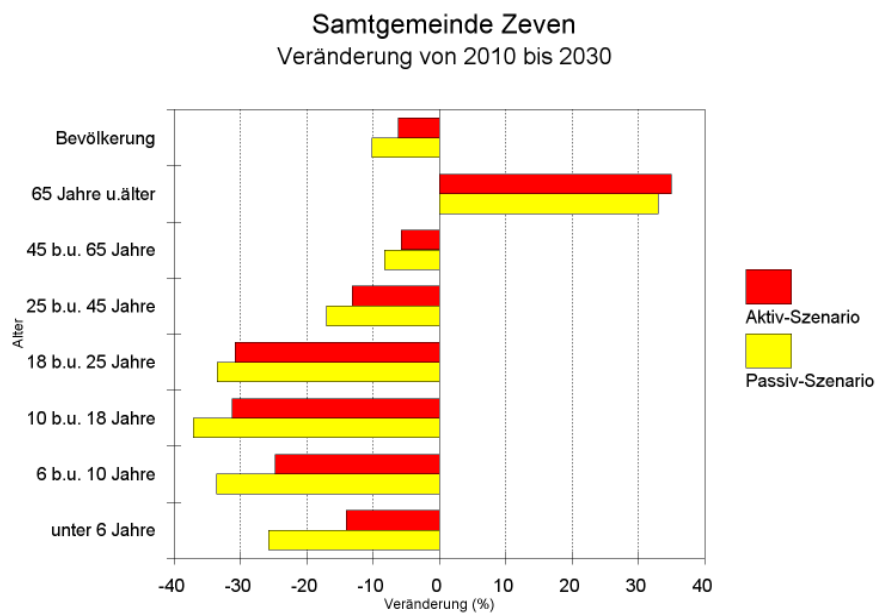


Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven von 2010 bis 2030



Dipl.-Ing. Peter H. Kramer

Büro für angewandte Systemwissenschaften in
der Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung

Mittelstraße 1 www.kramergutachten.de
31073 Grünenplan Tel. 0 51 87 - 30 00 87

August 2012

Gutachten im Auftrage der Region

BÖRDE OSTE-WÖRPE 
Integrierte ländliche Entwicklung

Inhalt

	Seite
1. Vorwort	4
1.1 Anlass und Problemstellung	4
1.2 Methode - Systemanalyse und Computersimulation	6
1.3 Relevanz vorliegender Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung	10
2. Bisherige Entwicklung, Ausgangslage und Standortbestimmung	12
2.1 Entwicklung und Altersstruktur der Bevölkerung	13
2.1.1 Wanderungen	24
2.1.1.1 Herkunfts- und Zielgebiete der Wanderungen	24
2.1.1.2 Altersstruktur der wandernden Bevölkerung	35
2.1.2 Natürliche Bevölkerungsbewegungen	41
2.1.3 Altersstruktur der derzeitigen Bevölkerung	46
2.2 Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestandes	55
2.3 Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im Umfeld	88
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung	89
2.3.2 Wohnungsbestandsentwicklung	119
2.3.3 Wanderungen und Wohnungsbau	135
2.4 Entwicklung und Struktur der Beschäftigung	144
2.5 Abschätzung des Wohnungs- und Baulandnachfragepotentials	160
2.6 Entwicklung und Struktur der Teilgebiete	176
2.7 Kennzeichen der bisherigen Entwicklung	197
3. Entwicklung der Szenarien	200
3.1 Wohnraum- und Baulandangebotspotential	201
3.2 Konzeption und Entwicklung der Szenarien	209
3.3 Wohnung- und Wohnflächenzugang in den Szenarien	229
3.3.1 Zusammenfassung der Szenariovariablen und Ausgangsgrößen	242
4. Resultierende Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung	251
4.1 Wohnraumentwicklung	252
4.2 Räumliche Bevölkerungsbewegungen	260
4.3 Natürliche Bevölkerungsbewegungen	264
4.4 Zusammengefasste Salden der Jahre 2011 bis einschließlich 2030	272
4.5 Bevölkerungsentwicklung	278
4.5.1 Die Bevölkerungsentwicklung in den Teilgebieten	281
4.6 Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2030	316
4.7 Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner	348

Gemeinbedarfsentwicklung	351
5.1 Kinderbetreuung	352
5.1.1 Betreuung von Kindern im Alter von 3 Jahren bis zur Einschulung	353
5.1.2 Betreuung von Kindern unter 3 Jahren	393
5.1.3 Betreuung von schulpflichtigen Kindern	408
5.2 Bedarfsentwicklung im Bereich der Schulen	412
5.2.1 Primarstufe	414
5.2.2 Sekundarstufe I	430
5.2.3 Sekundarstufe II - Berufsausbildung	445
5.3 Bedarfsentwicklung im Bereich Spiel, Jugend und Sport	448
5.3.1 Spielplätze	449
5.3.2 Bedarfsentwicklung im Bereich der Jugendeinrichtungen	469
5.3.3 Sportstätten	472
5.4 Erwachsenenbildung/Erwerbsbevölkerung	477
18 bis unter 25 Jahre - Haushaltsgründer	481
25 bis unter 45 Jahre - Häuslebauer	483
45 bis unter 65 Jahre - Erben und Vorruhestand	465
5.5 Bedarfsentwicklung im Bereich der älteren Bevölkerung	487
5.5.1 „Junge Alte“ - 65 bis unter 75 Jahre	488
5.5.2 Senioren und Altenpflege	491
5.6 Bedarfsentwicklung im Bereich Friedhof	499
5.7 Ausblick auf die Entwicklung nach 2030	503
6. Kurzzusammenfassung	507
Anhang	A1 ff.

1. Vorwort

1.2 Anlass und Problemstellung

Dieses Gutachten entstand im Rahmen der Integrierten ländlichen Entwicklung der Region „Börde Oste-Wörpe“. Die Region hatte im August 2011 das Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer mit der Erstellung dieses Gutachtens beauftragt. Das Gutachten soll die zukünftige kleinräumige Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven sowie zusammenfassend für die Region aufzeigen. Das hier vorliegende Gutachten umfasst die Aussagen zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven mit ihren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen sowie der Stadt Zeven.

Erstellte Gutachten:

Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Selsingen von 2010 bis 2030
vorgelegt im Juli 2012, 448 Seiten + Anhang

Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Sittensen von 2010 bis 2030
vorgelegt im August 2012, 419 Seiten + Anhang

Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Tarmstedt von 2010 bis 2030
vorgelegt im August 2012, 439 Seiten + Anhang

Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven von 2010 bis 2030
vorgelegt im August 2012, 508 Seiten + Anhang

sowie jeweils eine etwa 40 Seiten umfassende Kurzfassung

Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung in der Region „Börde Oste-Wörpe“ bis zum Jahr 2030
- Kooperation, Ausgleich und Interessenwahrnehmung
vorgelegt im August 2012 (etwa 75 Seiten)

Bei komplexen, dynamischen Systemen, wie dem der Bevölkerung einer Kommune, ist eine Einschätzung der möglichen Entwicklungen nur mit Hilfe eines verhaltensklärenden, strukturgültigen, computerisierten Simulationsmodells möglich. Die Bevölkerungsentwicklung wird zudem durch die Bauland- und Wohnungsbaupolitik und durch andere Maßnahmen der Gemeinden beeinflusst. Daher werden zur Bestimmung der Wohnraum- und Wohnbaulandnachfrage sowie der Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung verschiedene Szenarien auf Basis eines eigenen Computersimulationsmodells erarbeitet.

Die Simulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung ermöglicht eine zeitliche und räumliche Abstimmung der Baulandausweisung mit den Aufnahmekapazitäten der Gemeinbedarfseinrichtungen. Bei einem unabwendbaren Bevölkerungsrückgang werden auf dieser Grundlage Strategien und Maßnahmen zur Konsolidierung entwickelt. Bestehen die Möglichkeiten für ein Bevölkerungswachstum werden Strategien und Maßnahmen entwickelt, die ein Wachstum unter optimaler Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen gewährleisten. Die Computersimulation ermöglicht es, das Wohnraum- und Baulandnachfragepotential am Standort Samtgemeinde Zeven zu bestimmen. Außerdem wird auf Grundlage der Situationsanalyse die Nachfragestruktur nach Wohnraum und Bauland der zuziehenden bzw. anzuwerbenden Bevölkerung bestimmt. Zur Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplanes werden wesentliche Grundlagen erarbeitet. Mit Hilfe der Computersimulation werden Veränderungsprozesse identifiziert, die möglicherweise erst mittel- oder langfristig virulent werden. Probleme werden so frühzeitig erkannt, Handlungsschwerpunkte können gesetzt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen eingeleitet werden. Allen Gruppen, Bürgerinnen und Bürgern werden die unweigerlich eintretenden tiefgreifenden demographischen Veränderungen in ihrer eigenen Gemeinde aufgezeigt. Erst so werden die Voraussetzungen für nachhaltige Problemlösungen geschaffen, einschließlich der Haushaltskonsolidierung. Das Gutachten versteht sich als ein Beitrag zur Gemeindeentwicklung, es soll und will keine Vorgaben treffen. Wichtig ist es, sich über die Handlungsmöglichkeiten und deren Konsequenzen im Klaren zu werden. Ziel ist es, eine möglichst breite und fundierte Informationsbasis zu schaffen, auf der dann die Verantwortlichen der Samtgemeinde und der Mitgliedsgemeinden eine qualifizierte Entscheidung über die Zukunft ihrer Kommune treffen können. In diesem Gutachten werden stets die Handlungsmöglichkeiten und die daraus resultierenden Konsequenzen aufgezeigt.

Die Bearbeitung erfolgt in mehreren Arbeitsschritten. In der **Analyse** wird die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung in der Samtgemeinde, ihren Mitgliedsgemeinden und in den Teilgebieten sowie im näheren Umfeld untersucht. Dies schließt mögliche Einflussfaktoren auf die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung ein. Ziel dieser Analyse ist es, die auflaufenden Entwicklungsprozesse und die aktuelle Ausgangslage zu erfassen. Außerdem ist zu klären, wie sich die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden gegenwärtig im näheren Umfeld positioniert, welche Besonderheiten vorliegen und zu beachten sind. Ebenso werden die Veränderungsprozesse innerhalb der Samtgemeinde und ihren Mitgliedsgemeinden analysiert. Auf Basis der Situationsanalyse erfolgt eine Ermittlung der realistischen Entwicklungsmöglichkeiten der Samtgemeinde und ihren Mitgliedsgemeinden. Dabei ist auch zu klären, welche derzeitigen und zukünftigen Rahmenbedingungen vorliegen, die einen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten nehmen. Zur Einschätzung der realistischen Entwicklungsmöglichkeiten ist die Entwicklung möglicher Konkurrenten von Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Samtgemeinde bzw. ihrer Mitgliedsgemeinden werden hierauf aufbauend verschiedene **Szenarien einer möglichen, realistischen Entwicklung** formuliert. Sie umschreiben gleichzeitig die Handlungsoptionen. Zur Bestimmung der daraus resultierenden Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung erfolgt eine **Computersimulation** kleinräumig bis zum Jahre 2030. Damit wird eine genaue **Folgenabschätzung** möglich. Die Folgenabschätzung konzentriert sich zunächst auf die Handlungsfelder und insbesondere den Pflichtaufgaben einer Kommune, also Kinderbetreuung (Krippe, Kindergarten, Hort), allgemeinbildende Schulen, Spiel und Sport, Altenpflege sowie Tod und Bestattung. Hier wird der Bedarf nach Art, Umfang und Zeitpunkt bestimmt. Es wird geklärt, ob zum Beispiel der Neubau oder die Erweiterung einer Einrichtung erforderlich wird, ob nur eine vorübergehende Bedarfsspitze abzufangen ist oder Einrichtungen zusammengelegt, ganz oder teilweise geschlossen werden können. Dazu gehört aber auch die fachübergreifende Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Gemeinbedarfsentwicklung. Auch hier wird geklärt, welche derzeitigen und zukünftigen Rahmenbedingungen vorliegen, die einen Einfluss auf den Gemeinbedarf nehmen. Basierend auf dieser Informationsgrundlage werden Handlungsstrategien und u.a. mögliche Maßnahmen zur effizienteren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen aufgezeigt. Darüber hinaus werden neue Handlungsfelder identifiziert und konkretisiert, die derzeit in der Regel noch nicht Gegenstand kommunalen Handelns sind. (Hinweis: Einige Forderungen auch gegenüber den Kommunen werden mit dem „demographischen Wandel“ begründet. Auch hier wird klar gestellt, ob dies im vorliegenden Fall überhaupt zutrifft.)

1.2 Methode - Systemanalyse und Computersimulation

Wenn sich wiederholende Phänomene über einen sehr langen Zeitraum und an verschiedenen Standorten beobachten lassen, können die Regeln nach dem diese Abläufen beschrieben werden. Diese beobachteten Phänomene können dann in mathematische Regeln den so genannten Algorithmen gefasst werden. Damit kann dann die weitere Entwicklung prognostiziert werden. Im Falle der Bevölkerung einer Stadt oder Gemeinde lassen sich aber keine stetigen, sich an allen Standorten wiederholende Phänomene beobachten. Kennzeichen einer jeden Bevölkerungsentwicklung ist ihre Komplexität und die daraus resultierende zeitliche Dynamik. Daher müssen in diesem Fall die Wirkungszusammenhänge und die ablaufenden Prozesse untersucht und beschrieben werden. Daraus ist dann ein Modell zu entwickeln, mit dem die weitere Entwicklung abgeschätzt werden kann.

Ein anpassungsfähiges **komplexes System** ist ein offenes System, das aus zahlreichen Elementen besteht, die nichtlinear durch Wechselwirkungen miteinander verbunden sind und eine einzige, organisierte und dynamische Einheit bilden, die fähig ist, sich zu entwickeln und an die Umwelt anzupassen. Nichtlinear bedeutet, dass, auch wenn sich der Input regelmäßig verändert, der Output sich unregelmäßig und nicht proportional zur Veränderung des Input verhalten kann. In einem komplexen System sind die Beziehungen zwischen den Elementen wichtiger als die Natur der Elemente selber. Bei komplexen Systemen (mit nicht linearen Zusammenhängen, Speichereffekten, Rückkopplungen usw.), wie dem der Bevölkerungsentwicklung ist eine Einschätzung der möglichen Entwicklungen nur mit Hilfe eines verhaltensklärenden, strukturgültigen, computerisierten Simulationsmodells möglich.

Ausgang für jede **Simulation** ist die Formulierung eines Modells der zu betrachtenden Wirklichkeit. Diese Modelle werden zunächst nur verbal umschrieben, dann in mathematische Regeln gefasst und in eine Programmiersprache übersetzt. Anschließend wird die Gültigkeit des Modells anhand der bisherigen Entwicklung überprüft.

Um eine realistische Beschreibung des wahrscheinlichen Systemverhaltens zu bekommen, müssen auch über die externen Einflüsse oder internen Strukturverschiebungen Annahmen gemacht werden. Diese Annahmen betreffen die Art, den Zeitpunkt (oder die zeitliche Verteilung) und die Stärke von äußeren Einwirkungen oder Ereignissen. Im Allgemeinen wird es sich um eine Vielzahl von möglichen Einflüssen handeln, die zunächst in beliebiger Kombination eintreten können. Die vollständige Untersuchung beliebiger Kombinationen ist offensichtlich aussichtslos. In der Praxis der Bedarfs- und Folgenabschätzung wird die Vielfalt der möglichen Kombinationen externer Einwirkungen in **'Szenarien'** zusammengefasst. Ein Szenario steht dabei unter einer bestimmten Leitidee, an der sich die Auswahl der Art und Stärke der äußeren Einwirkungen orientiert. Diese Leitidee bestimmt die Grundzüge der externen Entwicklung und wird benutzt, um einen im Rahmen dieser Grundannahmen plausiblen und in sich konsistenten Satz von externen Parametern abzuleiten. Die Annahmen des Szenarios sollten relativ bruchlos an die historische Entwicklung anknüpfen.

Mit der strukturgetreuen Beschreibung des Systems, den Daten für seinen Anfangszustand und der Vorgabe externer Einwirkungen über den interessierenden Zeitraum in Form von Szenarien ist es im Prinzip möglich, die zu erwartende Entwicklung zu beschreiben. Bei komplexen Systemen, wie dem der Bevölkerungsentwicklung, ist die Ableitung der zu erwartenden Entwicklung nur mit Hilfe eines computerisierten Simulationsmodells möglich.

Simulationsmodell

Schon Anfang der 90er Jahre hat Peter H. Kramer ein Computerprogramm entwickelt, mit dem die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde kleinräumig und für einen längeren Zeitraum simuliert werden kann. In den letzten Jahren sind etliche Städte und Gemeinden in Norddeutschland¹ mit Hilfe dieser Methode und dieses Instrumentes begutachtet worden. Nachfolgend wird diese systemwissenschaftliche Methode und die Vorgehensweise beschrieben.

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Ausgangslage, der Wirkungszusammenhänge und Prozesse sowie den externen Eingriffen, d.h. den Aktivitäten der Kommune bzw. seiner handelnden Akteure (Rat, Verwaltung, private Wirtschaft usw.). Einer jeden Modellentwicklung geht eine

¹U.a.: Stadt Bad Bramstedt, Stadt Bad Münster, Stadt Bad Oldesloe, Stadt Bassum, Stadt Buchholz in der Nordheide, Stadt Delmenhorst, Gemeinde Döttingen, Samtgemeinde Esens, Stadt Friesoythe, Gemeinde Grasberg, Gemeinde Heek, Stadt Hessisch Oldendorf, Gemeinde Hude (Oldb.), Gemeinde Ihlow, Kiel-Suchsdorf, Kiel-Meimersdorf, Stadt Lohne (Oldb.), Gemeinde Lilienthal, Gemeinde Loxstedt, Stadt Nienburg (Weser), Stadt Osterholz-Scharmbeck, Gemeinde Rastede, Stadt Ratzeburg, Stadt Stadthagen, Stadt Vechta, Gemeinde Visbek, Stadt Wedel, Stadt Winsen (Luhe), Gemeinde Worpsswede

umfassende Systemanalyse voraus. Die Systemabgrenzung oder Umfang des Modells orientiert sich dabei an den Einflussfaktoren und der jeweiligen Aufgaben- bzw. Fragestellung.

Ausgangsgrößen wie Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Sterbe- und Geburtenhäufigkeit, Altersstruktur der zu- und abwandernden Gruppen, Standortattraktivität aus Sicht der jeweiligen Gruppe, Wohnungsbestand u.v.m.. werden für die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden und jedes Teilgebiet ermittelt und gehen als Anfangsbedingungen in die Simulation ein. Die Wirkungszusammenhänge und ablaufenden Prozesse (Alterung, Bevölkerungsbewegungen und Wohnungsbestandsentwicklung) werden im Simulationsmodell strukturgültig nachgebildet, d.h. so wie sie in der Realität tatsächlich ablaufen. Variablen werden nicht vorgegeben oder fortgeschrieben. So wird (stark vereinfacht) während der Computersimulation laufend die jeweils aktuelle Wohnraumnachfrage auf Basis der Bevölkerungsentwicklung und das Wohnraumangebot auf Basis der Wohnungsbestandsentwicklung (Neubau, Abbruch, Umnutzung) festgestellt. Das Wohnraumangebot wird unterteilt nach Ein- und Mehrfamilienhäusern und deren Bauweise. Wohnraumabhängige Wanderungen ergeben sich insbesondere durch das Verhältnis von Wohnraumnachfrage und -angebot und der Attraktivität des jeweiligen Standortes bzw. des Teilgebietes aus Sicht der jeweiligen sozialen Gruppe. Wohnraum-unabhängige Wanderungen, etwa bei Wohneinrichtungen für ältere Einwohner oder der Abwanderung junger Leute an ihre Ausbildungsstätten, werden ebenfalls simuliert. Die Wanderungsbewegungen verändern die Geburtenhäufigkeit und Sterbewahrscheinlichkeit, die zusammen mit dem Alterungsprozess die Wohnraumnachfrage verändert, die wiederum die Wanderungen beeinflusst usw.. Das Simulationsmodell wird anhand einer Testsimulation der zurückliegenden Jahre überprüft. Dabei werden nur die externen Eingriffe in das System vorgegeben.

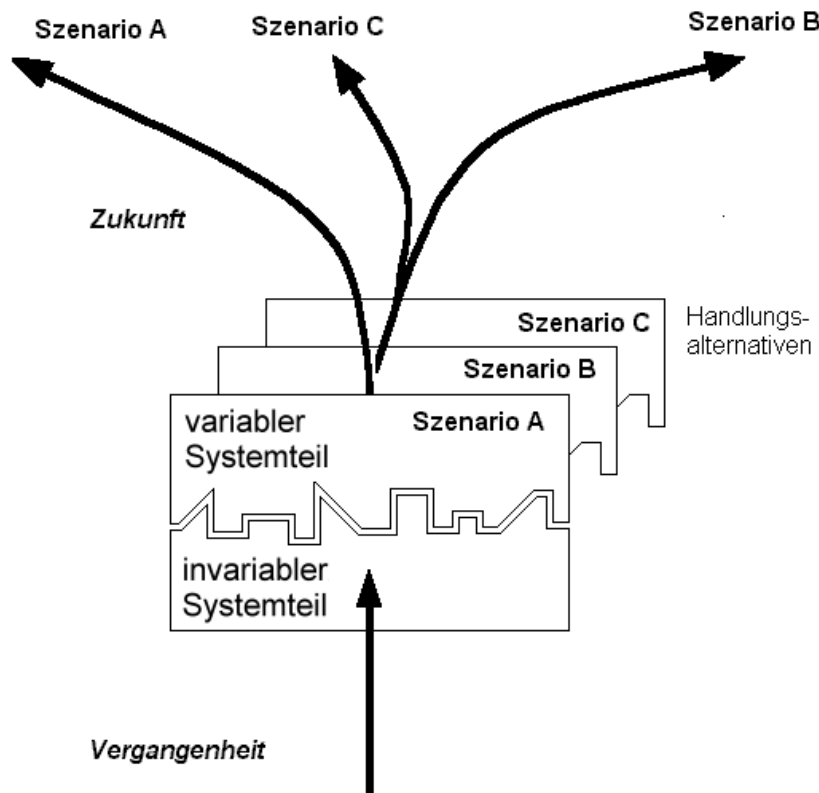
Das Simulationsprogramm wurde auf Basis einer geläufigen, allgemein einsetzbaren Programmiersprache entwickelt. Diese flexible einsetzbare Programmiersprache ermöglicht es, das Simulationsprogramm ohne Einschränkungen ganz nach den Anforderungen des Modells entwickeln zu können. Der Programmieraufwand und der damit verbundene Test- und Evaluierungsaufwand ist sehr umfangreich. Das Simulationsprogramm wird seit Jahren fortwährend aktualisiert, verifiziert und weiterentwickelt.

Szenarien (Systemsteuerung)

Die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung ergibt sich aus der Ausgangslage, der Entwicklungsdynamik und den externen Eingriffen in das System (Systemsteuerung), d.h. den Aktivitäten der Kommune. Die Kommunen haben keine Möglichkeit (mehr) die Ausgangslage zu beeinflussen. Ebenso ist es nicht möglich, die elementaren, grundlegenden Wirkungszusammenhänge des Systems zu beeinflussen (junge Frauen bekommen Kinder, Bevölkerung lebt in Wohnungen usw.). Allerdings greift die Kommune immer steuernd in den Entwicklungsprozess ein. Liegen Entwicklungsziele vor, so können hieraus geeignete Maßnahmen abgeleitet werden. Jede Zielsetzung und jede Maßnahme muss sich allerdings an dem Machbaren orientieren. Die Grundlage für diese Einschätzung wird u.a. in der umfassenden Systemanalyse erarbeitet (einschließlich das gesamte Umfeld, Beschäftigung, gesellschaftliche Trends usw.). Die verschiedenen Steuerungsmöglichkeiten werden in Szenarien zusammengefasst. Auf Basis der Szenarien erfolgt dann eine Computersimulation der Bevölkerungs- und der Wohnungsbautätigkeit. Anhand der Simulationsergebnisse erfolgt eine Folgenabschätzung u.a. auf die Gemeinbedarfsentwicklung. D.h. es wird aufgezeigt, was geschieht, wenn die Kommune, wie in den Szenarien dargestellt, in das System eingreift.

Grundsätzlich werden immer mehrere Szenarien entwickelt. Der Arbeitstitel "Passiv-Szenario" beschreibt bereits die Grundintension dieses Szenarios. Hier wird zunächst nicht mehr in die ablaufenden Prozesse eingegriffen. Im Laufe der Bearbeitung kann dieses Szenario zu einem eigenständigen Konzept weiterentwickelt werden, sobald die daraus resultierenden Folgen ersichtlich sind, mit dem Ziel, das bislang Erreichte zu bewahren oder um die, infolge des starken Wachstumsprozesses aufgetretenen Probleme zu beheben, den städtebaulichen und landschaftlichen Charakter der Kommune und ihrer Orts- bzw. Stadtteile zu bewahren usw.. Als realisierbares Wohnraumpotential gehen hier in der Regel alle noch nicht bebauten Baugrundstücke und die Umnutzung bestehender Gebäude ein, soweit für sie eine realistische Bebauungsmöglichkeit besteht. Außerdem wird das Bauland berücksichtigt, bei dem die Planungen bereits abgeschlossen wurden und die Realisierung unmittelbar bevorsteht. Zur Realisierung des Passiv-Szenarios sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich. Mit dem Passiv-Szenario wird die niedrigste zu erwartende Gemeinbedarfsentwicklung ermittelt. Es ist jedoch keine "untere Variante". Es zeigt was geschieht, wenn seitens der Kommune kein weiteres Bauland mehr zur Verfügung gestellt wird.

Die Zukunft eines gesellschaftlichen Systems ist in Form von Szenarien darzustellen.



Auf Grundlage der Analyseergebnisse, ggf. vorhandener Entwicklungskonzepte und der laufenden Planungen der Kommune wird ein "Aktiv-Szenario" formuliert. Der Arbeitstitel Aktiv-Szenario soll darauf hinweisen, dass dieses Szenario nur durch entsprechende Maßnahmen bzw. Aktivitäten aktiv eingeleitet werden kann. Neben der Bauleitplanung, dem Grundstückserwerb und -verkauf und der Erschließung können auch Maßnahmen im Wohnumfeld, Freizeitbereich und insbesondere auch im pädagogischen Bereich (Kinderbetreuung) zur Realisierung erforderlich werden. Hier werden die vorliegenden Ziele zur Gemeindeentwicklung und die geplanten Neubaugebiete berücksichtigt. Mit Kenntnis der hieraus resultierenden Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung können qualifizierte Entscheidungen bei Investitionen, Baugebietsausweisungen usw. getroffen werden. Dies kann auch dazu führen, dass das angestrebte Ziel nicht mit den vorgesehen Maßnahmen erreicht wird. In diesem Fall oder sollte sich das Zielkonzept u.a. infolge der hier dargestellten Entwicklung der Szenarien ändern, könnten neue Szenarien entwickelt, simuliert und ausgewertet werden. Der Vergleich der Entwicklung im Passiv- und im Aktiv-Szenario macht die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune auf die Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung deutlich. Aufgrund des gegebenen Instrumentariums werden die Szenarien stark durch die Bauleitplanung geprägt.

Betrachtungszeitraum

Die Simulation erfolgt kleinräumig und in kleinen Zeitschritten bis zum Jahre 2030. Dieser Simulationszeitraum wurde gewählt, da sich in einigen Fällen in etwa 15 Jahren die Zahl der Einwohner in den Altersgruppen erheblich verändern wird. Es ist grundsätzlich auch möglich einen längeren Zeitraum zu simulieren. Da sich jedoch voraussichtlich die Rahmenbedingungen grundlegend ändern werden, entsteht dadurch eine hohe Unsicherheit. Der Zeitschritt liegt bei 0,02 Jahre.

Räumliche Gliederung

Aussagen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind nur möglich, wenn das unterschiedliche demographische Verhalten der sozialen Gruppen beachtet wird. Eine Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis einer sozialen Differenzierung ist derzeit aufgrund der Datenlage nicht möglich. Bei einer kleinräumigen Vorgehensweise werden diese Unterschiede aufgrund der fortschreitenden Segregation ausreichend berücksichtigt. Dazu muss die Betrachtung kleinräumig erfolgen.

Das Gebiet der Samtgemeinde wurde 21 Teilgebiete untergliedert. Grundlage für diese Untergliederung waren die Gemeindegrenzen, städtebauliche Strukturen und Ortslagen.

Folgenabschätzung

Als Zeitreihen über den gesamten Simulationszeitraum werden Geborene, Gestorbene, Wanderungen, Wohnfläche, Bevölkerung in den 'Standard'-Altersgruppen und Bevölkerung im typischen Nutzeralter verschiedener Gemeinbedarfseinrichtungen in der Samtgemeinde und ihrer Teilgebiete dargestellt.

Es wird der Gemeinbedarf bestimmt, der sich bei Realisierung der Szenarien ergibt und mit dem Bestand an Gemeinbedarfseinrichtungen verglichen. Das Passiv-Szenario dient hier u.a. zur Bestimmung des zusätzlichen, durch die neuen Baugebiete des Aktiv-Szenarios ausgelösten Bedarfes. Die Bedarfsentwicklung umfasst u.a. Aussagen zu den Bereichen: Krippe, Kindergarten, Hort, alle allgemein bildenden Schulen, Spielplätze, Jugendeinrichtungen, Haushaltsgründer, Erwachsenenbildung, Erwerbsbevölkerung, Altenpflege, Sportstätten und Friedhofsbedarf.

Soweit erforderlich werden Vorschläge und Strategien zur effizienteren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen entwickelt. Ggf. erfolgt eine Spezifizierung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Gemeinbedarfssituation wird stets für jedes Teilgebiet dargestellt. Dies gilt insbesondere für den Kindergartenbereich. Dargestellt wird die Entwicklung der Anzahl möglicher Kindergartenkinder in den Teilgebieten bis zum Jahre 2030, der Versorgungsgrad und mögliche Handlungsalternativen. Bei den allgemein bildenden Schulen wird die Situation an jeder Schule einzeln betrachtet. Dargestellt wird die Entwicklung der Schülerzahlen in den Teilgebieten und Einzugsbereichen. Auch hier werden die verschiedenen Handlungsoptionen dargestellt (Änderung der Einzugsbereiche, Wohngebietsentwicklung, Neubau und Schließung, Umwidmung usw.).

1.3 Relevanz vorliegender Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

Die statistischen Landesämter haben für die Kreise und in der Regel auch für die größeren Städte so genannte regionale Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt. Die Bertelsmannstiftung² hat eine Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 für alle Kommunen in Deutschland mit mindestens 5.000 Einwohner veröffentlicht. Die Datenaufbereitung wurde vom IES³ durchgeführt, die Berechnungen vom „Berechnungsteam“ der Bertelsmannstiftung (ohne weitere Angaben).

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmannstiftung und der statistischen Landesämter wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf Basis der jüngsten Vergangenheit fortgeschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass sich alle Ereignisse dieser zufällig ausgewählten Jahre in den nachfolgenden fast 20 Jahren leicht modifiziert fortwährend wiederholen. Fortschreibungen auf Basis von Durchschnittswerten sind bei komplexen, dynamischen Systemen grundsätzlich nicht zulässig. So kann z.B. der gleiche Durchschnittswert eine Folge einer ansteigenden, rückläufigen oder schwingenden Entwicklung sein. Die Entwicklung im Referenzzeitraum kann durch ein singuläres Ereignis hervorgerufen worden sein, sie kann eine zeitlich begrenzte Ursache haben, Wirkungszusammenhänge können nicht linear sein usw.. Bei diesen Rechenvorgängen werden die Bevölkerungsbewegungen nicht ausreichend dynamisiert. Beispielsweise verändern die Wanderungsbewegungen die Geburtenhäufigkeit. Wesentliche Determinanten der Bevölkerungsbewegungen werden gar nicht beachtet. So erfolgen Wanderungen unabhängig vom Wohnraum und unabhängig von der Entwicklung im Ziel- bzw. Herkunftsgebiet. Außerdem wird unterstellt, dass sich die Bevölkerung in der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder Region demographisch identisch verhält. Tatsächlich gibt es je nach sozialer Gruppe sehr unterschiedliche Verhaltensweisen. Infolge der zunehmenden Segregation werden diese Unterschiede größer je kleiner der Betrachtungsraum gewählt wird. Gleichzeitig nimmt der Einfluss politischer Entscheidungen zu. Ein „Runterbrechen“ dieser Prognosen auf die Ebene von Stadtquartieren oder Ortsteilen ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Werden auf dieser Basis Entwicklungsplanungen (z.B. Kinderbetreuung oder Schulen) erstellt, sind massive Schäden am Gemeinwohl unweigerlich vorprogrammiert. Den Ursachen für die bisherige Bevölkerungsentwicklung wird nicht nachgegangen. Aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse zum demographischen Verhalten werden nicht eingearbeitet. Auch die sich stark verändernden Rahmenbedingungen bleiben unbeachtet. Hinzu kommt noch das Besondere einer jeden Stadt oder Ortes als Folge seiner Lage, Ausstattung und früheren Entwicklung. Damit sind Aussagen oder Einschätzungen der weiteren Entwicklung nicht möglich.

Es ist fraglich, ob man im Fall der Berechnungen der Bertelsmannstiftung und der statistischen Landesämter überhaupt von einem Modell der Wirklichkeit sprechen kann. Jedes Modell muss in der Lage sein, die bisherige Entwicklung genau nachbilden zu können. Als variable Größen bzw. Einflussfaktoren gelten dabei lediglich die Eingriffe in das System (die politischen Entscheidungen und Maßnahmen). Da wir es hier mit einem sehr trägen System zu tun haben, dürfen die Abweichungen der Prognosen nur gering sein. Das können die Berechnungen der Bertelsmannstiftung und der statistischen Landesämter auch nicht ansatzweise leisten. Dies erklärt auch, warum immer neue Prognosen erstellt werden. Da die jüngste Vergangenheit fortgeschrieben wird, sind die Abweichungen in den nächstfolgenden Jahren noch gering. Sobald die Abweichung offensichtlich wird, erfolgt eine erneute Berechnung.

Diese extrem rudimentären „Modelle“ der Wirklichkeit haben dann auch zur Folge, dass die Einflussmöglichkeiten und die Folgen politischen Handelns nicht erkannt und beschrieben werden. Damit wird auch unterstellt, dass ein Wechsel der politischen Mehrheiten ohne Folgen auf die weitere Entwicklung einer Kommune bleibt. Den Verantwortlichen bleibt so nur die Möglichkeit, auf die Aussagen der Prognosen zu reagieren. Tatsächlich sind die Einflussmöglichkeiten auf die Bevölkerungsentwicklung vor allem auf kommunaler Ebene erheblich. Die Prognosen bzw. Vorausberechnungen sind offensichtlich falsch. Sie sind methodisch bei weitem nicht Stand der Technik. Die Prognosen und Vorausberechnungen dienen zur Legitimation und Durchsetzung der vorher getroffenen politischen Entscheidungen und Maßnahmen. Sie dienen auch zur Verschleierung der tatsächlichen Verhältnisse und zur Verhinderung einer inhaltlichen, politischen und wissenschaftlichen Diskussion. Die Forderungen, wie die Kommunen auf den „demographischen Wandel“ zu reagieren haben, werden von außen an sie heran getragen. Sie basieren nicht auf einer Analyse der tatsächlichen, individuellen Lage und eigenständigen Einschätzung der jeweiligen Kommune und ihrer legitimen Vertreter. Für eine Entwick-

²1977 gründete der Unternehmer Reinhard Mohn die Bertelsmann-Stiftung. 1993 übertrug er der Stiftung die Majorität des Grundkapitals der Bertelsmann AG. 77% der Aktien der Bertelsmann AG hält die Stiftung, die übrigen sind im Besitz der Familie Mohn. Die Stimmrechte der Aktien blieb bei der Familie Mohn. Die Stiftung ermöglicht eine ungehinderte politische Arbeit und hohe Steuereinsparungen. Der Bertelsmannkonzern erwirtschaftete 2006 einen Umsatz von etwa 20 Mrd.€. Der Konzern gliedert sich in die Unternehmensbereiche RTL Group, Random House, Gruner+Jahr, Sony BMG Music Entertainment, Arvato AG, Direkt Group.

³Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung, Hannover

lungsplanung (Kinderbetreuungsbedarf, Schulentwicklung, Kreis- oder Stadtentwicklung usw.) sind die Vorausberechnungen der Bertelsmannstiftung und der statistischen Landesämter nicht geeignet. Sie führen außerdem dazu, dass individuelle Probleme der Kommune nicht rechtzeitig erkannt werden und sie zeigen auch keine Steuerungsmöglichkeiten auf.

Voraussetzung für eine erfolgreiche nachhaltige Entwicklungsplanung, Kommunal- und Landespolitik ist die Kenntnis über die Wirkungszusammenhänge, die ablaufenden Prozesse und der Steuerungsmöglichkeiten. Mit der Szenariotechnik und der Computersimulation kann dann die weitere Entwicklung abgeschätzt werden. Dies schließt die Folgenabschätzung neuer Regelungen, Maßnahmen und Eingriffe ein. Dieses Wissen befähigt die politischen Gestaltungsmöglichkeiten zu erkennen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung eines Landes oder einer Kommune kann so demokratisch, flexibler, präziser und nachhaltiger gesteuert werden.

2. Bisherige Entwicklung, Ausgangslage und Standortbestimmung

Um für das Simulationsmodell und für die Entwicklung der Szenarien die richtigen Annahmen treffen zu können, ist es zunächst erforderlich die Entwicklungsdynamik, das Umfeld (Systemumwelt) und die Besonderheiten der Samtgemeinde und ihrer Mitgliedsgemeinden hinsichtlich der Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen¹.

Zunächst wird die Entwicklung rein phänomenologisch und in ihren groben Zügen dargestellt, wie dies im Zusammenhang mit dem so genannten demographischen Wandel üblicherweise und dort dann auch abschließend erfolgt, um hier dem Leser u.a. eine Vergleichsmöglichkeit zu bieten (Kapitel 2.1). Danach werden themenbezogen die Ursachen, Wirkungszusammenhänge und Prozesse nach und nach analysiert und beschrieben. Die einzelnen Kapitel sind nach Möglichkeit zudem so geschrieben worden, dass sie eigenständig lesbar sind. Daher kommt es gelegentlich zu Wiederholungen. Insgesamt ist der Text jedoch so konzipiert, dass er aufbauend und vertiefend in das Thema einführt.

Während der Bearbeitung des Gutachtens wurden die Daten für das Jahr 2010 vom LSKN veröffentlicht. Soweit möglich und vorliegend, wurden diese Daten eingearbeitet.

¹ Bildlich gesprochen: Bevor man ein Fahrzeug sicher steuern kann, muss man zunächst erst einmal verstehen wie es funktioniert und wie man es steuert, d.h., man muss beobachten und analysieren. Ein unbedachtes Eingreifen oder etwa das Befolgen einer falsch übersetzten oder völlig überholten Bedienungsanleitung (etwa das Befolgen der sog. anerkannten Grundsätze des Städtebaues) führt sonst zu einem schwerwiegenden Unfall. Man kann das System nur entsprechend seiner Funktionsweise und innerhalb seiner Grenzen sicher und erfolgreich steuern. Entscheidend ist, dass es gesteuert werden muss. D.h., der Fahrer entscheidet, wohin die Fahrt gehen soll und wird. Daher werden hier auch keine Prognosen erstellt. Dies würde bedeuten, dass der Gutachter dem Fahrer das Ziel und den Weg der Reise bestimmen würde.

2.1 Entwicklung und Altersstruktur der Bevölkerung

Überblick zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung

In den 30er Jahren wohnten im heutigen Gebiet der Samtgemeinde Zeven etwa 9.500 Einwohner. Die Stadt Zeven hatte etwa 4.500 Einwohner, die übrigen Mitgliedsgemeinden 1.500 bis 2.500 Einwohner. Nach dem Krieg erlebten die Gemeinden Niedersachsens einen starken Bevölkerungsanstieg durch die zahlreichen Flüchtlinge. Im Jahre 1946 wurden im Gebiet der heutigen Samtgemeinde Zeven 16.000 Einwohner gezählt. Im Vergleich zu anderen Gemeinden war dies ein hoher Anstieg. In allen Mitgliedsgemeinden stieg die Zahl der Einwohner deutlich und in etwa gleich stark an. 1961 waren es in der Samtgemeinde mit 16.200 Einwohnern kaum mehr. In den 70ern sank die Zahl der Einwohner in einigen Jahren (Abbildung 2.1.1). Im Jahr der Deutschen Einheit stiegen die Zuwanderungen nach Niedersachsen sprunghaft an. Aber erst 1990 verzeichnete die Samtgemeinde Zeven hohe Wanderungsgewinne. Von 1990 bis etwa 2005 stieg die Zahl der Einwohner stark an. Im Jahr 1995 wurde die 20.000-Einwohnermarke überschritten. Die hohen Zuwächse der Wendejahre wurden jedoch nicht mehr erreicht. Seit 2006 geht die Bevölkerungszunahme der Samtgemeinde Zeven zurück².

Nach Angaben des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) hatten am 31.12.2010 insgesamt 22.683 Einwohner ihren alleinigen oder Hauptwohnsitz in der Samtgemeinde Zeven. Das waren 39 mehr als noch zu Jahresbeginn und der niedrigste Zuwachs seit Ende der 80er Jahre.

Im Durchschnitt³ der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 ging die Zahl der Einwohner des Landes Niedersachsen jährlich um 0,23% zurück. In der Samtgemeinde Zeven nahm die Zahl der Einwohner in diesen drei Jahren um durchschnittlich 0,38% zu. Von den zu diesem Zeitpunkt noch 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden des Landes Niedersachsen (einschließlich den beiden bewohnten gemeindefreien Bezirken) nimmt die Samtgemeinde Zeven den 31. Rang ein. Im Landkreis Rotenburg nahm die Zahl der Einwohner in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,25% ab.

Zum 31.12.2010 zählte die Samtgemeinde Zeven 22.832 Einwohner, die den einzigen oder Hauptwohnsitz in der Samtgemeinde hatten. Der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) gleicht die von den Gemeinden gemeldeten Daten untereinander ab. Außerdem basieren diese beiden Fortschreibungen auf unterschiedlichen Ausgangsdatenbeständen. Daher kommt es hier zu unterschiedlichen Angaben. Die Abweichung ist im Vergleich zu anderen Gemeinden gewöhnlich. Zum 31.12.2011 zählte die Samtgemeinde Zeven noch 22.757 Einwohner. Das waren 75 Einwohner weniger als Anfang des Jahres. D.h., der relativ stetige Rückgang des Saldo aller Bevölkerungsbewegungen seit 2008 setzte sich auch im Jahr 2011 fort, wobei erstmals seit 1986 diese Bilanz negativ wurde.

Ende 2011 hatten, bezogen auf alle 23.620 Einwohner mit einem Haupt- oder Nebenwohnsitz auf Basis der Fortschreibung der Samtgemeinde, 3,7% einen Nebenwohnsitz in der Samtgemeinde Zeven. Im Jahr 2005 waren es mit 3,3% etwas weniger. Etwas mehr Männer als Frauen haben einen Nebenwohnsitz in der Samtgemeinde Zeven.

Melderechtlich wurden Angehörige der Nato Streitkräfte und ihr „zivils Gefolge“ nicht erfasst. Ende der 80er Jahre wohnten etwa 2.000 niederländische Natoangehörige des Standortes Seedorf in der Samtgemeinde Zeven. Zunächst ging ihre Anzahl bis 2004 stetig auf etwa 1.800 leicht zurück. 2004 begann der Truppenabbau am Standort Seedorf. Im Jahr 2007 zogen die letzten Niederländer ab und die Bundeswehr übernahm den Standort. Tatsächlich wohnten im Jahr 1990 20.840 Personen in der Samtgemeinde Zeven. Ihre Anzahl stieg bis 2003 auf etwa 23.760 an. Danach sank sie bis auf 23.070 im Jahr 2006. Ende 2010 wohnten noch etwa 380 niederländische Staatsangehörige in der Samtgemeinde Zeven. (Abbildung 2.1.2 Seite 14) Diese hohen Bevölkerungsverluste innerhalb nur weniger Jahre ermöglichte erst die Bevölkerungszunahme in den nachfolgenden Jahren. Im Jahr 2010 waren es nur noch einige wenige melderechtlich nicht erfasst Nato Streitkräfte nebst „zivils Gefolge“ in Zeven. Mit 22.750 Einwohner waren es noch immer etwa 1.000 Einwohner weniger als im Jahr 2003. Tatsächlich stieg die Zahl der Einwohner der Samtgemeinde Zeven von 2003 bis 2010 nicht um 4% an sondern ging um 4% zurück. Die „offiziellen“ Wanderungsgewinne der letzten Jahre wurden durch den Abzug der Niederländer bedingt. Dieser Prozess ist abgeschlossen.

² Die den Wanderungsdaten zugrunde liegenden Meldungen der Meldebehörden für das Jahr 2008 enthalten zahlreiche Melderegisterbereinigungen, die infolge der Einführung der persönlichen Steuer-Identifikationsnummer durchgeführt worden sind.

³ Bei der Analyse der jüngsten Entwicklung werden die letzten drei Jahre berücksichtigt, um so die Aussagen von Zufallsschwankungen unabhängig zu machen und um so die grundlegenden Tendenzen aufzeigen zu können.

Samtgemeinde Zeven Bevölkerungsentwicklung

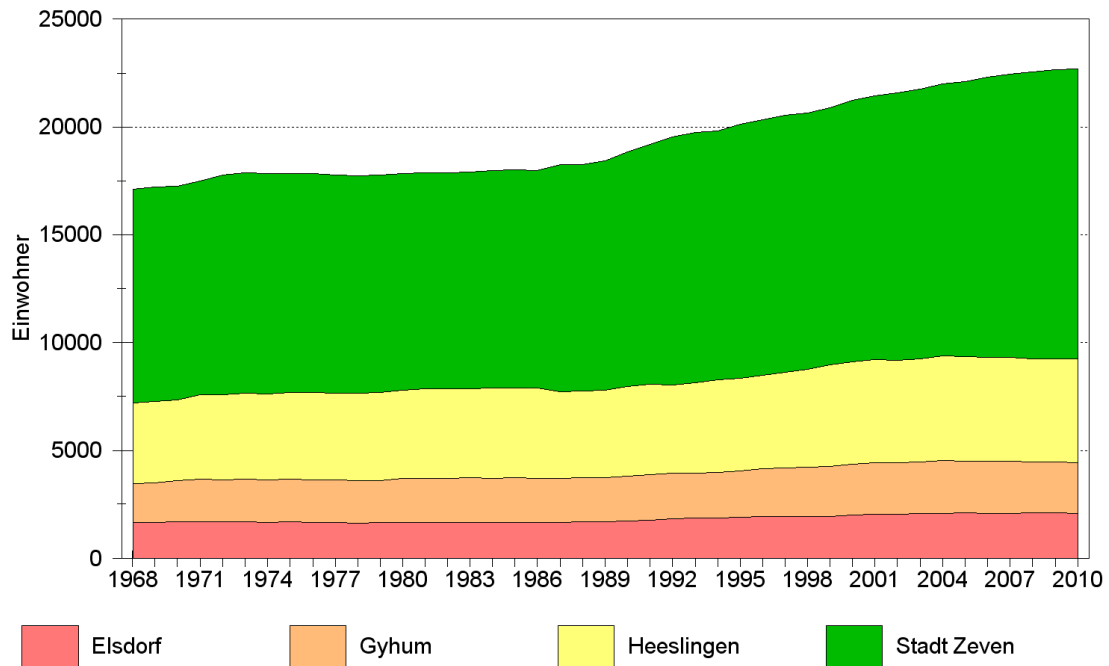


Abbildung 2.1.1: Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Zeven seit 1968
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Bevölkerungsentwicklung

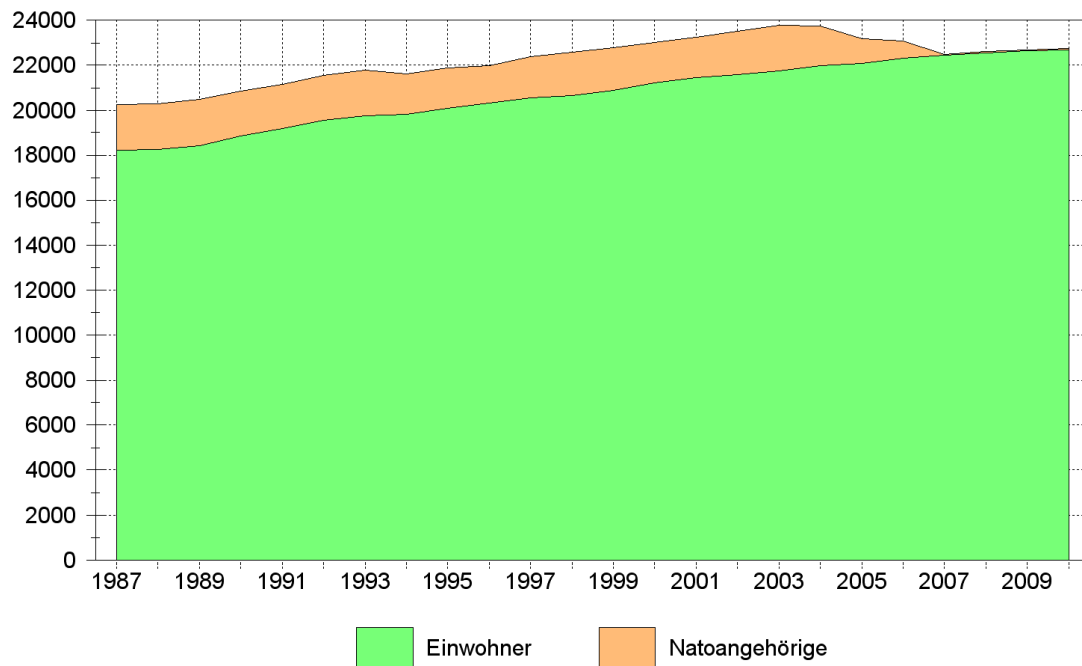


Abbildung 2.1.2: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Zeven seit 1987
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Bevölkerungsbewegungen

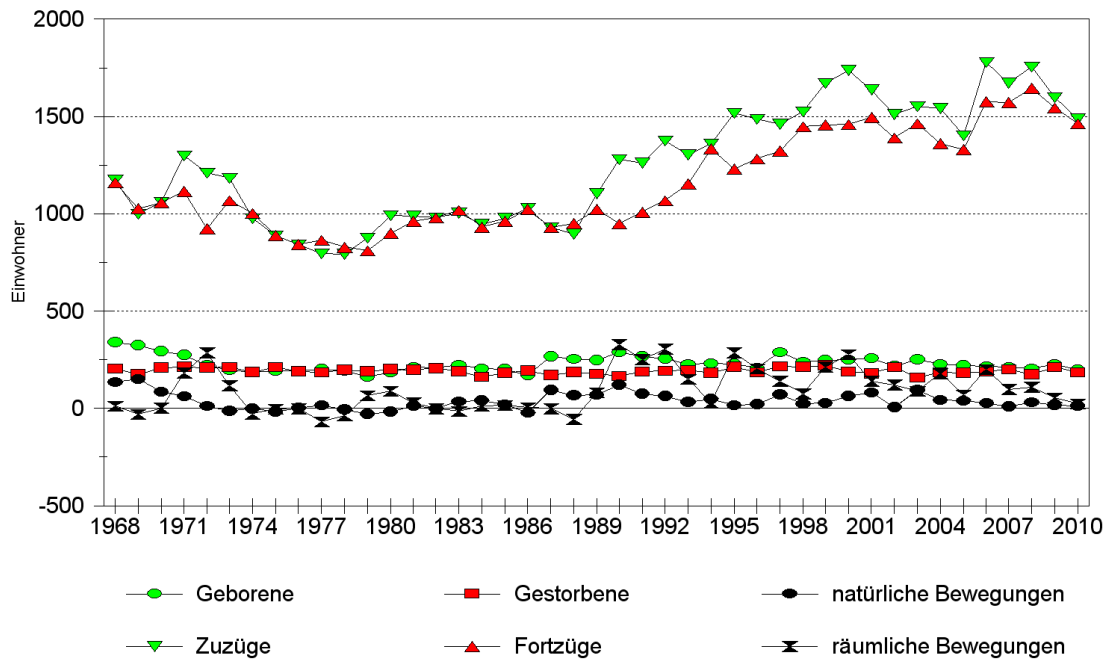


Abbildung 2.1.3: Geborene, Gestorbene und Wanderungen der Samtgemeinde Zeven seit 1968
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven 357408	Bevölkerung	Bevölkerungsbewegungen						
	am 31.12. ...	natürliche			räumliche		insgesamt	
	Ew	Geborene Ew	Gestorbene Ew	Saldo Ew	Zuzüge Ew	Fortzüge Ew	Saldo Ew	Saldo Ew
1968	17.096	339	205	134	1173	1160	13	147
1969	17.217	326	175	151	998	1028	-30	121
1970	17.237	293	209	84	1060	1058	2	86
1971	17.481	276	214	62	1297	1115	182	244
1972	17.779	222	209	13	1210	925	285	298
1973	17.884	198	210	-12	1184	1067	117	105
1974	17.855	185	186	-1	975	1003	-28	-29
1975	17.835	193	211	-18	886	888	-2	-20
1976	17.836	192	190	2	842	843	-1	1
1977	17.784	202	185	17	795	864	-69	-52
1978	17.744	194	199	-5	794	829	-35	-40
1979	17.782	162	190	-28	877	811	66	38
1980	17.852	184	202	-18	990	902	88	70
1981	17.894	212	198	14	989	961	28	42
1982	17.894	206	206	0	980	980	0	0
1983	17.914	224	190	34	1004	1018	-14	20
1984	17.971	204	162	42	947	932	15	57
1985	18.007	202	182	20	977	961	16	36
1986	17.987	172	195	-23	1027	1024	3	-20
1987	18.241	266	171	95	930	930	0	95
1988	18.255	255	187	68	898	952	-54	14
1989	18.406	249	178	71	1104	1024	80	151
1990	18.858	287	165	122	1278	948	330	452
1991	19.187	266	189	77	1261	1009	252	329
1992	19.558	257	193	64	1374	1067	307	371
1993	19.734	228	196	32	1304	1154	150	182
1994	19.809	231	182	49	1360	1334	26	75
1995	20.110	229	213	16	1516	1231	285	301
1996	20.336	207	185	22	1486	1282	204	226
1997	20.549	288	215	73	1462	1322	140	213
1998	20.650	238	214	24	1525	1448	77	101
1999	20.890	249	222	27	1670	1457	213	240
2000	21.231	251	188	63	1736	1458	278	341
2001	21.452	259	179	80	1638	1497	141	221
2002	21.578	217	212	5	1511	1390	121	126
2003	21.762	252	157	95	1553	1464	89	184
2004	21.986	228	184	44	1541	1362	179	223
2005	22.094	221	182	39	1401	1331	70	109
2006	22.321	215	188	27	1778	1578	200	227
2007	22.429	210	201	9	1673	1574	99	108
2008	22.570	205	175	30	1755	1645	110	140
2009	22.641	228	212	16	1598	1544	54	70
2010	22.683	199	184	15	1487	1463	24	39
1990	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1991	1,017	0,927	1,145	0,631	0,987	1,064	0,764	0,728
1992	1,037	0,895	1,170	0,525	1,075	1,126	0,930	0,821
1993	1,046	0,794	1,188	0,262	1,020	1,217	0,455	0,403
1994	1,050	0,805	1,103	0,402	1,064	1,407	0,079	0,166
1995	1,066	0,798	1,291	0,131	1,186	1,299	0,864	0,666
1996	1,078	0,721	1,121	0,180	1,163	1,352	0,618	0,500
1997	1,090	1,003	1,303	0,598	1,144	1,395	0,424	0,471
1998	1,095	0,829	1,297	0,197	1,193	1,527	0,233	0,223
1999	1,108	0,868	1,345	0,221	1,307	1,537	0,645	0,531
2000	1,126	0,875	1,139	0,516	1,358	1,538	0,842	0,754
2001	1,138	0,902	1,085	0,656	1,282	1,579	0,427	0,489
2002	1,144	0,756	1,285	0,041	1,182	1,466	0,367	0,279
2003	1,154	0,878	0,952	0,779	1,215	1,544	0,270	0,407
2004	1,166	0,794	1,115	0,361	1,206	1,437	0,542	0,493
2005	1,172	0,770	1,103	0,320	1,096	1,404	0,212	0,241
2006	1,184	0,749	1,139	0,221	1,391	1,665	0,606	0,502
2007	1,189	0,732	1,218	0,074	1,309	1,660	0,300	0,239
2008	1,197	0,714	1,061	0,246	1,373	1,735	0,333	0,310
2009	1,201	0,794	1,285	0,131	1,250	1,629	0,164	0,155
2010	1,203	0,693	1,115	0,123	1,164	1,543	0,073	0,086

Tabelle 2.1.1: Bevölkerung am Jahresende, Geborene, Gestorbene, Zu- und Fortzüge in der
Samtgemeinde Zeven seit 1968 sowie Veränderung seit 1990 (Index 1990 = 1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Überblick zu den bisherigen Bevölkerungsbewegungen

Der Bevölkerungsanstieg der Samtgemeinde Zeven in den 90er Jahren ist im Wesentlichen eine Folge der positiven Bilanz der **räumlichen Bevölkerungsbewegungen** (Abbildung 2.1.3 Seite 15). Räumliche Bevölkerungsbewegungen sind die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze. In den 80er Jahre war diese Bilanz zeitweise negativ. Im Jahr der Deutschen Einheit wurde sie dann positiv. Der Wanderungssaldo stieg 1990 auf +330 Einwohner an. 1991 und 1992 zogen 252 bzw. 307 mehr zu als ab. Anschließend gingen die Wanderungsgewinne bis 1994 auf 26 zurück, stiegen 1995 wieder auf 285 an, gingen anschließend bis 1998 wieder auf 77 zurück, stiegen 2008 wieder auf 278 an, gingen in den nachfolgenden Jahre wieder zurück, usw.. Die Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen war in den letzten 20 Jahren in der Samtgemeinde Zeven eine stete Abfolge von zunächst hohen Gewinnen, gefolgt von sinkenden Wanderungsgewinnen bis schließlich die Wanderungsbilanz 2001 negativ wurde. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ursachen dieser Entwicklung dargestellt.

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt 3.019 Einwohner durch die räumlichen Bevölkerungsbewegungen gewonnen. Werden die niederländischen Natoangehörigen „abgezogen“, reduzieren sich die Wanderungsgewinne auf nur noch etwa 1.000. Die Wanderungsgewinne konzentrieren sich auf die 90er Jahre.

Von 1983 bis zum Jahr 2010 war die Bilanz der **natürlichen Bevölkerungsbewegungen** (Abbildung 2.1.3 Seite 15) in der Samtgemeinde Zeven stets positiv. Für gewöhnlich gewannen in diesen Jahren ländliche Gemeinden dadurch deutlich Einwohner. Als natürliche Bevölkerungsbewegung werden die Entwicklungen bei der Zahl der Geborenen und der Gestorbenen bezeichnet. Anfang der 90er Jahre bekamen die Kinder der 'Babyboomgeneration' ihre Kinder. Allerdings bekommen die Frauen dieser Generation wesentlich weniger Kinder als noch ihre Mütter. In der Samtgemeinde Zeven reichte der rein quantitative Anstieg etwa 30-jähriger Frauen⁴ aus, um in den 90er Jahren einen deutlichen Anstieg der Zahl der Geborenen zu verursachen. Hinzu kamen die in diesen Jahren zahlreich zugewanderten jungen Familien. Die Zahl der Geborenen stieg dabei von etwa 250 Ende der 80er Jahre bis auf 288 im Jahr 1997 an. Anschließend ging ihre Anzahl stark schwankend wieder zurück. Seit 2009 geht die Anzahl der Geborenen in der Samtgemeinde Zeven deutlich zurück. Im Jahr 2009 wurden 226 Geborene statistisch in der Samtgemeinde Zeven erfasst. 2010 waren es nur noch 199 und 2011 werden es voraussichtlich nur noch 184 sein⁵.

Die Zahl der Gestorbenen nimmt stark schwankend seit den 80er Jahren zu. Im Jahr 2010 ging sie bis wieder auf 184 zurück, nachdem es im Vorjahr noch 212 Gestorbene waren.

In den 90er Jahren konnte die Samtgemeinde Zeven noch relativ hohe Gewinne aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen erzielen (jährlich 30 bis 50 Einwohner). Nach der Jahrtausendwende gingen die Wanderungsgewinne deutlich zurück. Seit dem Jahr 2007 ist die Jahresbilanz aus Geborenen und Gestorbenen annähernd ausgeglichen. Im Jahre 2010 gewann die Samtgemeinde Zeven noch einmal 15 Einwohner infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen. In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt 807 Einwohner durch die natürlichen Bevölkerungsbewegungen gewonnen. Nicht erfasst werden hier die Kinder der niederländischen Natoangehörigen.

Der Anstieg der Zahl der Einwohner der Samtgemeinde Zeven war in den zurückliegenden 20 Jahren weit überwiegend eine Folge der räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Auch die Gewinne aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen wurden von den Wanderungsgewinnen der späten 90er Jahre positiv beeinflusst. Im Jahr 2010 war die Bilanz der natürlichen *und* der räumlichen Bevölkerungsbewegungen gerade noch positiv. 2011 wird die Bilanz der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegungen negativ sein.

⁴ siehe Kapitel 2.1.2, Abbildung 2.1.2.1, Seite 41

⁵ Zum 31.12.2011 wurden von der Samtgemeinde Zeven 184 unter 1-Jährige melderechtlich in der Samtgemeinde erfasst.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden

In den Mitgliedsgemeinden entwickelte sich die Zahl der Einwohner unterschiedlich (Abbildung 2.1.6 Seite 22). Anfang der 90er Jahre stieg die Zahl der Einwohner in der Stadt Zeven und der Gemeinde Elsdorf zunächst rasch an. Mitte der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner in den Gemeinden Heeslingen und Elsdorf relativ betrachtet am stärksten zu. Seit dem Jahr 2005 sinkt die Zahl der Einwohner in den drei Gemeinden und nimmt nur noch in der Stadt Zeven zu. Allerdings stieg zumindest im Jahr 2010 die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Heeslingen wieder an.

Die **Stadt Zeven** verlor in den 70er Jahren etliche Einwohner infolge der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Auch in den 80er Jahren war die Wanderungsbilanz der Stadt immer wieder negativ. Im Zuge der letzten Volkszählung im Mai 1987 musste die Einwohnerzahl um etwa 500 vermindert werden. Im Jahr der Deutschen Einheit wurde die Wanderungsbilanz wieder positiv. Der Wanderungssaldo stieg im Jahr 1990 auf +210 Einwohner an. 1991 und 1992 zogen 169 bzw. 337 mehr zu als ab. Anschließend gingen die Wanderungsgewinne bis 1994 auf -100 zurück, stiegen 1995 wieder auf 224 an, gingen anschließend bis 1998 wieder auf -86 zurück, stiegen 2000 wieder auf 193 an, gingen in den nachfolgenden Jahre wieder zurück, usw.. Die Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen war in den letzten 20 Jahren in der Stadt Zeven eine stete Abfolge von zunächst hohen Gewinnen, gefolgt von sinkenden Wanderungsgewinnen bis hin zu relativ hohen Wanderungsverlusten. Verstärkt durch die hohen temporären Wanderungsgewinne stieg in den 90er Jahren auch die Zahl der Geborenen immer wieder deutlich an, 1997 bis auf 164. Seit 2008 geht die Zahl der Geborenen stetig zurück, von 140 im Jahr 2008 bis auf voraussichtlich 119 im Jahr 2011. Nach Angaben des LSKN hatte die Stadt Zeven Ende 2010 13.448 Einwohner. Das waren 438 bzw. 3% mehr als Ende 2005. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 stieg die Zahl der Einwohner jährlich um 0,85% an. Damit steht sie in Niedersachsen auf dem 36. Rang der damals 1.024 Städte und Gemeinden des Landes. Werden die niederländischen Natoangehörigen mit erfasst, wohnten 2003 14.200 Einwohner in der Stadt Zeven. Ende 2010 waren es nur noch 13.500 Einwohner. Die Samtgemeinde Zeven erfasste zum 31.12.2010 insgesamt 13.796 Einwohner mit den alleinigen oder Hauptwohnsitz in der Stadt. Ein Jahr später waren es 6 Einwohner weniger.

Die **Gemeinde Elsdorf** verlor in den 70er und 80er Jahren einige Einwohner infolge der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Ende 1972 wohnten 1.710 Einwohner in der Gemeinde Elsdorf, 1986 waren es nur noch 1.647. In den Jahren 1990 bis einschließlich 1993 gewann die Gemeinde zusammen genommen 173 Einwohner. Ende der 90er Jahre war die Bilanz der Bevölkerungsbewegungen annähernd ausgeglichen. Erst im Jahr 2000 stiegen die Wanderungsgewinne auf 58 an, der höchste Zuwachs seit den 70er Jahren. Anschließend ging der Wanderungssaldo wieder zurück. Auch hier war die Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen in den letzten 20 Jahren eine stete Abfolge von kurzzeitig hohen Wanderungsgewinnen, gefolgt von sinkenden Gewinnen bis hin zu hohen Wanderungsverlusten. 2006, 2009 und 2010 verlor die Gemeinde Elsdorf jährlich 16 bis 26 Einwohner. Auch hier stieg die Zahl der Geborenen durch die Wanderungsgewinne in den 90er Jahren zusätzlich an. Im Jahr 1997 waren es 32 Geborene. Seitdem ist ihre Anzahl rückläufig. 2010 wurden 17 Geborene statistisch erfasst. Ende 2011 wohnten 14 unter 1-Jährige in der Gemeinde. Auch hier sinkt die Zahl der Geborenen seit Jahren. Seit 2005 geht die Zahl der Einwohner der Gemeinde Elsdorf zurück. Der LSKN zählte zum 31.12.2010 2.072 Einwohner. 21 weniger als Ende 2009. Immerhin war die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen mit +4 noch immer positiv. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 ging die Zahl der Einwohner jährlich um 0,22% zurück. Damit steht sie auf dem 382. Rang der damals 1.024 Städte und Gemeinden des Landes Niedersachsen. Die Samtgemeinde Zeven hat zum 31.12.2011 insgesamt 2.014 Einwohner in der Gemeinde Elsdorf gezählt. Das waren beachtliche 45 Einwohner weniger als zu Jahresbeginn, und die höchsten Verluste seit 1968. 2003 wohnten 73 angehörige der niederländischen Natostreitkräfte in der Gemeinde Elsdorf. Diese mit erfasst ging die Zahl der Einwohner von 2003 bis 2010 um 3% zurück.

Die **Gemeinde Gyhum** verlor in den 70er Jahren einige Einwohner infolge der räumlichen Bevölkerungsbewegungen. In den 70er und 80er Jahren war die Gesamtbilanz der Bevölkerungsbewegungen aber zumeist annähernd ausgeglichen. Folglich stagnierte die Zahl der Einwohner in diesem Zeitabschnitt. Auch hier kam es 1990 und 1991 zu hohen Wanderungsgewinnen. Die Gemeinde Gyhum verlor aber in den nachfolgenden Jahren wieder Einwohner. Von Mitte der 90er Jahre bis zum Jahr 2004 gewann die Gemeinde jedes Jahr einige Einwohner durch die Wanderungen. In den 90er Jahren war dagegen die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen nur in einigen Jahren leicht positiv. Seit 2005 ist die Wanderungsbilanz immer wieder negativ. Allein 2006 verlor die Gemeinde dadurch 62 Einwohner. Ende der 90er und Anfang der 2000er Jahre stieg die Zahl der Geborenen durch die Wanderungsgewinne in einigen Jahren erheblich an. Im Jahr 2001 wurde mit 38 Geborenen der höchste Wert erreicht. Ein Jahr später waren es nur noch 27. Seitdem ist ihre Anzahl rückläufig. 2010 wurden 17 Geborene statistisch erfasst. Ende 2011 wohnten 14 unter 1-Jährige in der Gemeinde. Die

Zahl der Geborenen geht also seit Jahren stetig zurück. Auch hier war Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen in den letzten 20 Jahren eine stete Abfolge von hohen Wanderungsgewinnen, die anschließend rasch zurück gingen, bis hin zu, auch hier, relativ hohen Wanderungsverlusten. Seit 2008 geht die Zahl der Einwohner der Gemeinde Gyhum deutlich zurück. Der LSKN zählte zum 31.12.2010 2.360 Einwohner, 28 weniger als Ende 2009. Auch die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen war wieder negativ. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 ging die Zahl der Einwohner der Gemeinde Gyhum jährlich um 0,68% zurück. Damit steht sie auf dem 598. Rang der damals 1.024 Städte und Gemeinden des Landes Niedersachsen. Die Gemeinde Gyhum gehört damit zu den Gemeinden mit einem überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsrückgang. Die Samtgemeinde Zeven hat zum 31.12.2011 insgesamt 2.278 Einwohner gezählt. Das waren 29 Einwohner weniger als zu Jahresbeginn. Die negative Entwicklung der letzten Jahre setzt sich unvermindert fort. 2003 wohnten nur 24 angehörige der niederländischen Natostreitkräfte in den der Gemeinde Gyhum. Dieser Anzahl ist vernachlässigbar gering.

In der **Gemeinde Heeslingen** war in den Jahren 1973 bis 1987 die Wanderungsbilanz immer wieder mal negativ. Schon in den 80er Jahren war selbst die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Heeslingen in einigen Jahren leicht negativ. Im Zuge der letzten Volkszählung im Mai 1987 wurde die Einwohnerzahl um etwa 100 vermindert. Im Wendejahr 1989 stieg die Zahl der Zuwanderungen deutlich an. Auch hier war Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen in den letzten 20 Jahren eine stete Abfolge von zunächst hohen Gewinnen, gefolgt von sinkenden Wanderungsgewinnen bis hin zu relativ hohen Wanderungsverlusten. So war die Wanderungsbilanz im Jahr 1994 mit +94 Einwohnern, in den Jahren 1998 und 1999 mit 141 und 129 und im Jahr 2004 mit 61 deutlich positiv. In Jahren 2002, 2005, 2006 und 2008 war diese Wanderungsbilanz negativ. Mitte bis Ende der 90er Jahren bekam die umfangreiche Babyboomgeneration ihre Kinder. Zusammen mit den Wanderungsgewinnen in diesen Jahren führte dies zu einem Anstieg der Zahl der Geborenen bis auf 63 im Jahr 1997 und jeweils etwa 55 in den Jahren 1999, 2000, 2004 und 2006. Seitdem geht auch in der Gemeinde Heeslingen die Zahl der Geborenen zurück. Im Jahr 2010 waren es noch 37 Geborene. Ende 2011 wohnten 37 unter 1-Jährige in der Gemeinde. Hier stagniert die Zahl der Geborenen. Nachdem die Zahl der Einwohner in den Jahren 2005 bis 2009 immer wieder zurück ging, nahm sie im Jahr 2010 immerhin um 15 zu. Der LSKN zählte zum 31.12.2010 4.803 Einwohner. Allerdings war die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen mit -3 Einwohner leicht negativ. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 ging die Zahl der Einwohner jährlich um 0,14% zurück. Damit steht sie auf dem 336. Rang der damals 1.024 Städte und Gemeinden des Landes Niedersachsen. Die Samtgemeinde Zeven hat zum 31.12.2011 insgesamt 4.675 Einwohner gezählt. Das waren 5 Einwohner mehr als zu Jahresbeginn. 2003 wohnten 186 angehörige der niederländischen Natostreitkräfte in der Gemeinde Heeslingen. Diese mit berücksichtigt ging die Zahl der Einwohner von 2003 bis 2010 um 157 bzw. 3% zurück.

Die Stadt Zeven ist nach wie vor die größte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde. Dort wohnten Ende 2010 13.488 bzw. 59,3% aller Einwohner. Das ist ein Zuwachs um 1,5%-Punkte seit 1990. Unter Berücksichtigung der niederländischen Natoangehörigen hat sich der Anteil der in der Stadt wohnenden Bevölkerung allerdings von 60,9% bis auf 59,3% verringert. Danach folgt mit 4.803 Einwohnern bzw. 21,2% die Gemeinde Heeslingen. In der Gemeinde Elsdorf wohnten Ende 2010 2.072 bzw. 9,1% und in der Gemeinde Gyhum 2.360 bzw. 10,4% aller Einwohner der Samtgemeinde. Das waren anteilig kaum weniger als 20 Jahre zuvor. An der **Größenkonstellation** der Mitgliedsgemeinden hat sich seit 20 Jahren nichts Wesentliches verändert.

Im Nachfolgenden werden zunächst die räumlichen Bevölkerungsbewegungen nach Herkunft- und Zielgebiet und dem Alter der Zu- und Abwandernden und anschließend die natürlichen Bevölkerungsbewegungen eingehend untersucht. Später wird dann der Bezug zum Wohnungsbau und zur Beschäftigung hergestellt und es werden die Wirkungszusammenhänge und ablaufenden Prozesse beschrieben.

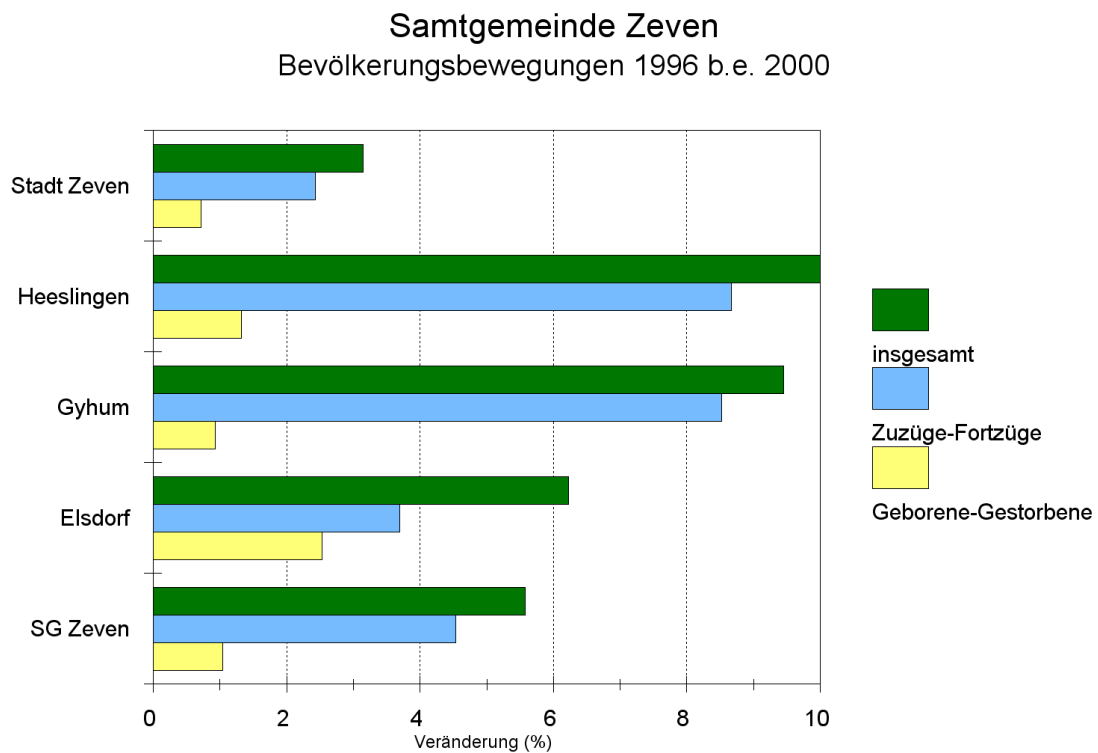
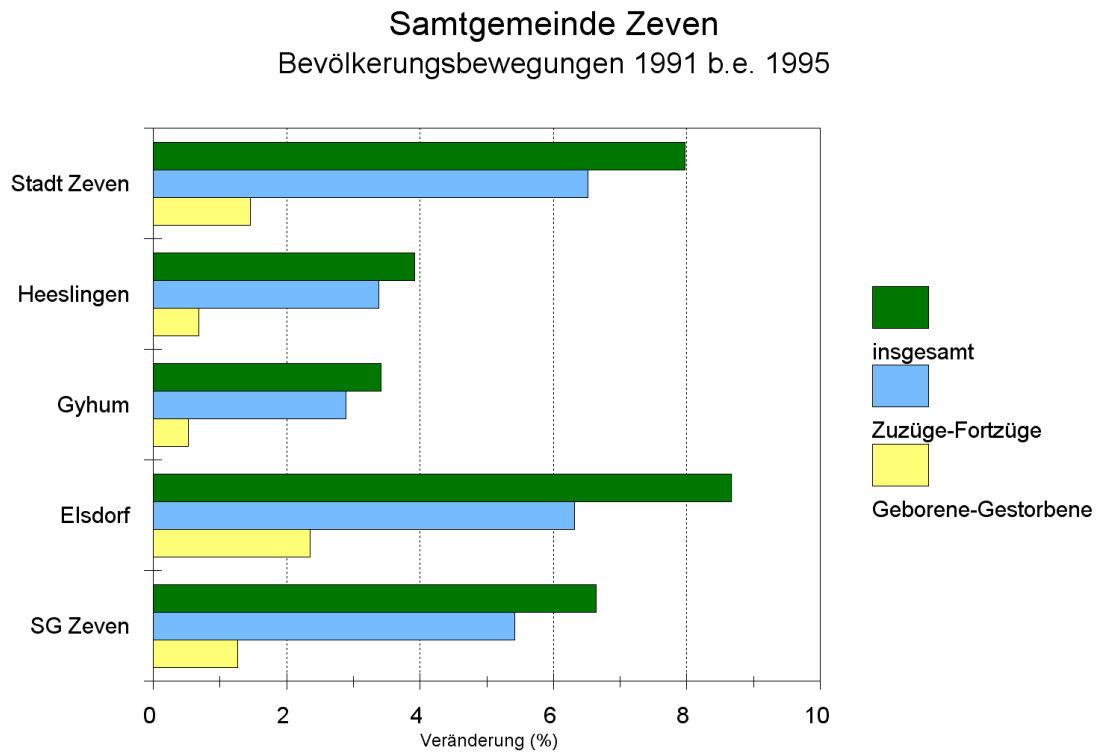


Abbildung 2.1.4: Bevölkerungsbewegungen in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 (oben) und 1996 bis einschließlich 2000 (unten)
 Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

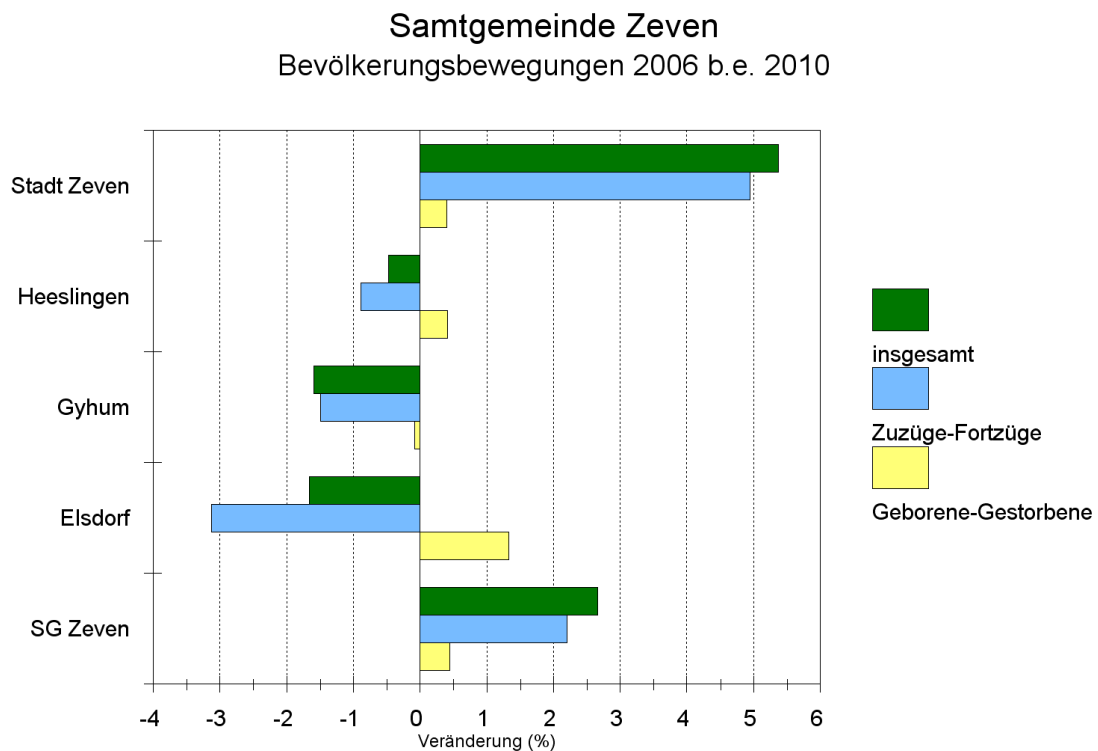
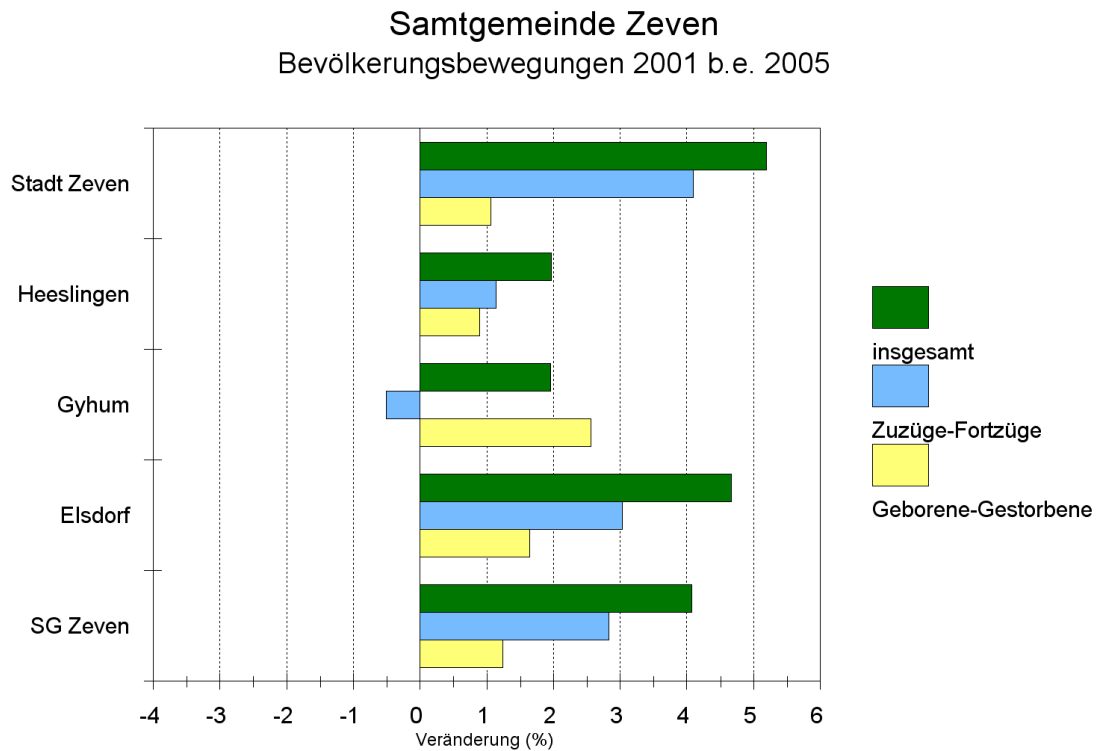


Abbildung 2.1.5: Bevölkerungsbewegungen in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 (oben) und 2006 bis einschließlich 2010 (unten)
 Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Bevölkerungsentwicklung

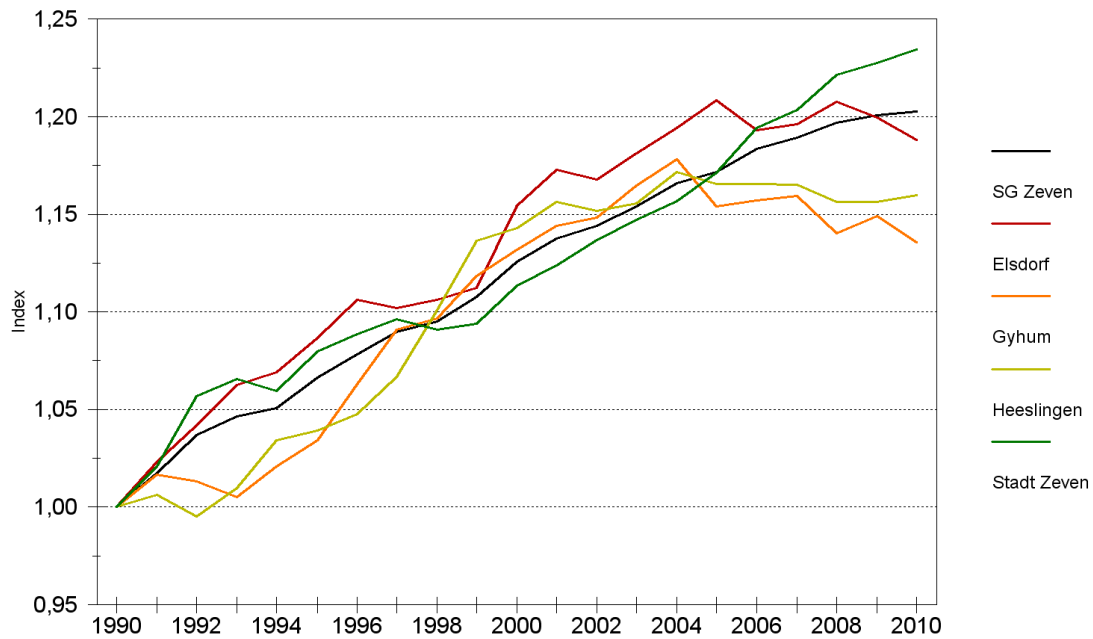


Abbildung 2.1.6: Bevölkerungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven seit 1990 (Index 1990 = 1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Bevölkerungsentwicklung

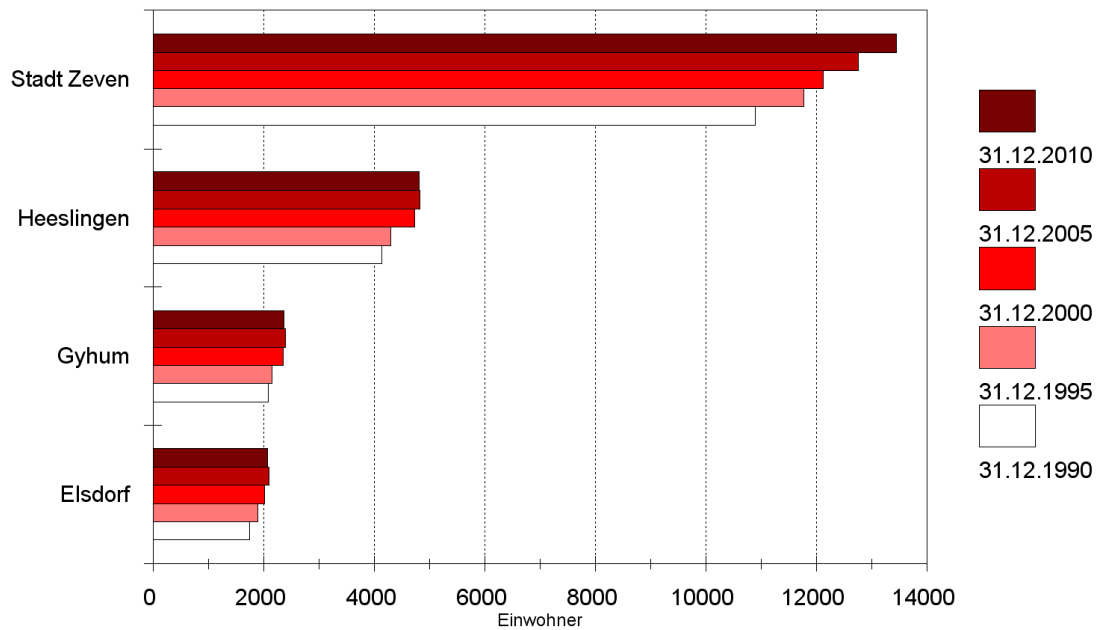


Abbildung 2.1.7: Zahl der Einwohner in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven Ende 1990, 1995, 2000, 2005 und 2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven			Bevölkerung	Bevölkerungsbewegung in den Jahren ...						Bevölkerung
			am ...	natürliche	räumliche		insgesamt			am ...
357408			Ew	Ew	%	Ew	%	Ew	%	Ew
			31.12.1990	1991 bis einschließlich 1995						31.12.1995
357408	SG 8	Zeven	18.858	238	1,3	1020	5,4	1258	6,6	20.110
357013	Gemeinde	Elsdorf	1.744	41	2,4	110	6,3	151	8,7	1.895
357018	Gemeinde	Gyhum	2.078	11	0,5	60	2,9	71	3,4	2.149
357021	Gemeinde	Heeslingen	4.141	28	0,7	140	3,4	168	3,9	4.303
357057	Stadt	Zeven	10.895	158	1,5	710	6,5	868	8,0	11.763
			31.12.1995	1996 bis einschließlich 2000						31.12.2000
357408	SG 8	Zeven	20.110	209	1,0	912	4,5	1121	5,6	21.231
357013	Gemeinde	Elsdorf	1.895	48	2,5	70	3,7	118	6,2	2.013
357018	Gemeinde	Gyhum	2.149	20	0,9	183	8,5	203	9,4	2.352
357021	Gemeinde	Heeslingen	4.303	57	1,3	373	8,7	430	10,0	4.733
357057	Stadt	Zeven	11.763	84	0,7	286	2,4	370	3,1	12.133
			31.12.2000	2001 bis einschließlich 2005						31.12.2005
357408	SG 8	Zeven	21.231	263	1,2	600	2,8	863	4,1	22.094
357013	Gemeinde	Elsdorf	2.013	33	1,6	61	3,0	94	4,7	2.107
357018	Gemeinde	Gyhum	2.352	60	2,6	-12	-0,5	48	2,0	2.398
357021	Gemeinde	Heeslingen	4.733	42	0,9	54	1,1	96	2,0	4.826
357057	Stadt	Zeven	12.133	128	1,1	497	4,1	625	5,2	12.763
			31.12.2005	2006 bis einschließlich 2010						31.12.2010
357408	SG 8	Zeven	22.094	97	0,4	487	2,2	584	2,7	22.683
357013	Gemeinde	Elsdorf	2.107	28	1,3	-66	-3,1	-38	-1,7	2.072
357018	Gemeinde	Gyhum	2.398	-2	-0,1	-36	-1,5	-38	-1,6	2.360
357021	Gemeinde	Heeslingen	4.826	20	0,4	-43	-0,9	-23	-0,5	4.803
357057	Stadt	Zeven	12.763	51	0,4	632	5,0	683	5,4	13.448

Tabelle 2.1.2: Bevölkerungsentwicklung den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

2.1.1 Wanderungen

2.1.1.1 Herkunfts- und Zielgebiete der Wanderungen

Statistisch wird bei jedem Wanderungsfall die Herkunfts- und Zielgemeinde erfasst. Bei Landesbinnenwanderungen werden für jede Verwaltungseinheit die Zu- und Fortzüge aus bzw. in eine andere Verwaltungseinheit ermittelt. Analog hierzu werden auch die Wanderungen von Kreis zu Kreis bzw. von Regierungsbezirk zu Regierungsbezirk ermittelt. Darüber hinaus werden auch die Wanderungen über die niedersächsische Landesgrenze in andere Bundesländer festgestellt.

In den nachfolgenden Abbildungen 2.1.1.1.1-4 und den Tabellen 2.1.1.1.1-4 werden die Wanderungsbewegungen nach den Herkunfts- bzw. Zielgebieten aufgeschlüsselt. Für die Samtgemeinde Zeven werden die Wanderungsbewegungen mit den übrigen Städten, Samt- und Einheitsgemeinden im Landkreis Rotenburg, mit den anderen kreisfreien Städten und Landkreisen im Regierungsbezirk Lüneburg, mit den anderen drei Regierungsbezirken des Landes Niedersachsen, mit den anderen Bundesländern (außer Niedersachsen) und mit dem Ausland dargestellt. Nach Auflösung der Regierungsbezirke wird dieses Merkmal mit der gleichen räumlichen Abgrenzung unter der Bezeichnung „statistische Region“ weiterhin erfasst und dargestellt.

Zuwanderungen

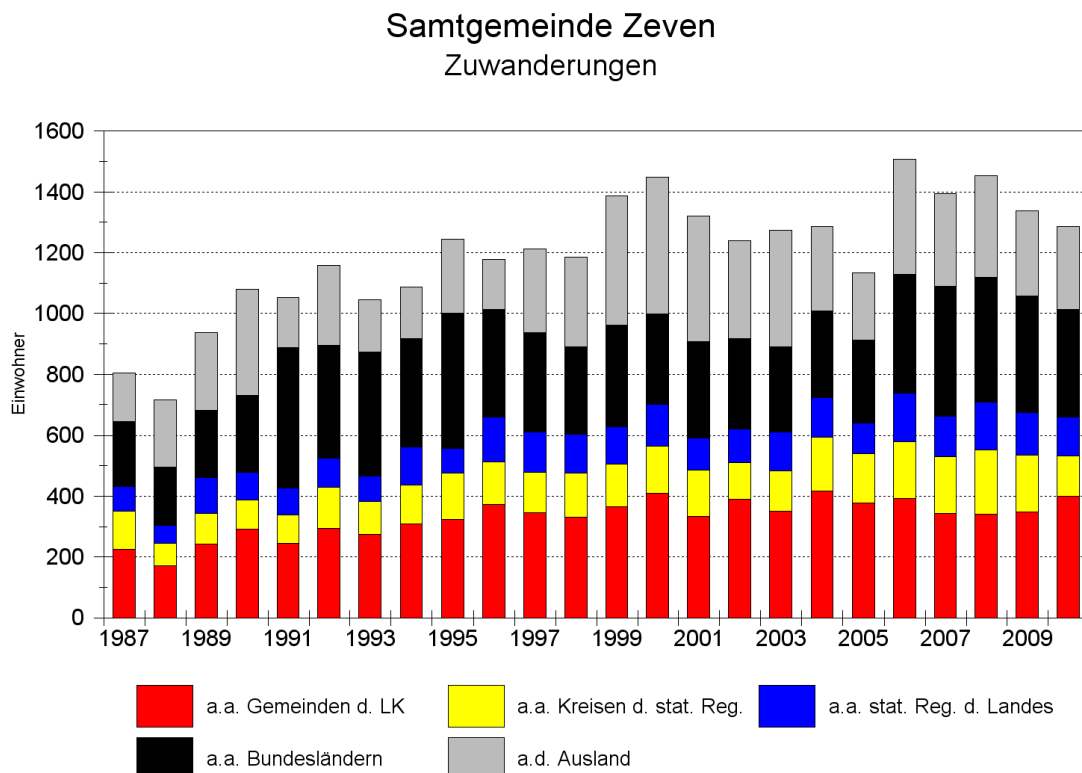
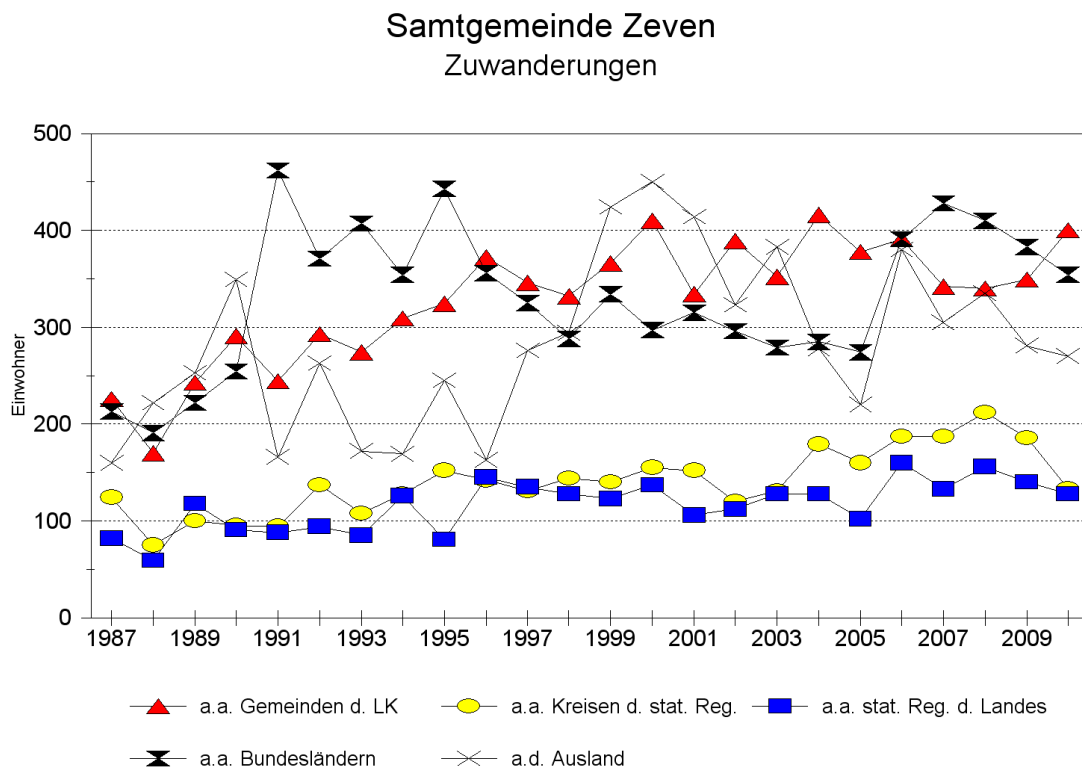


Abbildung 2.1.1.1.1: Zuzüge in die Samtgemeinde Zeven seit 1987 aus anderen Gemeinden des Landkreises Rotenburg, aus anderen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg, aus den übrigen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland

(a.a. = aus anderen, LK = Landkreis, stat. Reg. = statistische Region)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven 357408	Zuwanderungen aus anderen ...					
	Gemeinden des LK	Kreisen d. stat. Reg.	stat. Reg. d. L Nds	Länder d. BRD	dem Ausland	gesamt
	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
1991	244	94	88	462	166	1054
1992	293	137	94	371	263	1158
1993	274	108	85	407	172	1046
1994	309	128	126	354	169	1086
1995	324	152	81	443	245	1245
1996	372	142	145	356	163	1178
1997	346	131	135	325	276	1213
1998	332	144	128	288	294	1186
1999	366	140	123	334	424	1387
2000	410	155	137	297	450	1449
2001	334	152	106	315	414	1321
2002	389	120	112	296	323	1240
2003	352	131	128	279	383	1273
2004	416	179	128	285	278	1286
2005	378	160	102	274	220	1134
2006	391	187	160	391	380	1509
2007	342	187	133	428	305	1395
2008	340	212	156	410	335	1453
2009	349	186	140	383	281	1339
2010	400	133	128	354	270	1285

Tabelle 2.1.1.1.1: Zuzüge in die Samtgemeinde Zeven aus anderen Gemeinden des Landkreises Rotenburg, aus den Landkreisen der statistischen Region Lüneburg, aus den übrigen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland
(a.a. = aus anderen, LK = Landkreis, stat. Reg. = statistische Region)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In der ersten Hälfte der 90er Jahre wurde am häufigsten aus anderen Bundesländern in die Samtgemeinde Zeven zugezogen, danach überwogen zunächst die Zuwanderungen aus den anderen Gemeinden im Landkreis Rotenburg. In der jüngsten Vergangenheit wird aus beiden Gebieten etwa gleich stark zugewandert.

1990 wanderten 349 Einwohner aus dem **Ausland** zu. Hierin sind auch die Zuwanderungen aus der DDR enthalten. Anschließend wanderten jährlich etwa 200 Personen aus dem Ausland zu. Von 1996 bis 2000 stieg ihre Anzahl deutlich von 163 bis auf 450 an. Seit dem ging ihre Anzahl stark schwankend bis auf 270 zurück. Für die Größe der Samtgemeinde sind das relativ hohe Zuwanderungen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Saisonarbeiter.

Von 1988 bis 1991 stiegen die Zuzüge aus den **anderen Bundesländern** in die Samtgemeinde Zeven von 191 bis auf 462 beträchtlich an. Anschließend gingen sie bis auf 274 im Jahr 2005 zurück. Im Jahr 2006 stieg sie bis auf 391 und ein Jahr später auf 428 an. Danach ging sie bis zum Jahr 2010 wieder auf 354 zurück. Diese Zuwanderungen stehen im Zusammenhang mit dem Abzug der niederländischen Streitkräfte und dem Einzug der Bundeswehr am Standort Seedorf (Verlegung von Iserlohn (NRW) und Doberlug-Kirchhain (Land Brandenburg)). Dieser Prozess ist abgeschlossen.

Von Oktober 1992 bis einschließlich März 1994 wurden die Spätaussiedler melderechtlich nicht in den niedersächsischen Aufnahmeeinrichtungen (Friedland im Landkreis Göttingen und Bramsche im Landkreis Osnabrück) erstmals in Deutschland erfasst. Im Jahre 1993 gingen die Zuwanderungen aus den übrigen drei **Regierungsbezirken in Niedersachsen** gegenüber dem Vorjahr nur leicht zurück. Dieser Umstand lässt darauf schließen, dass zumindest in diesen Jahren einige Spätaussiedler via Friedland in die Samtgemeinde Zeven kamen. 2006 wurde wieder vermehrt aus den anderen drei statistischen Regionen in die Samtgemeinde Zeven zugewandert. In den letzten Jahren ging die Zahl dieser Zuwanderungen wieder zurück. Im Jahr 2010 waren es 128 Zuzüge aus den übrigen drei Regierungsbezirken in Niedersachsen.

Die Zahl der Zuwanderungen aus **den übrigen Landkreisen des ehemaligen Regierungsbezirkes Lüneburg** stiegen Anfang der 90er Jahre bis auf 150 an und blieben in den nächsten Jahren zunächst in etwa auf diesem Niveau. Von 2002 bis 2008 nahm die Zahl der Zuwanderungen aus diesem Gebiet bis auf 212 zu und gingen anschließend wieder bis auf 133 im Jahr 2010 zurück. Auch diese Zuwanderungen stehen im Zusammenhang mit dem Bundeswehrstandort Seedorf (Verlegung von Oldenburg und Varel).

Von 1988 bis 2000 stieg die Zahl der Zuwanderungen aus den **übrigen Gemeinden des Landkreises Rotenburg** in die Samtgemeinde Zeven von 170 bis auf 410 an. Seitdem sind es jedes Jahr 300 bis 400 Einwohner, die aus den übrigen Gemeinden im Landkreis zuzogen. Im Jahr 2010 waren es 400, im Jahr zuvor 349.

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 zogen 25.237 Personen in die Samtgemeinde Zeven. Davon kamen 5.811 bzw. 23% aus dem Ausland, 7.052 bzw. 28% aus einem anderen Bundesland und 6.961 bzw. knapp 28% aus einer anderen Gemeinde des Landkreises Rotenburg.

In den fünf Jahren von 2006 bis einschließlich 2010 zogen 6.981 Einwohner in die Samtgemeinde Zeven, knapp 12% mehr als in den fünf Jahren zuvor. 1.966 bzw. 28% kamen aus einem anderen Bundesland, 1.822 bzw. 26% aus einer anderen Gemeinde im Landkreis Rotenburg und 1.571 bzw. 23% aus dem Ausland.

Nur die Zuwanderungen aus den anderen Gemeinden im Landkreis Rotenburg stiegen in den letzten Jahren an. Alle übrigen Zuwanderungen gingen zurück.

Abwanderungen

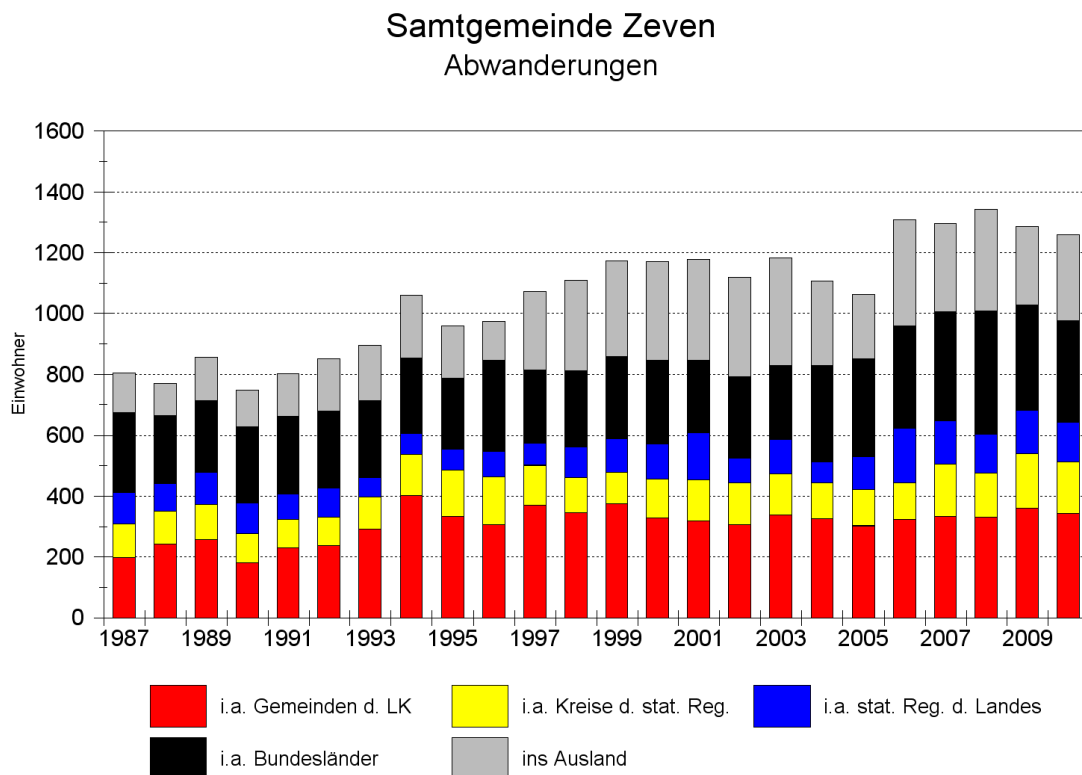
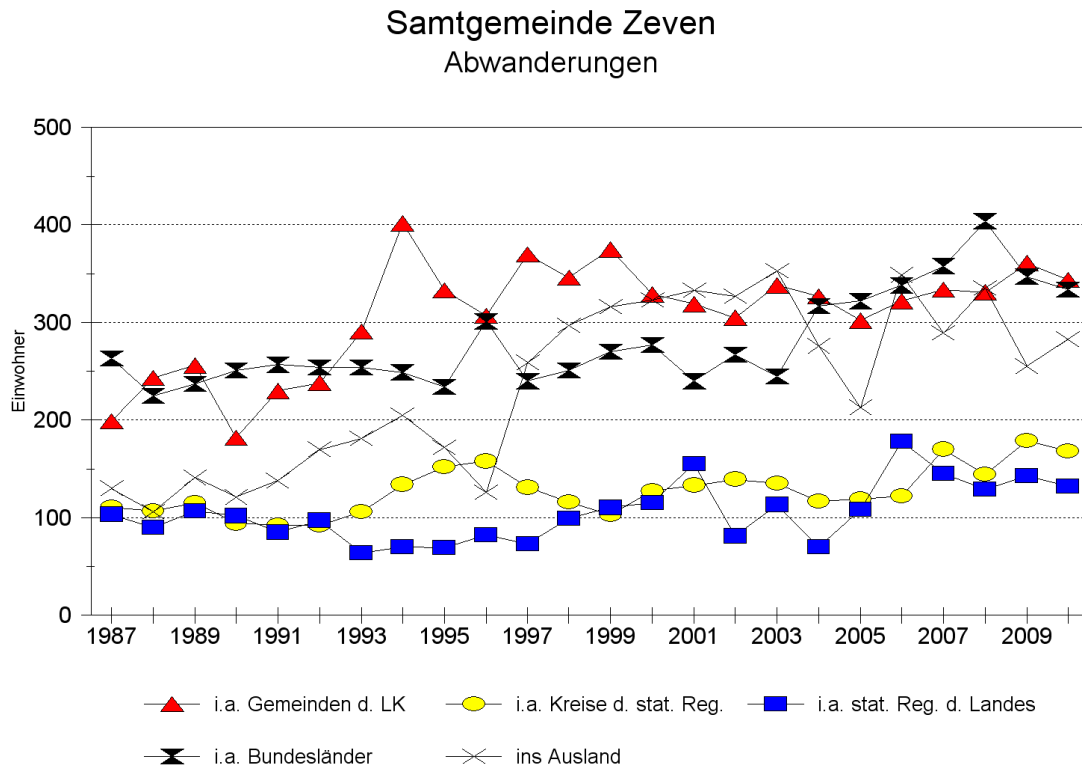


Abbildung 2.1.1.1.2: Fortzüge aus der Samtgemeinde Zeven seit 1987 in andere Gemeinden des Landkreises Rotenburg, in andere Landkreise der statistischen Region Lüneburg, in die übrigen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, in andere Bundesländer und in das Ausland (i.a. = in andere, LK = Landkreis, stat. Reg. = statistische Region)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven 357408	Abwanderungen in andere ...					
	Gemeinden	Kreise	stat. Reg.	Länder	das	gesamt
	des LK	d. stat. Reg.	d. L Nds	d. BRD	Ausland	
	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
1991	230	92	85	257	138	802
1992	238	92	97	254	170	851
1993	291	106	64	254	181	896
1994	402	134	70	249	205	1060
1995	333	152	69	234	172	960
1996	307	158	82	301	126	974
1997	370	131	73	240	259	1073
1998	346	116	99	251	297	1109
1999	375	103	110	270	316	1174
2000	329	127	115	277	323	1171
2001	319	133	155	240	333	1180
2002	305	139	81	267	327	1119
2003	338	135	113	245	353	1184
2004	327	117	70	317	276	1107
2005	302	119	108	322	213	1064
2006	322	122	178	338	349	1309
2007	334	170	145	358	289	1296
2008	331	144	129	404	335	1343
2009	361	179	143	347	255	1285
2010	344	168	132	334	283	1261

Tabelle 2.1.1.1.2: Fortzüge aus der Samtgemeinde Zeven in andere Gemeinden des Landkreises Rotenburg, in andere Landkreise der statistischen Region Lüneburg, in die anderen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, in andere Bundesländer und in das Ausland
(i.a. = in andere, LK = Landkreis, stat. Reg. = statistische Region)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In den 90er Jahren wurde aus der Samtgemeinde Zeven überwiegend in eine andere Gemeinde im Landkreis Rotenburg abgewandert, in den letzten Jahren etwa ebenso häufig in ein anderes Bundesland.

Anfang der 90er Jahre nahmen die Abwanderungen in das **Ausland** zu. Sie stiegen 1997 weiter sprunghaft an. Seitdem wandern jährlich etwa 250 bis 300 Einwohner in das Ausland ab. Im Jahr 2010 waren es 283, im Jahr zuvor 255 Einwohner. Auch hierbei handelt es sich überwiegend um Saisonarbeiter.

Von 1987 bis 2003 wanderten jährlich etwa 250 Einwohner in **andere Bundesländer** ab. Von 2003 bis 2008 stieg ihre Anzahl von 245 bis auf 404 an und ging anschließend bis 2010 wieder auf 334 zurück. Neben rückwandernden Soldaten sind es vor allem junge Leute, die zum Studium⁶ abwandern.

Seit Jahren wandern jährlich etwa 100 bis 130 Einwohner in eine der **drei anderen ehemaligen Regierungsbezirke** des Landes Niedersachsen ab. Im Jahr 2010 waren es 132.

Seit 1995 zogen jährlich etwa 150 Einwohner in einen **anderen Landkreis des ehemaligen Regierungsbezirkes Lüneburg**. Ihre Zahl stieg 2007 etwas an. Auch hier handelt es sich häufig um abwandernde Studenten (Göttingen, Oldenburg, Osnabrück usw.). Im Jahr 2010 verlor die Samtgemeinde Zeven 168 Einwohner an diese Gebiete, kaum weniger als im Jahr zuvor.

Anfang der 90er Jahre wanderten jährlich etwa 250 Einwohner in eine **andere Gemeinde im Landkreis Rotenburg**. 1994 stieg ihre Anzahl bis auf 400 an. Seit der Jahrtausendwende wandern jedes Jahr etwas mehr als 300 Einwohner in eine andere Gemeinde des Landkreises ab. Im Jahr 2010 waren es 344, ein Jahr zuvor 361.

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 zogen 22.218 Personen aus der Samtgemeinde Zeven fort. Davon gingen 5.200 bzw. 23% in das Ausland. 5.759 bzw. 26% wanderten in ein anderes Bundesland und 6.504 bzw. 29% in eine andere Gemeinde des Landkreises Rotenburg.

In den fünf Jahren von 2006 bis einschließlich 2010 zogen 6.494 Einwohner aus der Samtgemeinde Zeven fort, etwa 15% mehr als in den fünf Jahren zuvor. 1.781 bzw. 26% zogen in ein anderes

⁶ Der Umstand, dass Studierende mit Wohnort Bremen keine Studiengebühren zahlen müssen, unterstützt diesen allgemeinen Trend. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob diese Regelung rechtlich Bestand hat oder nicht. Entscheidend ist die eingetübte neue Meldepraxis bei den Studenten.

Bundesland, 1.692 bzw. 29% in eine anderen Gemeinde im Landkreis Rotenburg und 1.511 bzw. 23% zogen aus Deutschland fort.

Die Abwanderungen in weiter entfernte Gebiete gingen in den letzten Jahren etwas zurück. Die Abwanderungen in die übrigen Gemeinden der statistischen Region Lüneburg stiegen etwas an.

Wanderungssaldo

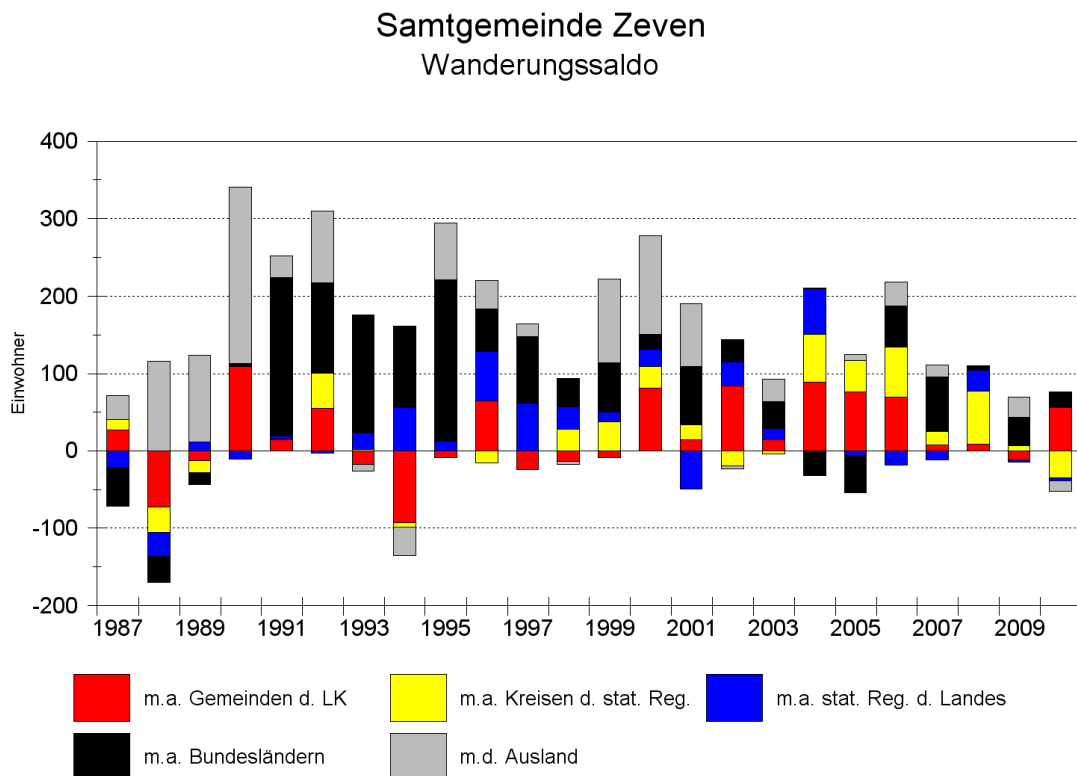
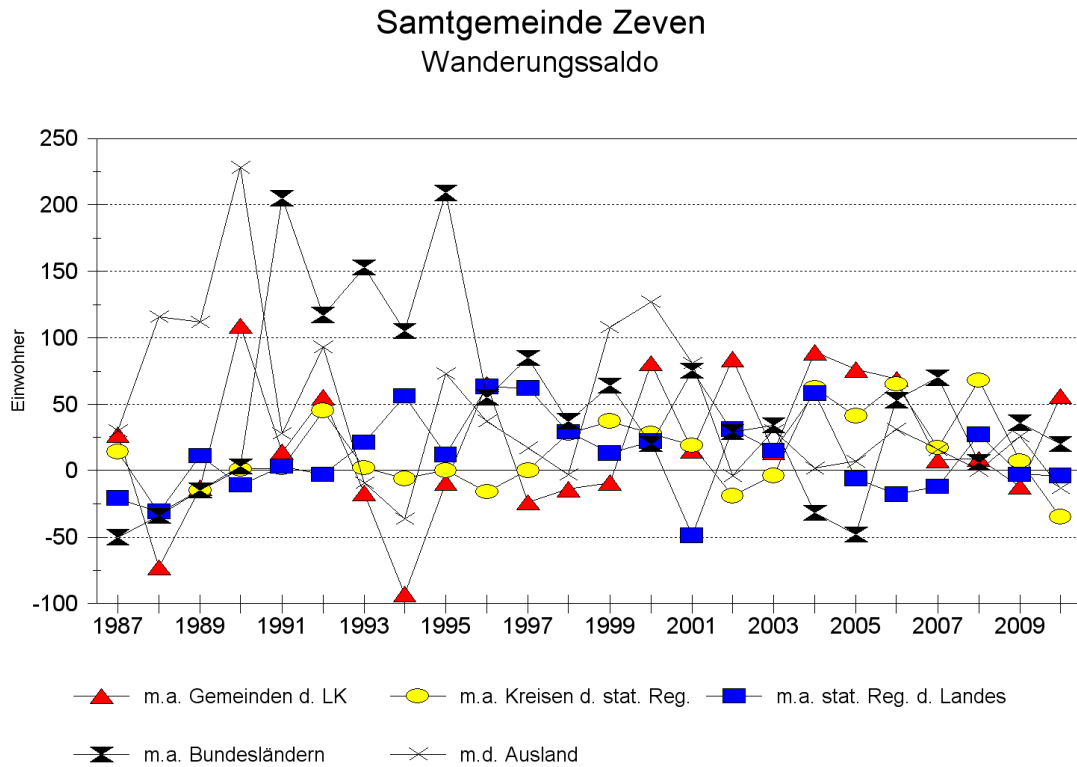


Abbildung 2.1.1.1.3: Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven mit anderen Gemeinden des Landkreises Rotenburg, mit den anderen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg, mit den übrigen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, mit anderen Bundesländern und mit dem Ausland

(m.a. = mit anderen, LK = Landkreis, stat. Reg. = statistische Region)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven 357408	Wanderungssaldo mit anderen . . .					
	Gemeinden	Kreisen	stat. Reg.	Länder	dem	gesamt
	des LK	d. stat. Reg.	d. L Nds	d. BRD	Ausland	
	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
1991	14	2	3	205	28	252
1992	55	45	-3	117	93	307
1993	-17	2	21	153	-9	150
1994	-93	-6	56	105	-36	26
1995	-9	0	12	209	73	285
1996	65	-16	63	55	37	204
1997	-24	0	62	85	17	140
1998	-14	28	29	37	-3	77
1999	-9	37	13	64	108	213
2000	81	28	22	20	127	278
2001	15	19	-49	75	81	141
2002	84	-19	31	29	-4	121
2003	14	-4	15	34	30	89
2004	89	62	58	-32	2	179
2005	76	41	-6	-48	7	70
2006	69	65	-18	53	31	200
2007	8	17	-12	70	16	99
2008	9	68	27	6	0	110
2009	-12	7	-3	36	26	54
2010	56	-35	-4	20	-13	24

Tabelle 2.1.1.1.3: Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven mit anderen Gemeinden des Landkreises Rotenburg, mit den anderen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg, mit den übrigen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, mit anderen Bundesländern und mit dem Ausland

(m.a. = mit anderen, LK = Landkreis, stat. Reg. = statistische Region)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wanderungssaldo

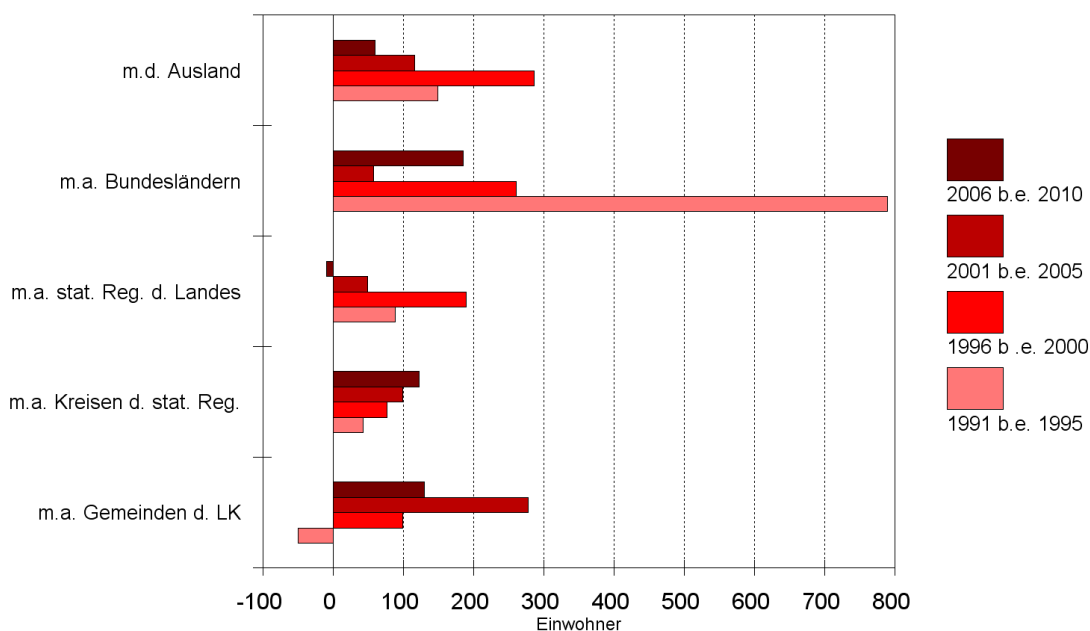


Abbildung 2.1.1.1.4: Zusammengefasster Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven mit anderen Gemeinden des Landkreises Rotenburg, mit den übrigen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg, mit den übrigen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, mit anderen Bundesländern und mit dem Ausland in Zeitabschnitten Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven	Räumliche Bevölkerungsbewegungen in den Jahren ...				
	1991 b.e. 1995	1996 b.e. 2000	2001 b.e. 2005	2006 b.e. 2010	1991 b.e. 2010
357408	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
Zuwanderungen aus anderen ...					
Gemeinden d. LK	1.444	1.826	1.869	1.822	6.961
Kreisen d. stat. Reg.	619	712	742	905	2.978
stat. Reg. d. Landes	474	668	576	717	2.435
Bundesländern	2.037	1.600	1.449	1.966	7.052
Ausland	1.015	1.607	1.618	1.571	5.811
insgesamt	5.589	6.413	6.254	6.981	25.237
Abwanderungen in andere ...					
Gemeinden d. LK	1.494	1.727	1.591	1.692	6.504
Kreisen d. stat. Reg.	576	635	643	783	2.637
stat. Reg. d. Landes	385	479	527	727	2.118
Bundesländern	1.248	1.339	1.391	1.781	5.759
Ausland	866	1.321	1.502	1.511	5.200
insgesamt	4.569	5.501	5.654	6.494	22.218
Wanderungssaldo mit anderen ...					
Gemeinden d. LK	-50	99	278	130	457
Kreisen d. stat. Reg.	43	77	99	122	341
stat. Reg. d. Landes	89	189	49	-10	317
Bundesländern	789	261	58	185	1.293
Ausland	149	286	116	60	611
insgesamt	1.020	912	600	487	3.019

Tabelle 2.1.1.1.4: Zusammengefasster Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven mit anderen Gemeinden des Landkreises Rotenburg, mit den anderen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg, mit den anderen drei statistischen Regionen des Landes Niedersachsen, mit den anderen Bundesländern und mit dem Ausland in Zeitabschnitten Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Infolge der Grenzöffnung und der deutschen Einheit stieg der Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven mit dem **Ausland** im Jahr 1990 bis auf 228 Einwohner an. Anschließend ging er wieder zurück. In den 90er Jahren war die Wanderungsbilanz mit dem Ausland gelegentlich negativ. Die hohen Wanderungsbewegungen mit dem Ausland in den Jahren ab 1997 führten nur in den Jahren 1999 bis 2001 zu deutlichen Wanderungsgewinnen vom Ausland in Höhe von zusammen genommen 316 Einwohnern. Nachfolgend war die Wanderungsbilanz mit dem Ausland bei hohen Zu- und Fortzügen weitgehend ausgeglichen, ein typisches Kennzeichen für Saisonarbeiter. Im Jahr 2010 verlor die Samtgemeinde 13 Einwohner an das Ausland.

1991 stieg der Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven mit den **anderen Bundesländern** bis auf 205 an und blieb stärker schwankend in den nächsten Jahren zunächst in etwa auf diesem Niveau. 1996 gingen die Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern auf nur noch 55 zurück. Danach schwankte der Wanderungssaldo heftig um diesen Wert. 2004 und 2005 verlor die Samtgemeinde 32 bzw. 48 Einwohner an ein anderes Bundesland. Im Jahr 2010 gewann die Samtgemeinde Zeven noch einmal 20 Einwohner von den anderen Bundesländern.

Ende der 90er Jahre konnte die Samtgemeinde Zeven einige Wanderungsgewinne von den **anderen drei ehemaligen Regierungsbezirken des Landes Niedersachsen** erzielen. In den letzten Jahren verlor die Samtgemeinde einige Einwohner an diese Gebiete, im Jahr 2010 insgesamt 4, fast ebenso viele wie im Vorjahr.

Die Wanderungsbilanz der Samtgemeinde Zeven mit den **anderen Landkreisen im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg** pendelt seit Jahren zwischen -35 und +68. Dabei nehmen diese Schwankungen zu. Von 2008 bis 2010 ging die Wanderungsbilanz der Samtgemeinde Zeven mit den übrigen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg allerdings von, den bereits erwähnten, +68 auf -35 stetig und deutlich zurück.

Auch die Wanderungsbilanz der Samtgemeinde Zeven mit den **übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg** schwankt heftig. 1990 gewann sie noch 109 Einwohner von den anderen Gemeinden im Landkreis. 1994 verlor sie 93 Einwohner an diese Gebiete. Zwei Jahre später gewann sie 65 Einwohner von den anderen Gemeinden im Landkreis. Danach war diese Wanderungsbilanz wieder negativ. 2000, 2002 und 2004 bis 2006 wurden hohe Wanderungsgewinne erzielt. Anschließend gingen die Wanderungsgewinne stets zurück. In den Jahren 2007 bis einschließlich 2009 war die Wanderungsbilanz der Samtgemeinde Zeven mit diesen Gebieten annähernd ausgeglichen. Im Jahr 2010 gewann sie wiederum 56 Einwohner an die übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg.

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 gewann die Samtgemeinde Zeven 1.293 Einwohner von den anderen Bundesländern, 611 vom Ausland, 457 von den übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg, 341 von den anderen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg und 317 von den anderen drei statistischen Regionen. Die Wanderungsbilanz war in diesen 20 Jahren mit all diesen Ziel- und Herkunftsgebieten positiv.

In den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 war die Wanderungsbilanz der Samtgemeinde Zeven nur mit den anderen drei statistischen Regionen in Niedersachsen leicht negativ. Sie gewann in diesen fünf Jahren 185 Einwohner von anderen Bundesländern, weit mehr als in den fünf Jahren zuvor. Von den übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg gewann sie in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 130 Einwohner. Das waren nur halb so viele wie im Zeitabschnitt zuvor. Auch die Wanderungsgewinne von den anderen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg stiegen bis auf 122 um etwa ein Viertel an. Dagegen gingen die Wanderungsgewinne vom Ausland auf 60, also um fast die Hälfte, zurück.

Seit 2006 gehen die Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Zeven zurück. Dies betrifft fast alle Ziel- und Herkunftsgebiete. Im Jahr 2010 stiegen lediglich die Wanderungsgewinnen von den übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg an. Wahrscheinlich hatte die Samtgemeinde Zeven im abgelaufenen Jahr 2011 erstmals seit 1988 wieder eine negative Wanderungsbilanz.

Die Wanderungen werden durch das Wohnraum- und Baulandangebot sowie die Arbeitsmarktentwicklung unterschiedlich stark beeinflusst. Auf diesen Zusammenhang wird in den Kapiteln 2.3.3 und 2.4 näher eingegangen. Damit werden auch die heftigen, zeitlichen Schwankungen der Wanderungsbewegungen geklärt.

2.1.1.2 Altersstruktur der wandernden Bevölkerung

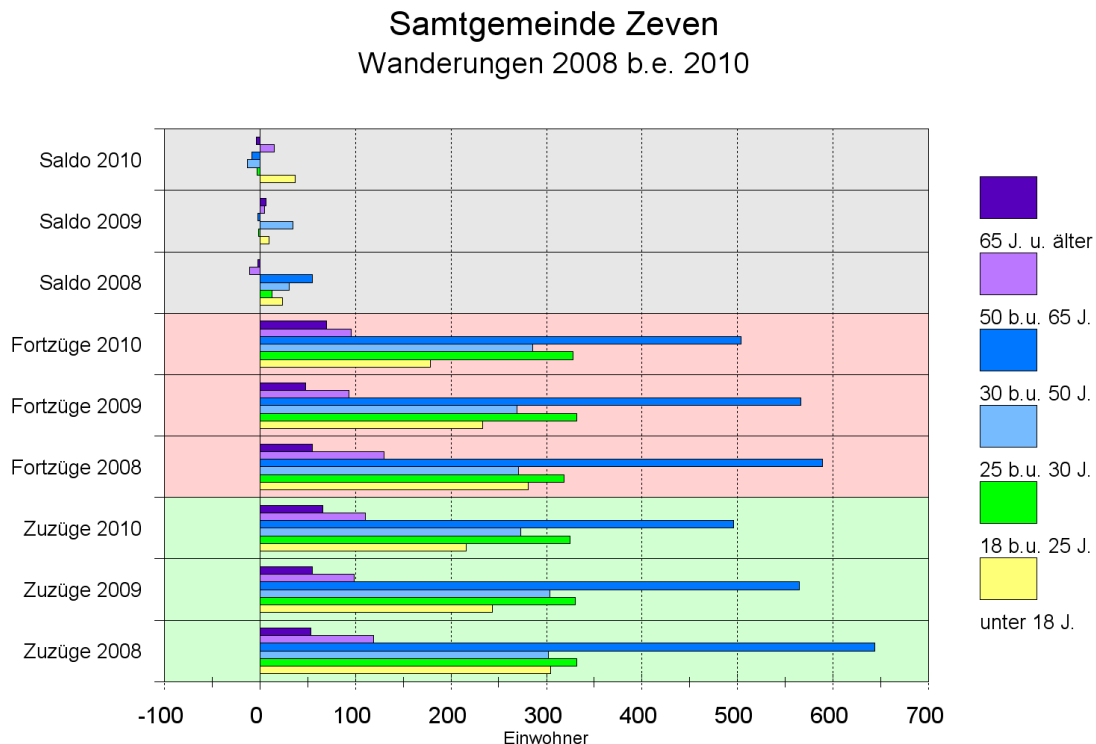


Abbildung 2.1.1.2.1: Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 2008, 2009 und 2010 differenziert nach Altersgruppen
Quelle: StaBA, eigene Berechnungen

Über die Altersstruktur der wandernden Bevölkerung liegen über einen längeren Zeitraum keine detaillierten Daten vor. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht seit kurzem Daten zu den Fort- und Zuzügen über die Gemeindegrenze differenziert in sechs Altersklassen. Sie liegen für die Jahre 2008 bis einschließlich 2010 vor. Die Abgrenzung der Altersklassen ist überkommen. So erfolgt eine Trennung bei den 30-Jährigen, schneidet also mitten durch die Gruppe der Familiengründer und Eigenheimbauenden. Die Daten werden nicht nach Ziel- und Herkunftsgebiete differenziert. Der Zeitraum von drei Jahren ist zu gering für eine verlässliche Trendaussage. Zumindest lassen sich einige Aussagen daraus ableiten.

Relativ betrachtet, weist die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen die höchste Mobilität. Fast 20% der Zu- und Fortzüge entfallen auf diese Altersgruppe, die aber nur etwa 5% der Bevölkerung stellt. Danach folgt die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen. Die geringste Mobilität weist die Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren Einwohner auf. Im Jahr 2008 war der Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven bei den 18- bis unter 30-Jährigen positiv. In diesen Altersgruppen nahmen die Wanderungsverluste zu. 2010 war die Wanderungsbilanz in dieser Altersgruppe negativ. Bei den 18- bis unter 25-jährigen Männern kam es zu Wanderungsgewinnen, bei den gleichaltrigen Frauen zu Wanderungsverlusten. Die Wanderungsgewinne bei den Männern gingen stetig zurück, die Wanderungsverluste der Frauen nahmen zu. 2008 kam es bei den 25- bis 30-jährigen Männern noch zu Wanderungsgewinnen. 2010 war die Wanderungsbilanz negativ. Die Zahl der abwandernden jungen Männer nahm in den letzten Jahre stetig und erheblich zu.

Der Anteil der zu- bzw. abwandernden 30- bis unter 50-Jährigen und unter 18-Jährigen (ihre Kinder) entspricht in etwa dem Anteil an der Gesamtbevölkerung. Hier hatte die Samtgemeinde Zeven leichte Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen, während die Wanderungsbilanz bei den 30- bis unter 50-Jährigen leicht negativ war. Die Zahl der zuwandernden 30- bis 50-jährigen Männer und Frauen ging in den letzten Jahren deutlich zurück. Hier ist die Wanderungsbilanz bei den Männern mittlerweile negativ, bei den Frauen aber noch positiv. Da auch die Zahl der unter 18-Jährigen zunahm, werden einige Alleinerziehende zugewandert sein.

Die Wanderungsmobilität der über 65-Jährigen hat in den letzten Jahren auch in der Samtgemeinde Zeven zugenommen. Mittlerweile gewinnt die Samtgemeinde bei den 50- bis unter 65-Jährigen Einwohner. 2008 war diese Bilanz noch negativ.

Samtgemeinde Zeven	Wanderungen über die Gemeindegrenze im Alter von ... bis unter ... Jahre						
		unter 18	18 - 25	25 - 30	30 - 50	50 - 65	65 u.ä. insgesamt
357408							
Zuzüge	insgesamt						
	2008	305	332	302	644	119	53 1.755
	2009	244	331	304	565	99	55 1.598
	2010	216	325	273	496	111	66 1.487
Fortzüge							
	2008	281	319	271	589	130	55 1.645
	2009	234	332	269	567	94	48 1.544
	2010	179	328	286	504	96	70 1.463
Saldo							
	2008	24	13	31	55	-11	-2 110
	2009	10	-1	35	-2	5	7 54
	2010	37	-3	-13	-8	15	-4 24
Zuzüge	Männer						
	2008	154	166	178	410	58	22 988
	2009	131	165	174	385	51	22 928
	2010	114	162	160	324	54	33 847
Fortzüge							
	2008	145	149	145	379	69	22 909
	2009	129	146	160	375	49	16 875
	2010	92	153	174	357	48	32 856
Saldo							
	2008	9	17	33	31	-11	0 79
	2009	2	19	14	10	2	6 53
	2010	22	9	-14	-33	6	1 -9
Zuzüge	Frauen						
	2008	151	166	124	234	61	31 767
	2009	113	166	130	180	48	33 670
	2010	102	163	113	172	57	33 640
Fortzüge							
	2008	136	170	126	210	61	33 736
	2009	105	186	109	192	45	32 669
	2010	87	175	112	147	48	38 607
Saldo							
	2008	15	-4	-2	24	0	-2 31
	2009	8	-20	21	-12	3	1 1
	2010	15	-12	1	25	9	-5 33

Tabelle 2.1.1.2.1: Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 2008, 2009 und 2010 differenziert nach Altersgruppen
Quelle: StaBA, eigene Berechnungen

Für gewöhnlich erzielen Städte hohe Wanderungsgewinne bei den jungen Leuten. Die **Stadt Zeven** gewann einige 18- bis unter 25-jährige Männer und verlor einige 18- bis unter 25-jährige Frauen. Die Wanderungsbilanz bei den 25- bis 30-Jährigen war 2010 gerade noch ausgeglichen. Für eine Stadt mit hohen Ambitionen als urbanes Zentrum in einem weiten, ländlichen Umfeld ist das eine ernüchternde Bilanz, zumal noch immer zuwandernde Soldaten diese Bilanz prägen. Noch beachtlicher ist die Entwicklung bei den 30- bis unter 50-Jährigen. Hier sank der Saldo von +53 im Jahr 2008 über -26 bis auf -37 im Jahr 2010. 2010 war die Wanderungsbilanz bei den 30- bis unter 50-jährigen Frauen aber noch positiv. Hier wird ersichtlich, dass die Alleinerziehenden vornehmlich in das Stadtgebiet gezogen sind.

Die **Gemeinde Heeslingen** hat anhaltend hohe Verluste bei den 18- bis 30-Jährigen. In der jüngsten Vergangenheit kam es zu Wanderungsgewinnen bei den Familien. 2008 war diese Bilanz noch negativ.

In der **Gemeinde Gyhum** ist selbst die Wanderungsbilanz bei den Familien und Senioren negativ. Dagegen gewann die Gemeinde im Jahr 2010 einige 25- bis 30-Jährige. Die Gemeinde verliert stetig 18- bis unter 25-Jährige.

Die **Gemeinde Elsdorf** verliert in fast allen Altersgruppen Einwohner. Die Verluste bei den 18- bis 30-Jährigen sind beachtlich und haben in den letzten Jahren zugenommen.

Um die Altersstruktur der Wandernden näher bestimmen zu können, erfolgte zunächst eine Berechnung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geborene und Gestorbene) von Ende 2005 bis Ende 2010. Aus der Differenz zwischen der so berechneten und der tatsächlichen Bevölkerung lassen sich erste Aussagen zur Altersstruktur und zum demographischen Verhalten der wandernden Bevölkerungsgruppen ableiten. Die Abbildung 2.1.1.2.2 zeigt die Differenz zwischen der Simulation der natürlichen Bevölkerungsbewegungen der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 und der tatsächlichen Bevölkerung am 31.12.2010. Dies entspricht in etwa der gegenwärtigen Altersstruktur der im Saldo in diesen fünf Jahren zu- bzw. abgewanderten Bevölkerung und der daraus resultierenden Veränderung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen. Diese Abbildung ermöglicht jedoch keinen direkten Rückschluss auf die Altersstruktur der zu- bzw. abgewanderten Bevölkerung. Zum Beispiel: Sind vor fünf Jahren 25-Jährige zugezogen, so waren sie Ende 2010 folglich 30 Jahre alt. Sie sind in Abbildung 2.1.1.2.2 als 30-Jährige erfasst. Aus der Abbildung ist nicht ersichtlich, ob sie vor fünf Jahren als 25-Jährige zugewandert sind oder erst im letzten Jahr als 30-Jährige.

Um die Altersstruktur genauer bestimmen zu können und um die Wanderungsbewegungen zu erfassen, erfolgte anschließend eine Simulation der Bevölkerungsbewegungen und der Wohnungsbautätigkeit der Jahre 2006 bis einschließlich 2010, dem Startzeitpunkt der späteren Simulation einschließlich aller relevanten Wanderungsbewegungen. Durch die exakte Validierung des Computermodells können die Wanderungsbewegungen nach Umfang und Alter festgestellt werden. Ausgehend von der Bevölkerungsstruktur des Jahres 2005, der damaligen Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeit und der Wohnungsbestandsentwicklung der nachfolgenden Jahre, wurde die aus der Simulation der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsbautätigkeit resultierende, demographische Entwicklung aller Teilgebiete im Computermodell nachgebildet. Gleichzeitig wurde damit die Gültigkeit des Modells überprüft. Analog erfolgte dies später kleinräumig, siehe Kapitel 2.6 Seite 176 ff..

Bei der Bestimmung der Altersstruktur der zuziehenden Bevölkerung sind zwei entscheidende Prozesse zu berücksichtigen. Zum einen wandern vornehmlich Personen einer bestimmten Altersgruppe zu, zum anderen altert auch die Bevölkerung in den Herkunftsgebieten und damit verändert sich auch die Alterszusammensetzung dieser Gruppe im Laufe der Zeit. Um diese Veränderung zu erfassen, wird die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Rotenburg parallel als Referenzbevölkerung simuliert. Die zuwandernde Bevölkerung entspricht zunächst dem Altersaufbau und der demographischen Entwicklung dieser Referenzbevölkerung. Zusätzlich wird die Altersstruktur der zuziehenden Bevölkerung mittels einer in einem langwierigen, iterativen Verfahren ermittelten Funktion gewichtet. D.h., in jedem Simulationsjahr werden die Altersgruppen der Wandernden aus der Referenz- oder Herkunftsbevölkerung immer wieder mit der gleichen Funktion höher bzw. niedriger gewichtet. Diese hochkomplexen Funktionen ermöglichen, auch die zu- bzw. abgewanderten Gruppen näher zu bestimmen. Kann die Wohnraum- bzw. Baulandnachfrage nicht gedeckt werden, wird ggf. zeitverzögert abgewandert. Auch die Altersstruktur der wohnraum- bzw. baulandbedingten fortziehenden Bevölkerung wird mittels einer in einem langwierigen, iterativen Verfahren ermittelten Funktion gewichtet. Neben diesen wohnraumabhängigen Wanderungen erfolgen noch eigenständige Wanderungsbewegungen, die im Computermodell ebenfalls nachgebildet wurden. Da die Samtgemeinde Zeven insbesondere über keine weiterführenden Schulen (Hochschulen usw.) verfügt, wandern stetig junge Leute an die Stätten ihrer Ausbildung ab. Hier könnte es (frühestens) nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss, etwa bei der Familiengründung, zu einer Rückwanderung kommen. Gleichzeitig wandern einige wenige junge Leute im gleichen Alter wohnraumbedingt bzw. zur Haushaltsgründung zu bzw. fort. Diese Wanderungsbewegungen der gleichen Altersgruppe werden eigenständig nachgebildet und simuliert, da sie unterschiedliche Ursachen haben. Wanderungen aufgrund von Alten- oder Pflegeheimen erfolgen zusätzlich und unabhängig von der o.g. Gewichtung. Für die Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Wohneinrichtungen für Alte wurde daher ein eigenes Wanderungsmodell formuliert und die Bevölkerungsentwicklung in diesen Einrichtungen entsprechend simuliert. Für jeden Standort wird die Zahl der Bewohner konstant gehalten. Sterben Bewohner, so werden sie durch Jüngere ersetzt. Neueinrichtungen werden ebenfalls berücksichtigt. Hier wandern bei 'Inbetriebnahme' Einwohner aus dem Gebiet und dem Umland in diese neuen Einrichtungen zu.

Die so berechnete Zahl der Einwohner, differenziert nach Alter und Geschlecht des Jahres 2010, muss mit der tatsächlichen Altersstruktur der Bevölkerung und der Entwicklung der Bevölkerungsbewegungen der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 übereinstimmen. Die Abweichung zwischen simulierter und tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung liegt nach fünf Jahren deutlich unter 1% in der jeweiligen Altersgruppe. Eine noch genauere Anpassung ist aufgrund der natürlichen Schwankungen der einzelnen Jahrgänge kaum noch möglich.

Samtgemeinde Zeven Bevölkerungsbewegungen 2006 b.e. 2010

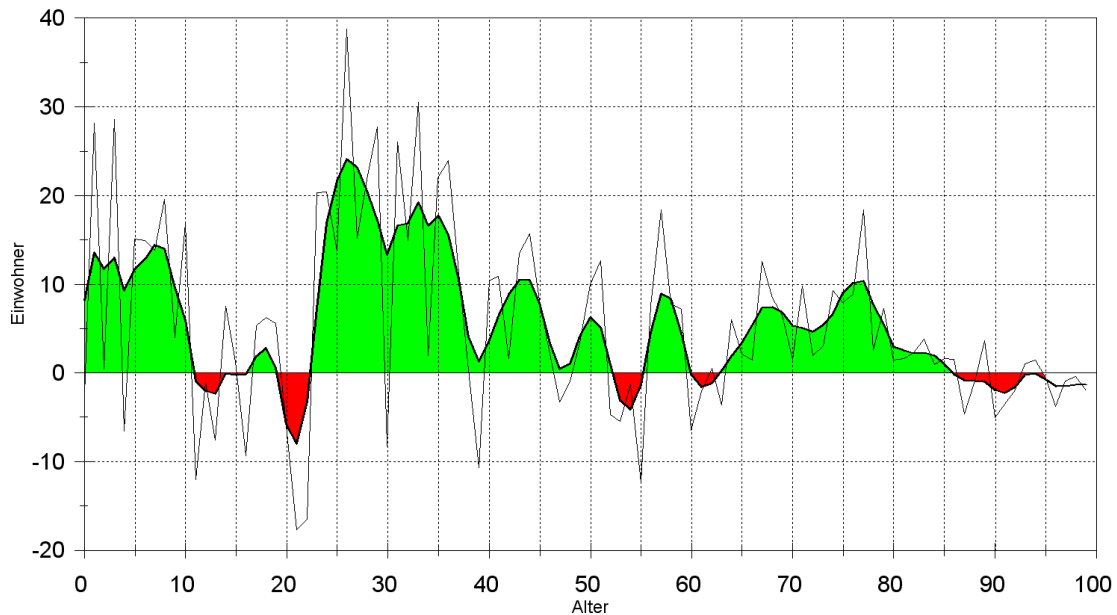


Abbildung 2.1.1.2.2: Veränderung der Zahl der Einwohner infolge der räumlichen Bevölkerungsbewegungen und der Entwicklung bzw. der daraus resultierenden Veränderungen der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 in der Samtgemeinde Zeven
Datenquelle: LSKN. Eigene Simulation und Auswertung. dicke Linien interpolierte Werte

Für die fünf Jahre 2006 bis einschließlich 2010 beläuft sich der Wanderungssaldo der Samtgemeinde Zeven zusammengefasst auf 487 Einwohner. Der Saldo aus Geborenen und Gestorbenen liegt für den gleichen Zeitraum bei 97 Einwohnern. Die Sterbewahrscheinlichkeit hat sich in diesen Jahren kaum verändert. Die relative Geburtenhäufigkeit ist dagegen leicht gesunken. In der Abbildung 2.1.1.2.2 sind im Saldo etwa ebenso viele Personen dargestellt wie im Gesamtsaldo der Bevölkerungsbewegungen der Jahre 2006 bis einschließlich 2010.

Aus der Abbildung 2.1.1.2.2 werden die Verluste bei den jungen Leuten ersichtlich. Die Zahl der Einwohner sank in der Altersgruppe der 20- bis unter 23-Jährigen bis zum 31.12.2010 um lediglich etwa 40. Die Abgrenzung dieser Altersgruppe lässt erkennen, dass sie nach dem Abitur abgewandert sind, in der Regel dann zum Studium. Darüber hinaus gab es Wanderungsverluste bei den etwa 55- und 60-Jährigen.

Zuwächse gab es in der Altersgruppe der 23- bis unter 38-Jährigen sowie ihren unter 10-jährigen Kindern. Sie stieg bei den Erwachsenen um 250 Einwohner an, bei den Kindern aber nur um 120. Eine zweite zuwandernde, deutlich kleinere Gruppe umfasst die älteren Familien. Diese Eltern waren Ende 2010 etwa 40 bis 45 Jahre alt, die Kinder etwa 10 bis 15 Jahre. Bei den Halbwüchsigen gab es aber keine Wanderungsgewinne. Diese 40-Jährigen hatten also weit unterdurchschnittlich viele Kinder. Auch die Zahl der 55- bis 60-Jährigen (etwa 25 Personen) und die der 65- bis unter 80-Jährigen (etwa 100 Personen) ist durch Zuwanderungen angestiegen. Denkbar, dass es sich dabei gelegentlich um die Großeltern der zuvor genannten Kinder handelt. Überwiegend sind es aber Zuwanderungen in Alten- und Pflegeheime.

Durch die Rekonstruktion der Bevölkerungsbewegungen dieses Zeitraumes konnten die zu- oder abwandernde Gruppen näher eingegrenzt werden. Die abwandernden jungen Leute sind 17 bis unter 20 Jahre alt. Der Schwerpunkt liegt hier bei den etwa 19-Jährigen⁷. Abgewandert wird außerdem von jungen und einigen älteren Familien. Häufig ist das Kind etwa ein Jahr alt, wird demnächst eingeschult oder steht vor dem Wechsel in die Sekundarstufe.

⁷ Dabei ist zu beachten, dass in diesem Zeitraum in Bremen die Studiengebühren eingeführt wurden. Ortsansässige waren davon befreit. Infolgedessen meldeten viele Studierende in Bremen ihren Erstwohnsitz an.

Zugewandert wird in einem weitem Altersspektrum. Die größte Gruppe wird von den 23- bis 27-Jährigen gestellt. Daneben wird von etwa 30-, 35- und 40-Jährigen zugewandert. Ihre Kinder wurden erst kürzlich geboren, besuchen bald einen Kindergarten oder wechseln auf eine Schule der Sekundarstufe. Hinzu kommen noch einige etwa 55-Jährige sowie etliche junge Alte und Senioren.

Die Wanderungsbewegungen in den letzten Jahren wurden durch die Folgen des Abzugs der niederländischen Streitkräfte aus dem Standort Seedorf geprägt. Der so in Zeven frei gewordene Wohnraum ermöglichte erst die hohen Zuwanderungen der letzten Jahre. Vergleichbare Städte und Gemeinden hatten in den letzten Jahren bereits eine negative Wanderungsbilanz, insbesondere durch die Abwanderungen junger Leute zum Studium. Zugewandert wurde in einem sehr weitem Altersspektrum. Auch dies ist typisch für einen „Konversionsstandort“. Allerdings lebten in den Haushalten der Niederländer weit mehr Personen als in den der Deutschen und insbesondere auch in den Haushalten, die diesen Wohnraum nachfolgend nutzten. Daher wanderten weit weniger zu als ab. Mittlerweile ist die Zahl der Niederländer in der Samtgemeinde Zeven auf nur noch etwa 380 gesunken. Immerhin ist noch jeder 50. Einwohner der Samtgemeinde Zeven niederländischer Staatsbürger. Sie stellen damit noch vor den Polen (220) und Türken (120) die größte Ausländergruppe. Der Aufbau des Bundeswehrstandortes Seedorf führt aber auch in der Samtgemeinde Zeven zu Wanderungsgewinnen, insbesondere bei den jungen Männern. Wie gezeigt wurde, gehen aber auch diese Wanderungsgewinne zurück. Mittlerweile dürfte sich die Situation normalisiert haben. Es wird keine Wanderungsgewinne in ehemals von Niederländern bewohnte Wohnungen und es wird keinen Zuwachs an Zuwanderungen junger Soldaten mehr geben.

Die Entwicklung im Jahr 2011 zeigt bereits die Normalisierung. Dazu wurden die Daten des Melderegisters der Samtgemeinde ausgewertet. Zunächst festzustellen, dass die Zahl der Einwohner der Samtgemeinde Zeven im Jahr 2010 um 75 zurück gegangen ist. Das sind die höchsten Verluste in den letzten 50 Jahren. Die Zahl der Geborenen ging weiter deutlich zurück. Zum 31.12.2011 waren es nur noch 184 unter 1-Jährige in der Samtgemeinde. Damit ist diese Altersgruppe 10% schwächer besetzt als die der 1- bis unter 2-Jährigen.

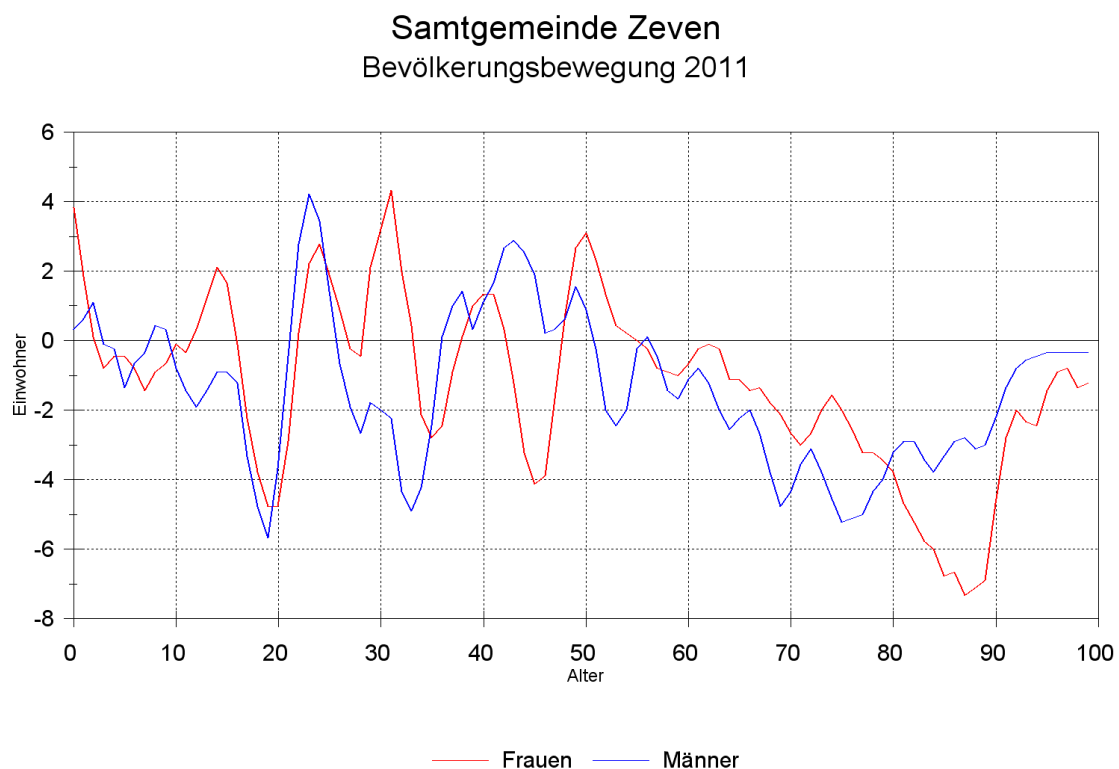


Abbildung 2.1.1.2.3: Veränderung der Zahl der Einwohner infolge der Bevölkerungsbewegungen und der Entwicklung bzw. der daraus resultierenden Veränderungen der natürlichen Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2011 in der Samtgemeinde Zeven
Datenquelle: Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen

In der Abbildung 2.1.1.2.3 wird die Veränderung der Zahl der Einwohner infolge der Bevölkerungsbewegungen und der Entwicklung bzw. der daraus resultierenden Veränderungen der natürlichen

Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2011 in der Samtgemeinde Zeven dargestellt. Deutlich zu erkennen sind die hohen Verluste bei den 17- bis 24-Jährigen. Hier hat die Samtgemeinde binnen eines Jahres 50 Einwohner verloren. Es gab aber auch Zuwanderungen bei den 24- bis 27-Jährigen. Hier überwiegen die jungen Männer. Dabei handelt es sich auch um Soldaten des Bundeswehrstandortes Seedorf. Sie wandern in den nachfolgenden Jahren wieder ab. Im Saldo verliert die Samtgemeinde Zeven junge Leute. Für eine Kommune mit dem Anspruch, Zentrum in der Region zu sein, eine ernüchternd schlechte Bilanz. Hohe Zuwanderungen gab es bei den etwa 30-jährigen Frauen. Dabei handelt es sich überwiegend um Alleinerziehende mit ihren gerade geborenen Töchtern. Wanderungsgewinne gab es zudem bei den etwa 40- bis 45-jährigen Männern. Hierbei handelt es sich häufig um Geschiedene bzw. getrennt lebende. Sie ziehen aus den umliegenden Gemeinden zu. Die Frauen bleiben mit den Kindern in der Regel zumindest zunächst im Eigenheim wohnen. Sie wandern ggf. erst später ab (siehe 50-Jährige). Wanderungsgewinne von alleinerziehenden Frauen und geschieden oder getrennt lebenden etwa 40-jährigen Männern sind typisch für größere Städte mit einem hohen Mietwohnungsangebot in einem ländlichen Umfeld. Keine Wanderungsgewinne gab es im Jahr 2011 in der Samtgemeinde Zeven bei den jungen Familien. D.h., es gibt keine erkennbaren Wanderungsbewegungen mehr, die aus dem Abzug der Niederländer resultieren.

2.1.2 Natürliche Bevölkerungsbewegungen

Geburtenhäufigkeit

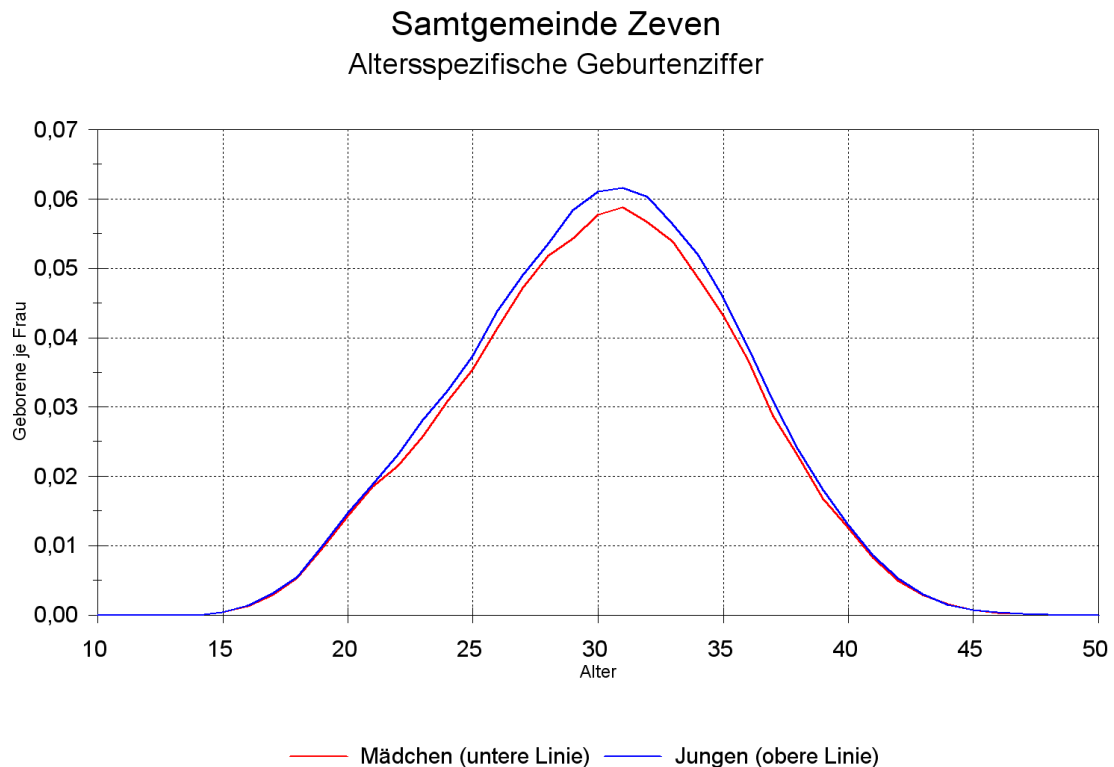


Abbildung 2.1.2.1: Altersspezifische Geburtenziffer der Bevölkerung der Samtgemeinde Zeven
Hochrechnung auf Basis der Computersimulation, der altersspezifischen Geburtenziffer des früheren Bundesgebietes 2010 und der Bevölkerung der Samtgemeinde Zeven am 31.12.2010
Quelle: StBA, eigene Berechnungen

Die Geburtenhäufigkeit ist sehr stark vom Alter der Frauen abhängig, wie in der obigen Abbildung 2.1.2.1 zu erkennen ist. Unter 15 Jahren und über 49 Jahren bekommen Frauen nur sehr selten ein Kind. Durchschnittlich bekamen im Jahr 2010 die 30- und 31-jährigen Frauen in den alten Bundesländern am häufigsten ein Kind (100 Lebendgeborene je 1000 Frauen). Zur Beurteilung der Geburtenhäufigkeit und bei einer Abschätzung der Entwicklung der Zahl der Geborenen, ist daher die Anzahl und das Alter der Frauen zu berücksichtigen⁸.

Die durchschnittliche Kinderzahl je Frau lag im Jahr 2010 im früheren Bundesgebiet bei 1,385⁹. Sie stieg gegenüber dem Vorjahr (1,358) an. Allerdings ist hier zu beachten, dass 2009 aufgrund der Regulationskrise der Finanzwirtschaft etliche Eltern ihren Kinderwunsch zurück gestellt hatten. Der Anstieg der relativen wie auch der absoluten Zahl der Geborenen im Jahr 2010 ist weit überwiegend ein Nachholeffekt. In den letzten zehn Jahren hat sich die Geburtenhäufigkeit in den alten Bundesländern nicht verändert. Sie hat damit das Niveau Ende der 90er Jahre nicht mehr erreicht.

In den Regionen, Städten, Gemeinden, Ortschaften, Gemeindeteilen und Bezirken liegt eine sehr unterschiedliche Geburtenhäufigkeit vor. Um diese Unterschiede feststellen zu können, wird hier die Abweichung der Zahl der Geborenen auf Basis der altersspezifischen Geburtenziffern des früheren Bundesgebietes in dem Gebiet von der tatsächlichen Anzahl an Geborenen, einschließlich der zugezogenen Kinder, berechnet. Das Alter der Mutter bei der Geburt ihres Kindes wird im Regelfall nur dann abweichen, wenn das Ausbildungsniveau der Frauen an dem Standort erheblich vom Durchschnitt der alten Länder abweicht oder die ethnische Herkunft der Bevölkerung im Gebiet weit überwiegend nicht europäisch ist. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

⁸ Daher ist es nicht möglich auf Basis der Fruchtbarkeitsziffer (Geborene je Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahren) o.ä. die Zahl der zukünftig Geborenen abzuleiten, wie u.a. in der Durchführungsverordnungen zur Schulentwicklung angeordnet wird.

⁹ Diese durchschnittliche Kinderzahl je Frau oder auch als zusammengefasste Geburtenziffer bezeichnet, gibt an, wie viele Kinder eine Frau im Laufe ihres Lebens bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten so wäre wie das aller Frauen zwischen 15 und 49 Jahren im jeweils betrachteten Jahr.

Zu Zeiten des Babyboom bekam jede Frau in der Samtgemeinde Zeven durchschnittlich 3 Kinder (1970). Vor fünf Jahren bekam jede Frau in der Samtgemeinde Zeven durchschnitt etwa 19% mehr Kinder als die Frauen in den alten Bundesländern. Im Durchschnitt der Jahre 2009 und 2010 lag die Geburtenhäufigkeit in der Samtgemeinde Zeven noch immer 20% über dem Durchschnitt der alten Bundesländer. D.h., die Frauen in der Samtgemeinde Zeven bekommen etwas mehr Kinder als die Frauen in den alten Bundesländern. Durchschnittlich bekommt jede Frau in der Samtgemeinde Zeven bei unveränderter Geburtenhäufigkeit (voraussichtlich) etwa 1,6 Kinder. Auch diese Geburtenhäufigkeit reicht nicht aus, um die Bevölkerungszahl (ohne Wanderungsgewinne) halten zu können. Typisch für die ländliche Struktur der Kommune liegt die relative Geburtenhäufigkeit in der Samtgemeinde Zeven deutlich über dem Durchschnitt der alten Bundesländer. Sie hätte aufgrund der Abwanderung junger Leute (u.a. zum Studium) in den letzten Jahren noch etwas stärker ansteigen müssen. Die abwandernden sehr jungen Familien haben aber deutlich mehr Kinder als die etwas älteren zuwandernden jungen Familien. Im Jahr 2011 ging die absolute und relative Geburtenhäufigkeit in der Samtgemeinde Zeven weiter zurück.

Sterbewahrscheinlichkeit

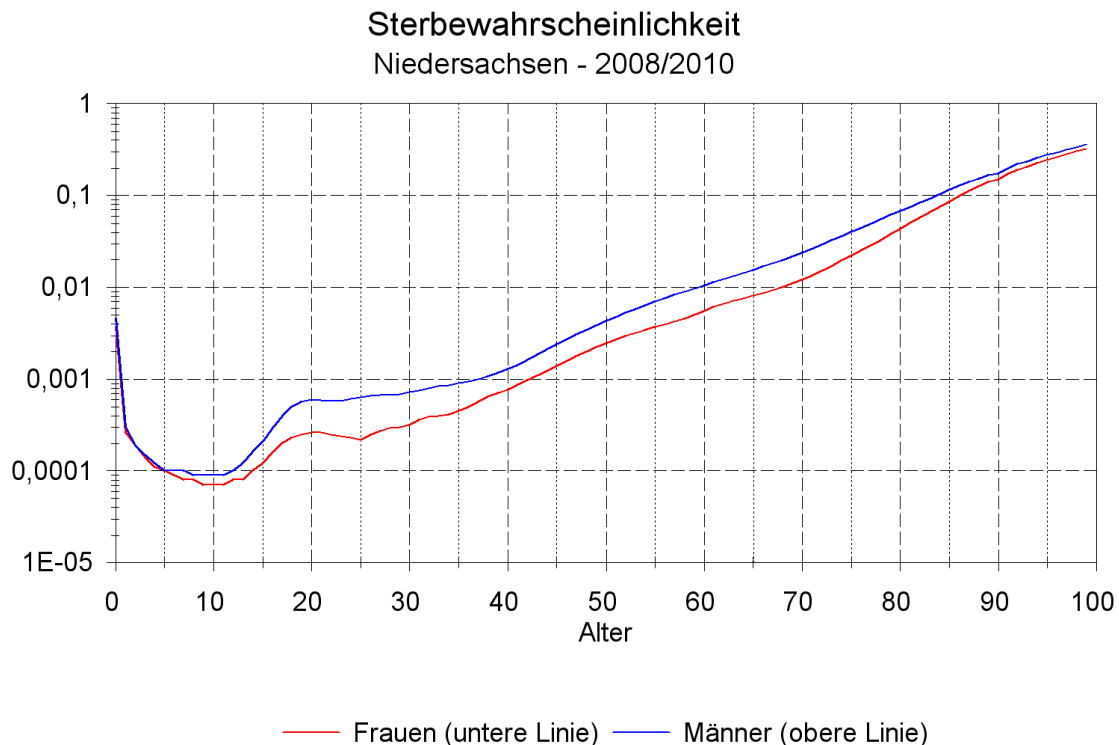


Abbildung 2.1.2.2: Sterbewahrscheinlichkeit - Sterbetafel 2008/2010 des Landes Niedersachsen
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Die amtlichen Sterbetafeln basieren auf den Daten über die Gestorbenen und die Durchschnittsbevölkerung der letzten drei Jahre. Es handelt sich also um eine Momentaufnahme der Sterblichkeitsverhältnisse der gesamten Bevölkerung in diesem Zeitraum. Die fernere Lebenserwartung gibt daher an, wie viele weitere Lebensjahre Menschen eines bestimmten Alters nach den in der aktuellen Berichtsperiode (z.B. 2009/2010) geltenden Sterblichkeitsverhältnissen im Durchschnitt noch leben könnten.

Nach dem zweiten Weltkrieg betrug die Lebenserwartung in Niedersachsen für Männer 65,8 Jahre und für Frauen 69,4 Jahre. Anfang der 70er Jahre lag sie dann bei 67,2 bzw. 73,8 Jahren. Für 2004/06 ergibt sich eine durchschnittliche Lebenserwartung bei den neugeborenen Mädchen von 82,0 Jahren, bei neugeborenen Jungen dagegen von 76,5 Jahren. Damit ist die Lebenserwartung in diesem Zeitraum um 12,6 Jahre bei den Frauen und 10,7 Jahre bei den Männern gestiegen.

In Niedersachsen hat sich die geschlechtsspezifische Differenz hinsichtlich der Lebenserwartung im Zeitraum 1949/51 bis 1982/84 von 3,6 auf 6,7 Jahre vergrößert. In diesem Zeitraum ist die Lebenserwartung der Frauen um acht Jahre gestiegen. Dagegen nahm die Lebenserwartung der Männer lediglich um 4,8 Jahre zu. Seit Anfang der 1980er Jahre (1982/84) gleicht sich die Lebenserwartung zwischen den Frauen und Männern immer mehr an. Der Unterschied lag 2004/06 nur noch bei 5,5 Jahren. Während die Lebenserwartung bei den Frauen in dem Zeitraum um 4,7 Jahre gestiegen ist, betrug der Anstieg bei den Männern 5,9 Jahre.

Die durchschnittliche Lebenserwartung nach der aktuellen Sterbetafel 2008/2010 für einen neugeborenen Jungen beträgt 77,2 Jahre, für neugeborene Mädchen 82,4 Jahre. Nach der vorherigen Sterbetafel 2007/2009 waren es 77,0 beziehungsweise 82,2 Jahre. Für ältere Menschen ist die Lebenserwartung ebenfalls gestiegen. Nach der neuen Sterbetafel können 67-jährige Männer statistisch noch mit einer ferneren Lebenserwartung von 15,7 Jahren rechnen, gegenüber 15,6 Jahren nach der vorherigen Sterbetafel. Für 67-jährige Frauen ergeben sich statistisch 18,8 weitere Lebensjahre gegenüber zuvor 18,7 Jahren. Nach wie vor weisen Frauen eine höhere Lebenserwartung auf als Männer. Der Abstand zwischen der Lebenserwartung der Männer und jener der Frauen stieg seit 1949/1951 von 3,57 Jahren auf 6,66 Jahre Anfang der 70er Jahre. Danach ist wieder eine vorsichtige Annäherung beider Werte zu beobachten. Auch nach der aktuellen Sterbetafel 2008/2010 hat die durchschnittliche Lebenserwartung neugeborener Jungen stärker zugenommen als die der Mädchen.

Ein neugeborenes Mädchen hat eine um 5,1 Jahre höhere durchschnittliche Lebenserwartung als ein neugeborener Junge. Nach der Sterbetafel 2007/2009 betrug die Differenz noch 5,3 Jahre.¹⁰

Auch in Bezug auf das Alter liegt bei Frauen und Männern eine unterschiedliche Sterbewahrscheinlichkeit vor. Die Sterbewahrscheinlichkeit halbwüchsiger Jungen ist doppelt so hoch wie die halbwüchsiger Mädchen. Bei den 18- bis 25-jährigen Männern ist die Wahrscheinlichkeit zu sterben, drei mal so hoch wie bei den gleichaltrigen Frauen. Männer begehen wesentlich häufiger eine Selbsttötung als Frauen. Ebenso ist das Unfallrisiko bei Männern wesentlich höher als bei den Frauen. Auch bei den Männern im Alter von 25 bis unter 75 Jahren ist die Sterbewahrscheinlichkeit etwa doppelt so hoch wie bei den Frauen.

Die Sterblichkeit weicht im Landkreis Rotenburg nicht signifikant vom Landesdurchschnitt¹¹ ab. Sie ist leicht unterdurchschnittlich hoch.

¹⁰ Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN). Pressemitteilung Nr. 92 vom 15. 9. 2011 „Lebenserwartung der Niedersachsen steigt weiter an“

¹¹ Vgl. Driefert, K., Eichhorn, L., Hoffmeister, R.: Regionale Unterschiede der Sterblichkeit in Niedersachsen. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen Nr. 7. 2009 Seite 321 ff.

2.1.3 Altersstruktur der derzeitigen Bevölkerung

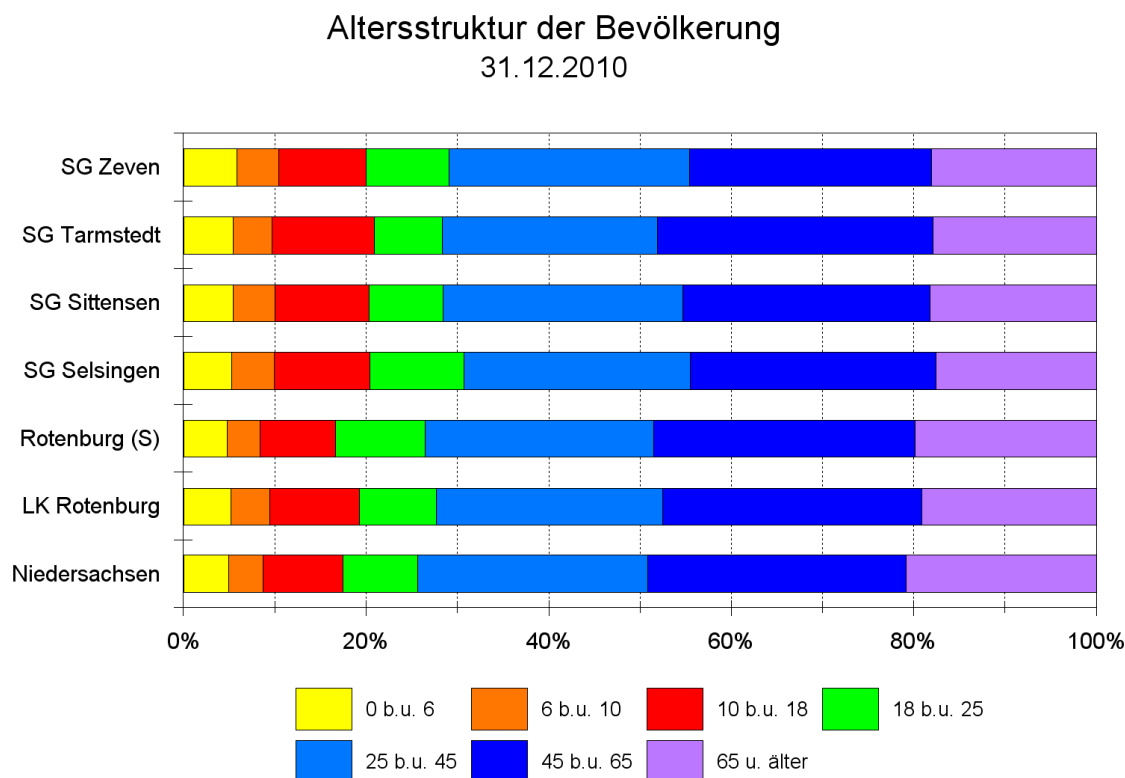


Abbildung 2.1.3.1: Anteil der Bevölkerung in sieben Altersklassen an der Gesamtbevölkerung in Niedersachsen, im Landkreis Rotenburg, in der Samtgemeinde Zeven und ihren Nachbargemeinden am 31.12.2010

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Bevölkerung am 31.12.2010 im Alter von ... Jahren	Land Niedersachsen	Landkreis Rotenburg	SG 4 Selsingen	SG 5 Sittensen	SG 7 Tarmstedt	SG 8 Zeven	Stadt Rotenburg
	Ew	357 Ew	357404 Ew	357405 Ew	357407 Ew	357408 Ew	357039 Ew
unter 6	393.075	8.548	510	593	588	1.330	1.043
6 b.u. 10	296.512	6.989	445	503	464	1.035	776
10 b.u. 18	692.805	16.039	997	1.133	1.212	2.178	1.815
18 b.u. 25	646.160	13.769	986	886	815	2.060	2.133
25 b.u. 45	1.997.437	40.706	2.381	2.876	2.553	5.969	5.468
45 b.u. 65	2.247.005	46.402	2.573	2.972	3.286	6.003	6.241
65 u. älter	1.645.299	31.407	1.685	1.995	1.940	4.108	4.345
insgesamt	7.918.293	163.860	9.577	10.958	10.858	22.683	21.821
unter 6	5,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,4%	5,9%	4,8%
6 b.u. 10	3,7%	4,3%	4,6%	4,6%	4,3%	4,6%	3,6%
10 b.u. 18	8,7%	9,8%	10,4%	10,3%	11,2%	9,6%	8,3%
18 b.u. 25	8,2%	8,4%	10,3%	8,1%	7,5%	9,1%	9,8%
25 b.u. 45	25,2%	24,8%	24,9%	26,2%	23,5%	26,3%	25,1%
45 b.u. 65	28,4%	28,3%	26,9%	27,1%	30,3%	26,5%	28,6%
65 u. älter	20,8%	19,2%	17,6%	18,2%	17,9%	18,1%	19,9%

Tabelle 2.1.3.1: Bevölkerung in sieben Altersklassen in Niedersachsen, im Landkreis Rotenburg, in der Samtgemeinde Zeven und ihren Nachbargemeinden am 31.12.2010

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In der Tabelle 2.1.3.1 und in der Abbildung 2.1.3.1 wurde die Bevölkerung in „Standard-Altersklassen“ unterteilt. Diese häufig verwandte Abgrenzung verwischt die strukturellen Unterschiede sehr stark, wie insbesondere in der Abbildung zu sehen ist. Um hier einen Vergleich mit anderen Auswertungen und Angaben zu ermöglichen, soll auch auf diese Abgrenzung eingegangen werden. Aus diesem Grund wurden auch die Daten der Stadt Rotenburg und der Nachbargemeinden mit aufgeführt.

Der Anteil der **unter 6-Jährigen** an der Gesamtbevölkerung lag in der Samtgemeinde Zeven am 31.12.2010 mit 5,9% deutlich höher als im Land Niedersachsen mit 5,0% und noch etwa höher als in den Samtgemeinden Tarmstedt, Sittensen und Selsingen. Im Landkreis Rotenburg wurde ein Anteil von 5,2% erreicht.

4,6% der Einwohner der Samtgemeinde Zeven waren am 31.12.2010 **6 bis unter 10 Jahre alt**. Das ist deutlich höherer Anteil als im Land mit 3,7% und ein etwas höherer Anteil als im Landkreis Rotenburg. In den Samtgemeinden Selsingen und Sittensen waren ebenfalls jeweils 4,6% der Einwohner in dieser Altersklasse (Samtgemeinde Tarmstedt 4,3%).

Die **10- bis unter 18-Jährigen** waren in der Samtgemeinde Zeven überdurchschnittlich häufig vertreten. 9,6% aller Einwohner der Samtgemeinde Zeven waren in diesem Alter. In Niedersachsen waren es mit 8,7% deutlich weniger als in der Samtgemeinde Zeven. In den Samtgemeinden Sittensen und Selsingen wurde dagegen in dieser Altersklasse ein Anteil von 10,3% bzw. 10,4% erreicht. Er wurde von der Samtgemeinde Tarmstedt mit 11,2% 10- bis unter 18-Jährigen noch übertroffen.

Die **18- bis unter 25-Jährigen** erreichten in der Samtgemeinde Zeven einen Anteil 9,1% an der Gesamtbevölkerung. Im Land Niedersachsen wurde in dieser kleinen Altersgruppe ein Anteil von 8,2% erreicht und im Landkreis einer von 8,4%. In der Samtgemeinde Selsingen mit den zahlreichen Bundeswehrsoldaten wurde ein Anteil von 10,3% erreicht. Dagegen waren in der Samtgemeinde Tarmstedt nur 7,5% der Einwohner 18 bis unter 25 Jahre alt.

26,3% der Einwohner der Samtgemeinde Zeven waren am 31.12.2010 **25 bis unter 45 Jahre alt**, mehr als im Land Niedersachsen mit 25,2% erreicht wurde und mehr als im Landkreis (24,8%). Auch in der Samtgemeinde Sittensen sind 26,2% der Einwohner in dieser Altersgruppe. Nur 23,5% der Einwohner waren in der Samtgemeinde Tarmstedt 25 bis unter 45 Jahre alt.

26,5% aller Einwohner der Samtgemeinde Zeven waren **45 bis unter 65 Jahre alt**. In der Samtgemeinde Tarmstedt lag dieser Anteil bei 30,3%; das ist der höchste Anteil im Landkreis Rotenburg und er ist deutlich höher als im Land Niedersachsen mit 28,4%. Im Landkreis Rotenburg wurde mit 28,3% fast der gleiche Anteil erreicht. In der Samtgemeinde Sittensen waren 27,1% der Einwohner 45 bis unter 65 Jahre alt. Auch in der Samtgemeinde Selsingen wurde mit 26,9% ein unterdurchschnittlich hoher Anteil erreicht, fast der gleiche Wert wie in Sittensen.

18,1% der Einwohner der Samtgemeinde Zeven waren am 31.12.2010 **65 Jahre oder älter**. Im Landkreis Rotenburg wurde ein Anteil von 19,2% erreicht. Im Land Niedersachsen war der Anteil älterer Einwohner weit höher als in der Samtgemeinde Zeven. Er lag landesweit bei 20,8%. In den Samtgemeinden Tarmstedt, Selsingen und Sittensen waren ebenfalls etwa 18% der Einwohner 65 Jahre alt oder älter.

Selbst bei dieser groben Klasseneinteilung wird ersichtlich, dass der Altersaufbau der Samtgemeinde Zeven deutlich von den ihrer Nachbarn abweicht. In der Samtgemeinde Zeven gibt es überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern, eine Folge der Zuwanderungen in den zurückliegenden Jahren, in Nachfolge der „niederländischen Natoangehörigen nebst ihrem zivilen Gefolge“.

Samtgemeinde Zeven
31.12.1970

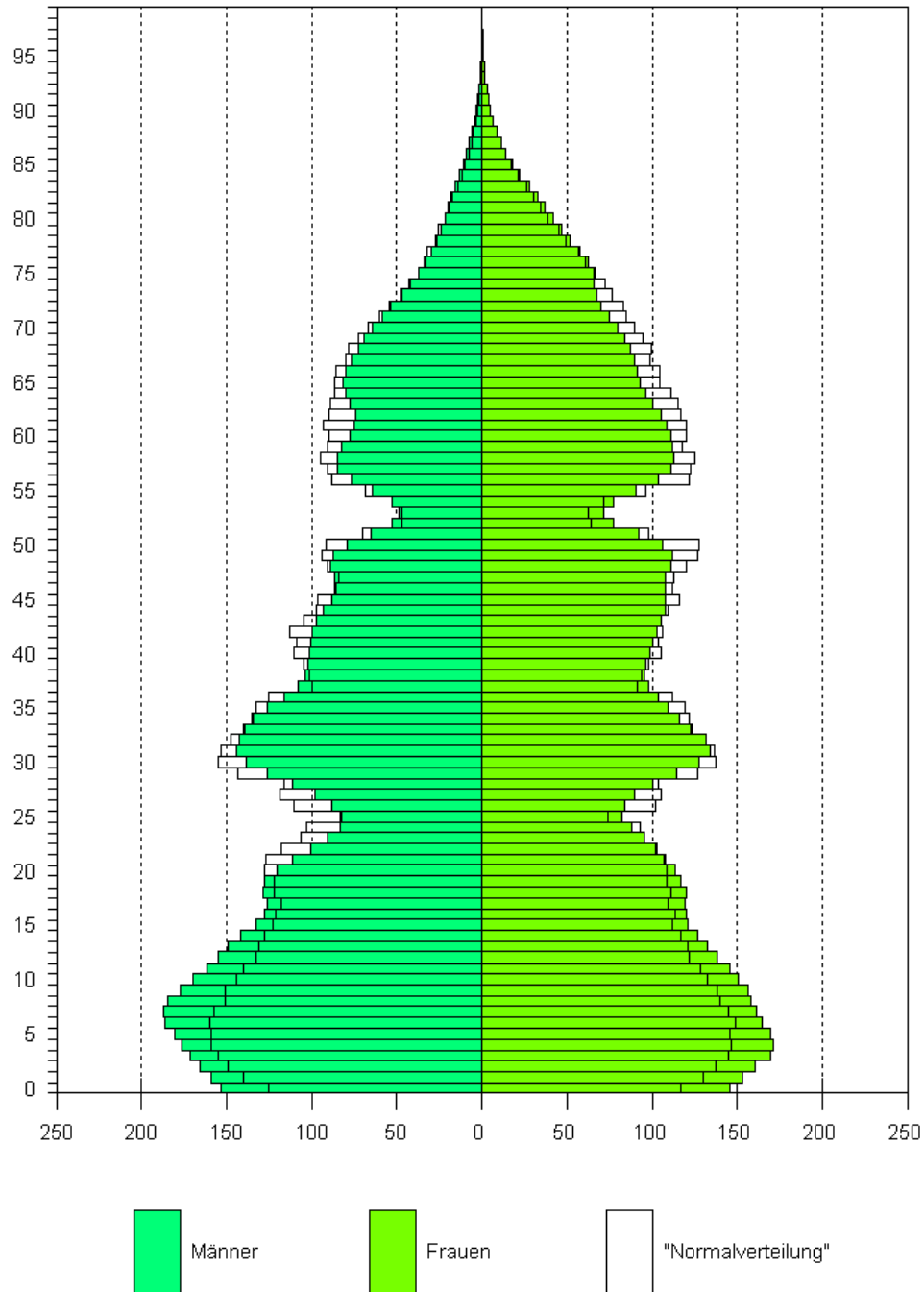


Abbildung 2.1.3.2: Bevölkerungspyramide der Samtgemeinde Zeven am 31.12.1970 und analog zur Altersstruktur in Niedersachsen
Quelle: LSKN, eigene interpolierte Hochrechnung

Samtgemeinde Zeven
31.12.1987

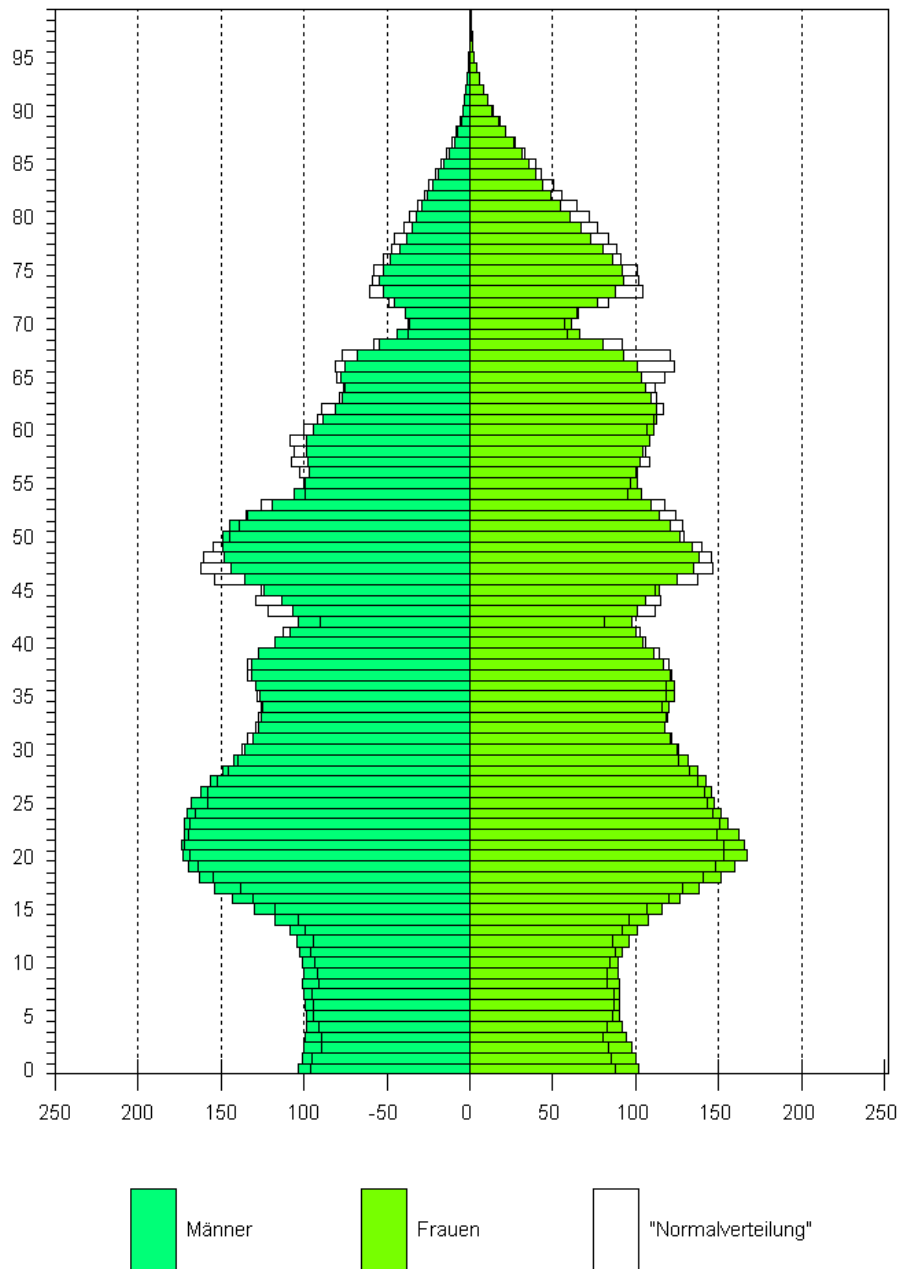


Abbildung 2.1.3.3: Bevölkerungspyramide der Samtgemeinde Zeven am 31.12.1987 und analog zur Altersstruktur in Niedersachsen
Quelle: LSKN, eigene interpolierte Hochrechnung

Samtgemeinde Zeven
31.12.2000

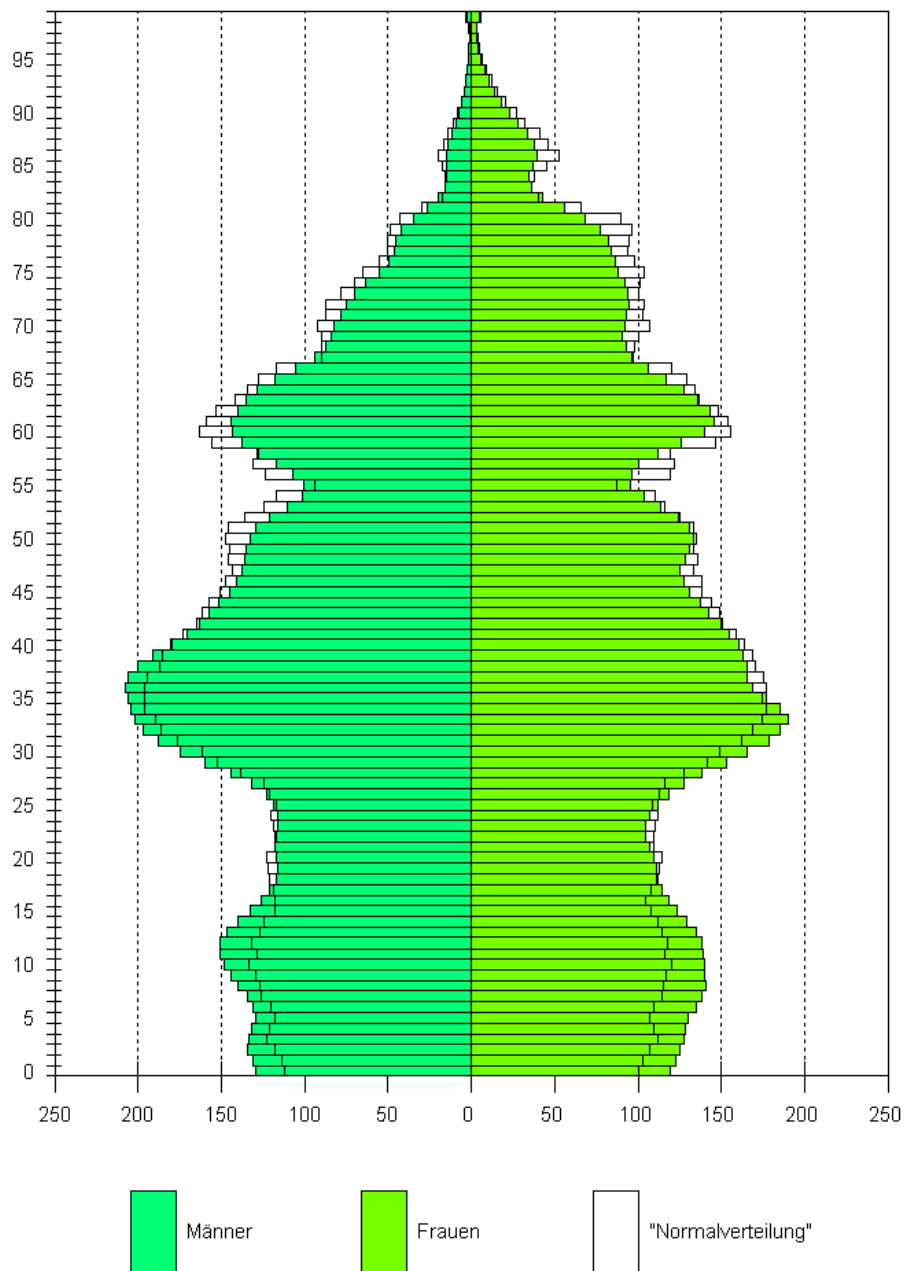


Abbildung 2.1.3.4: Bevölkerungspyramide des Samtgemeinde Zeven am 31.12.2000 und analog zur Altersstruktur in Niedersachsen
Quelle: LSKN, eigene interpolierte Hochrechnung

Samtgemeinde Zeven
31.12.2010

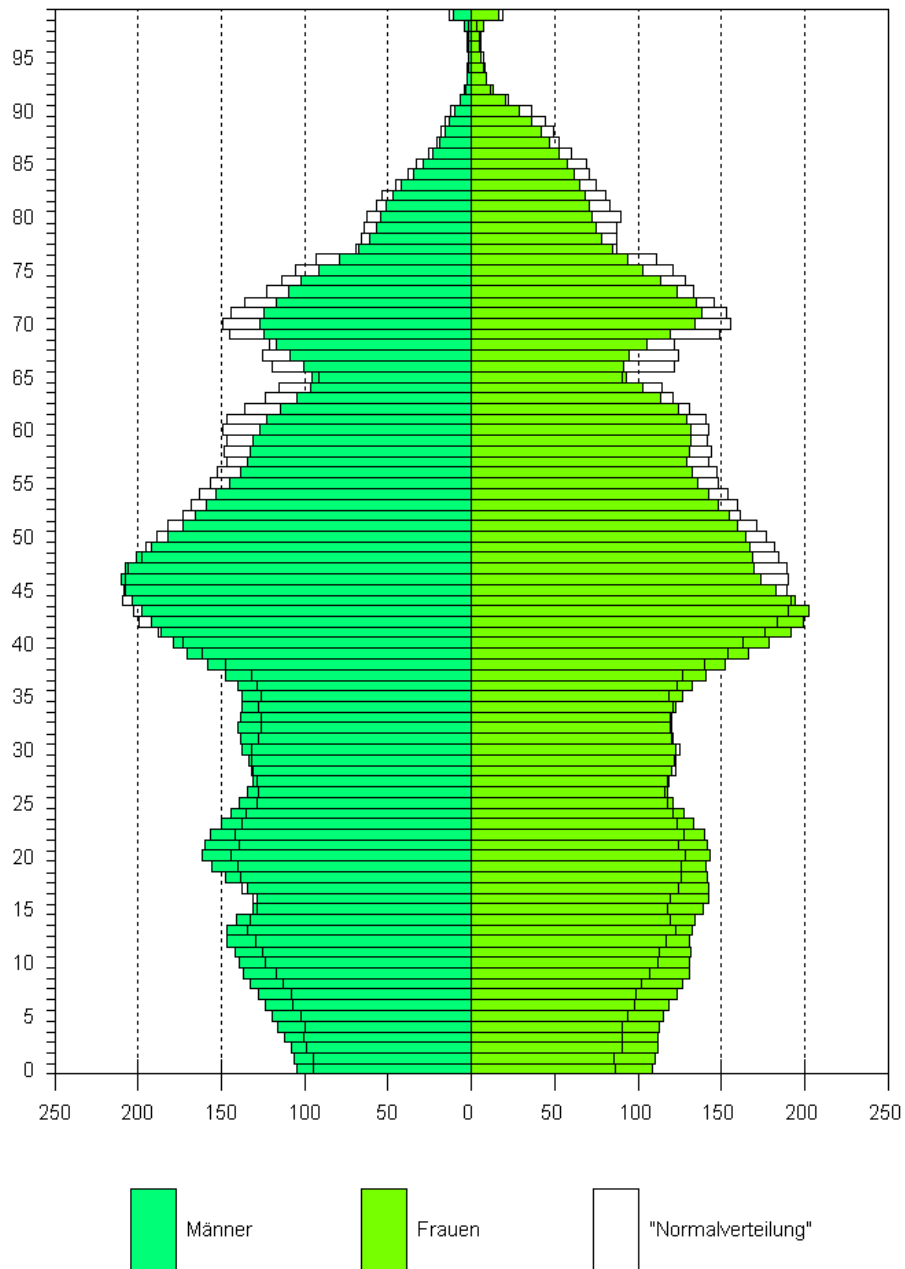


Abbildung 2.1.3.5: Bevölkerungspyramide des Samtgemeinde Zeven am 31.12.2010 und analog zur Altersstruktur in Niedersachsen
Quelle: LSKN, eigene interpolierte Hochrechnung

In den Abbildungen 2.1.3.2 bis 2.1.3.5 wird die **Bevölkerungspyramide** der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 1970, 1987, 2000 und 2010 dargestellt. Im Hintergrund ist jeweils die Bevölkerungspyramide wiedergegeben, die sich für die Gemeinde ergeben würde, wenn sie die gleiche Altersstruktur wie die Bevölkerung des Landes Niedersachsen aufweisen würde. Damit lässt sich die Besonderheit der Altersstruktur der Samtgemeinde Zeven leichter erkennen.

Die Bevölkerungspyramide der Samtgemeinde Zeven des Jahres **1970** hat noch eine Ähnlichkeit mit einer Pyramide. Ende des 19. Jahrhunderts stieg die Bevölkerungszahl sehr stark an. Dieser Anstieg wird auch als „Bevölkerungsexplosion“ bezeichnet. Dieser historisch einmalige Vorgang in Zentraleuropa in den letzten 5.000 Jahren führte Ende des 19. Jahrhunderts in Deutschland zu der Möglichkeit, die Altersstruktur der Bevölkerung differenziert in Männer (1.Nennung) und Frauen (2.Nennung) als Pyramide darzustellen. Basierend auf dieser extremen Situation wurde die deutsche Sozialgesetzgebung konzipiert. Sie ging von einer völlig unrealistischen fortwährenden „explosionsartigen“ Bevölkerungsvermehrung aus. Diese Vorstellung mündete in den 30er Jahren auch in der Forderung nach mehr „Lebensraum für die Deutschen“. Im Augenblick der Implementierung der Sozialgesetzgebung lag bereits ein erkennbarer systemimmanenter Fehler vor. Die Altersstruktur einer Bevölkerung auf diese Art darzustellen, ist Teil der früheren Propaganda und hat bis heute überlebt. Diese Darstellung suggeriert eine „gottgegebene“ oder „natürliche“ Ordnung. Sie wurde von feudalen und wird noch immer von diktatorischen Gesellschaftssystemen zur Rechtfertigung ihrer Willkürherrschaft und Machtausübung genutzt. Nach 1900 ging die relative und absolute Geburtenhäufigkeit zurück. Es folgten zwei Weltkriege und die Weltwirtschaftskrise zwischen den Weltkriegen, die ihre Spuren in der Altersstruktur der Bevölkerung hinterließen. Die Bevölkerungspyramide des Jahres 1970 weist noch einmal eine Ähnlichkeit mit einer Pyramide auf, da die relative und absolute Zahl der Geborenen in den 60er Jahren des Wirtschaftswunders nach den „verlustreichen“ 40er Jahren wieder stark anstieg. Diese späten 60er Jahre werden als „Babyboomjahre“ bezeichnet.

Bemerkenswerterweise unterscheidet sich die Altersstruktur der Samtgemeinde Zeven des Jahres **1970** bei den Kindern und den über 60-Jährigen von der im Land Niedersachsen. Dies ist durchaus ungewöhnlich für die damalige Zeit. Erst in den nachfolgenden Jahren differenziert sich die Gesellschaft auch räumlich aus. Nahezu alle raumrelevanten Gesetze und Verordnungen basieren auf der Altersstruktur und der Bevölkerungsentwicklung der Jahre vor 1970. Dies betrifft u.a. das Bau- und Planungsrecht, das ehemalige Spielplatzgesetz und das Schulgesetz (Einzugsbereiche, Klasseneinteilung usw.). Nahezu alle Bundes- und Landesgesetze gehen konzeptionell von einer Bevölkerungszunahme und einer räumlich homogenen Altersstruktur der Bevölkerung aus. Sie entsprechen damit nicht den gegenwärtigen Erfordernissen und führen zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Lebensbedingungen der Menschen in unserem Land, wie noch an einigen hier relevanten Punkten gezeigt wird. Die Altersgruppe der unter 15-Jährigen war im Jahr 1970 in der Samtgemeinde Zeven überdurchschnittlich stark besetzt. Der Vergleich mit den etwa 30-jährigen Frauen zeigt, dass die Mütter damals noch deutlich jünger waren als heute und die Frauen weit mehr Kinder bekamen. Es gibt eine stark ausgeprägte Einschnürung bei den etwa 25-Jährigen. Dies sind die Geburtsjahrgänge um 1945. Ende des Krieges und kurz danach ging die Zahl der Geborenen auch in der Samtgemeinde Zeven stark zurück. In Zeven des Jahres 1970 kommen Wanderungsverluste in dieser Altersgruppe hinzu. Die 25- bis 55-Jährigen sind anteilig ebenso häufig vertreten wie im gesamten Land. Dagegen sind die über 60-Jährigen unterdurchschnittlich häufig. D.h., im Jahr 1970 hatte die Samtgemeinde Zeven auch für damalige Verhältnisse eine „junge“ Bevölkerung. Im Jahr 1970 bekam jede Frau in der Samtgemeinde Zeven durchschnittlich etwa 3 Kinder. Bei unveränderter Geburtenhäufigkeit hätte die Samtgemeinde Zeven heute auch ohne Wanderungsgewinne etwa 26.100 Einwohner. Das ebenso viele waren es Ende 2010 tatsächlich. Allerdings läge die Zahl der Geborenen dann bei etwa 545 und nicht bei etwa 200. Noch einmal zur Erinnerung: nahezu alle raumrelevanten Gesetze und Verordnungen basieren auf der Altersstruktur und der Bevölkerungsentwicklung dieser Jahre.

Die Bevölkerungspyramide des „Volkszählungsjahres“ **1987** macht die dramatischen Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung in den 70er Jahren deutlich. Der so genannte „Pillenknick“ führte auch in der Samtgemeinde Zeven zu einem starken Rückgang der relativen Geburtenhäufigkeit. Da auch die Zahl der potentiellen Mütter zurück ging, sank die Zahl der Geborenen sehr stark ab. 1970 mussten noch etwa 350 Kinder eingeschult werden, 1987 waren es nur noch etwa 190. Die geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomjahre“ waren 1987 Anfang etwa 20 Jahre alt und suchten eine Wohnung, um ihren eigenen Haushalt gründen zu können. Bei einer Beachtung der demographischen Entwicklung hätten rechtzeitig ausreichend Wohnungen gebaut werden können. Die Zuwanderungen infolge der Grenzöffnung verschärften dann das Wohnraumdefizit zusätzlich. Mitte der 90er Jahre gründete die Generation der „Babyboomjahre“ ihre Familien und wollten ihr eigenes Heim bauen. Bei einer Beachtung der demographischen Entwicklung hätte rechtzeitig ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt werden können. Hier verschärften die damals noch neuen Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz die Situation. (Sie wurden in den, für Planer ereignisarmen, 80er Jahren

entwickelt.) Ein Vergleich der Bevölkerungspyramiden der Samtgemeinde Zeven der Jahre 1970 und 1987 zeigt, dass es auch zu Wanderungsverlusten bei der Babyboomgeneration kam. Davon waren die Frauen weitaus stärker betroffen als die Männer.

Im Jahr **2000** sind alle Altersgruppen unter 15 Jahren noch immer überdurchschnittlich häufig vertreten. Die Unterschiede sind wieder so groß wie 30 Jahre zuvor. Bemerkenswerterweise ist die Babyboomgeneration des Jahres 2000 noch deutlich umfangreicher als 1970. Hier kam es in den 90er Jahren zu Rückwanderungen (nicht unbedingt die gleichen Personen, aber die gleiche Generation). Die Altersgruppen der in diesem Jahr über 50-Jährigen sind noch immer unterdurchschnittlich stark besetzt. Deutlich zu erkennen ist bereits wieder die „Einschnürung“ bei den etwa 20-Jährigen. Hier kam es bereits wieder zu Wanderungsverlusten junger Leute.

Im Jahr **2010** hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung der Samtgemeinde Zeven wieder etwas mehr von der des Landes entfernt. Überdurchschnittlich häufig sind alle unter 25-Jährigen vertreten. Dabei handelt es sich um Zuwanderungen in Nachfolge der niederländischen Natoangehörigen und ihrem zivilen Gefolge. Ungewöhnlich sind die überdurchschnittlich stark besetzten etwa 18- bis 23-Jährigen. Hier kam es bei den Frauen kaum zu Wanderungsverlusten und bei den Männern sogar zu Wanderungsgewinnen. Dabei handelt es sich um einige Soldaten des benachbarten Bundeswehrstandortes Seedorf. Dagegen gibt es im Jahr 2010 noch immer unterdurchschnittlich viele über 55-Jährige in der Samtgemeinde Zeven.

Typisch für die demographische Entwicklung in Deutschland ist das Auf und Ab in den Jahrgangsstärken. Sie ist prägend für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahrzehnten. Zunächst im Abstand von 25 Jahren, dann im Abstand von 30 Jahren, steigt die Zahl der Geborenen an, wenn die Zahl der Frauen im „gebärfähigen Alter“ zunimmt. Die Geburtenhäufigkeit ist sehr stark vom Alter der Frauen abhängig, wie bereits in Abbildung 2.1.2.1 (Seite 41) gezeigt wurde. Gleichzeitig ging die relative Geburtenhäufigkeit erheblich zurück. Dadurch fiel der Wiederanstieg der Zahl der Geborenen deutlich geringer aus. Im Jahr 1995 waren fast 200 Frauen im Alter von 30 Jahren, 15 Jahre später nur noch etwa 120. Bei den etwa 15-Jährigen waren es im Jahr 2010 etwa 130 Mädchen je Altersgruppe. In der jüngsten Vergangenheit wanderte etwa ein Fünftel von ihnen später ab. Übrig bleiben die potentiellen Mütter des Jahres 2025, etwa 100. Im Jahr 2010 sind es noch etwas mehr als 100 Mädchen in den Altersgruppen unter 3 Jahren. Das sind die potentiellen Mütter des Jahres 2040. Hinzu kämen wiederum die Wanderungsverluste junger Leute. Aus der Alterspyramide des Jahres 2010 wird auch sehr deutlich, dass die Jahrgänge bei den Halbwüchsigen und den Kindern deutlich und stetig immer schwächer werden.

Dies mag zunächst als Ausblick auf die weitere Entwicklung genügen. Aus der Darstellung sollte auch deutlich werden, dass es zwischenzeitlich immer wieder zu einem Anstieg oder zumindest zu einer Stagnation der Zahl der Geborenen bzw. der Zahl möglicher Kindergartenkinder, Grundschüler usw. und anschließend zu einem noch stärkeren Rückgang kommt. Die Entwicklung ist also nicht stetig. Der Wandel ist seit Jahrzehnten prägend für die demographische Entwicklung und wird es auch bleiben.

Nahezu alle Bedarfsberechnungen, die im Zusammenhang mit dem Baulandbedarf, dem Infrastrukturbedarf usw. vornehmlich von Stadt- und Raumplanern erstellt werden, schreiben die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, der Altersgruppen oder der Zahl der Geborenen einfach fort. Welcher Augenblick im Auf und Ab der demographischen Entwicklung dabei fortgeschrieben wird, ist dem Zufall überlassen bzw. bleibt der politischen Intension und der Willkür des Verfassers überlassen. Zum Verständnis dieser Situation ist es hilfreich, sich zu vergegenwärtigen, dass das gesamte Instrumentarium und das Wissen auf die Situation in den 50er und 60er Jahren (Baurecht) und Ende der 70er Jahre (demographische Entwicklung) basiert¹². Dieses „Regulationssystem“ ist konzipiert worden, um einen Wachstumsprozess zu ordnen¹³. Es ist nicht zukunftsfähig und hat keinen Fortbestand.

¹² Zum besseren Verständnis von Konzept, Ursprung und Vorgehensweise vgl. : Gottfried Feder, Die neue Stadt, Berlin 1939

¹³ Zum Begriff Regulation siehe: Lipietz, Alain: Akkumulation, Krisen und Auswege aus der Krise: Einige methodische Überlegungen zum Begriff „Regulation“, Prokla 1985, Seite 109 ff.

Altersstruktur der Mitgliedsgemeinden

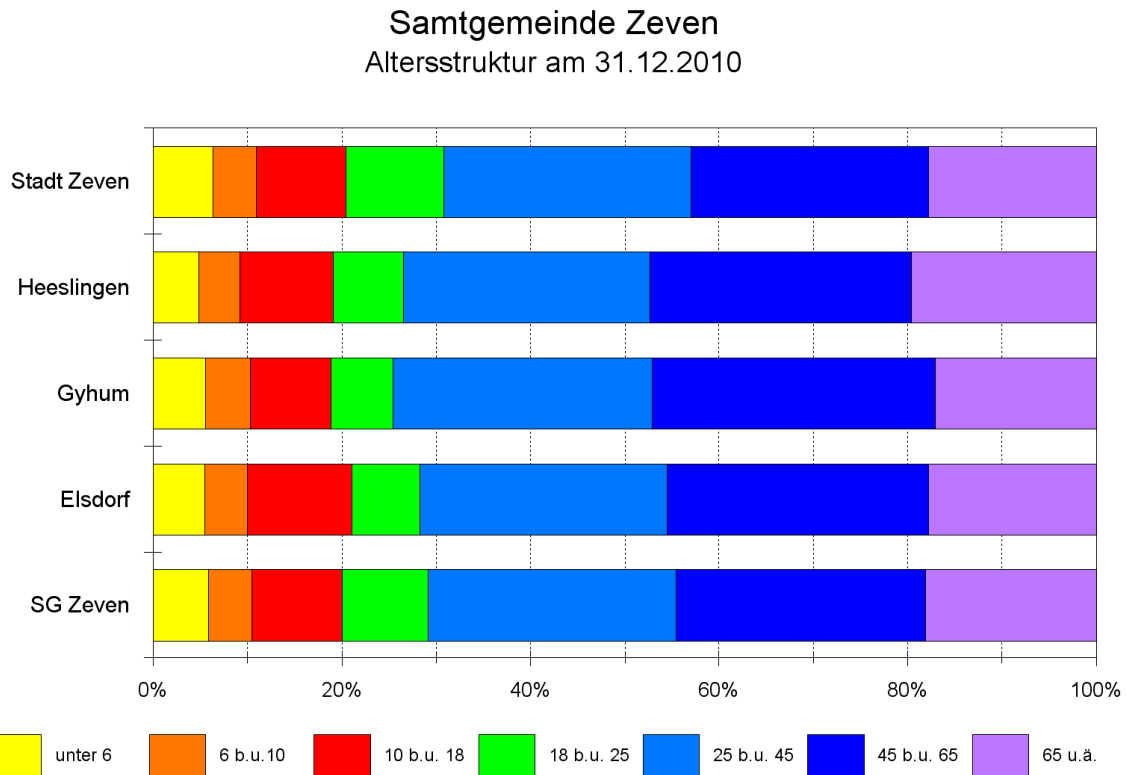


Abbildung 2.1.3.6: Anteil der Bevölkerung in sieben Altersklassen an der Gesamtbevölkerung in der Samtgemeinde Zeven und ihren Mitgliedsgemeinden am 31.12.2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Bevölkerung am 31.12.2010 im Alter von ... Jahren	Gemeinde Elsdorf 357013 Ew	Gemeinde Gyhum 357018 Ew	Gemeinde Heeslingen 357021 Ew	Stadt Zeven 357057 Ew	Samtgemeinde Zeven 357408 Ew
unter 6	113	130	232	855	1.330
6 b.u. 10	93	113	210	619	1.035
10 b.u. 18	230	202	473	1.273	2.178
18 b.u. 25	150	155	361	1.394	2.060
25 b.u. 45	542	649	1.252	3.526	5.969
45 b.u. 65	576	707	1.331	3.389	6.003
65 u. älter	368	404	944	2.392	4.108
insgesamt	2.072	2.360	4.803	13.448	22.683
unter 6	5,5%	5,5%	4,8%	6,4%	5,9%
6 b.u. 10	4,5%	4,8%	4,4%	4,6%	4,6%
10 b.u. 18	11,1%	8,6%	9,8%	9,5%	9,6%
18 b.u. 25	7,2%	6,6%	7,5%	10,4%	9,1%
25 b.u. 45	26,2%	27,5%	26,1%	26,2%	26,3%
45 b.u. 65	27,8%	30,0%	27,7%	25,2%	26,5%
65 u. älter	17,8%	17,1%	19,7%	17,8%	18,1%

Tabelle 2.1.3.2: Anzahl und Anteil der Bevölkerung in sieben Altersklassen an der Gesamtbevölkerung in der Samtgemeinde Zeven und ihren Mitgliedsgemeinden am 31.12.2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In der Gemeinde Heeslingen waren Ende 2010 nur 4,8% der Einwohner unter 6 Jahre und 4,4% 6 bis unter 10 Jahre alt. In den drei anderen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde wird ein deutlich höherer Anteil erreicht. In der Stadt Zeven waren zu diesem Zeitpunkt 6,4% der Einwohner unter 6 Jahre alt. Das ist auch im Vergleich zu anderen Städten ein relativ hoher Anteil. Auch bei den 10- bis unter 18-Jährigen gibt es große Unterschiede. Hier erreicht die Gemeinde Elsdorf einen Anteil von beachtlichen 11,1% und die Gemeinde Gyhum lediglich einen von 8,6%. Wie zu erwarten war, wohnen in der Stadt überdurchschnittlich viele junge Leute. 10,4% der Einwohner der Stadt Zeven waren Ende 2010 18 bis unter 25 Jahre alt. In der Gemeinde Gyhum waren nur 6,6% in dieser Altersklasse, in den beiden anderen Gemeinden kaum mehr. In der großen Altersklasse der 25- bis unter 45-Jährigen gibt es kaum Unterschiede. Hier erreicht die Gemeinde Gyhum einen Anteil von 27,5%, die übrigen einen von etwa 26,2%. Bei den 45- bis unter 65-Jährigen werden die Unterschiede wieder größer. 30,0% der Einwohner der Gemeinde Gyhum sind in diesem Alter. In der Stadt Zeven sind es dagegen nur 25,2%. Mit Abstand den höchsten Anteil älterer Einwohner gibt es in der Gemeinde Heeslingen. Hier sind 19,7% der Einwohner 65 Jahre alt oder älter. Anteilig die wenigsten „Alten“ gibt es in der Gemeinde Gyhum. Dort sind nur 17,1% der Einwohner 65 Jahre alt oder älter. Trotz Pflegeeinrichtungen für Alte hat die Stadt Zeven die „jüngste“ Bevölkerung, eine Folge der Zuwanderung nach dem Abzug der Niederländer. Noch hat die Gemeinde Heeslingen die älteste Bevölkerung. In der Gemeinde Gyhum wohnen relativ wenige Jugendliche und junge Leute. Hier dominieren die 40- und 50-Jährigen. Dagegen wohnen in der Gemeinde Elsdorf viele Jugendliche. Der Unterschied in der Altersstruktur der Mitgliedsgemeinden ist eine Folge der unterschiedlichen Entwicklung der Gemeinden in den zurückliegenden Jahrzehnten.

2.2 Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestandes

Bevor die Wohnungsbestandsentwicklung dargestellt werden kann, ist auf ein statistisches Problem hinzuweisen:

1995 wurde die niedersächsische Bauordnung geändert. Um den Wohnungsbau zu fördern und zu erleichtern, wurden u.a. Wohnungsbauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes von der Genehmigungspflicht freigestellt. Da keine Baugenehmigung mehr erforderlich war, kamen einige Bauherren bzw. Bauträger zur Auffassung, sie bräuchten auch die Baufertigstellung nicht mehr zu melden. Einige Städte unterstützten diese regelwidrige Auffassung, indem sie keine Baufertigstellungen mehr an das Statistische Landesamt meldeten. 1999 wurde diese Praxis virulent. Betroffen davon ist vor allem der Eigenheimbau. Mindestens für das Jahr 1999 liegen keine verlässlichen Daten zur Wohnungsbestandsentwicklung in Niedersachsen vor. Aussagen auf dieser Basis zur Wohnungsbestandsentwicklung, zum "Wohnungsbedarf" oder zur wirtschaftlichen Entwicklung beim Eigenheimbau, wie sie öffentliche Institutionen und Wirtschaftsvertretungen regelmäßig treffen, sind daher unzutreffend.

Grundlage für die Erfassung der Wohnungsfertigstellungen ist das Baustatistikgesetz. Es wurde im Mai 1998 geändert, um die seit Anfang der 90er Jahre in vielen Ländern geänderten Bauordnungen und Vereinfachungen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG vom 5. Mai 1998; BBGBl. I S. 869) trat am 1. Januar 1999 in Kraft. Durch das neue Hausbaustatistikgesetz wurde die Landesregierungen ermächtigt, den Vollzug bei der statistischen Erfassung zu regeln. Dies geschah in Niedersachsen mit einem Runderlass am 28.8.2000¹⁴, über zwei Jahre nachdem das Bundesgesetz geändert wurde und fünf Jahre nach Änderung der niedersächsischen Bauordnung. Auf Anfrage teilte das Niedersächsische Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales mit: "... Es ist nicht beabsichtigt, die statistisch nicht erfassten Fertigstellungen nachträglich zu erheben, sofern diese Baumaßnahmen dem Niedersächsischen Landesamt für Statistik nicht bekannt sind. ... In der Landes- und Regionalplanung haben die eingetretenen statistischen Untererfassungen keine entscheidende Bedeutung. Durch Abschätzung auf regionaler und kommunaler Ebene kann das Informationsdefizit ausgeglichen werden."

Hierzu ist anzumerken, dass eine Abschätzung und Hochrechnung nur dann möglich ist, wenn die strukturellen Unterschiede bekannt sind. Aufgrund eigener Recherchen lässt sich feststellen, dass in der Praxis sehr unterschiedlich verfahren wurde. Einige Bauaufsichtsbehörden haben stets auf eine Baufertigstellungsmeldung bestanden. Insbesondere größere Bauträger melden grundsätzlich jede ihrer Baufertigstellungen. Wie bereits erwähnt, betrifft dies vor allem den Eigenheimbau. Es liegen also unbekannte, insbesondere räumlich-strukturelle Unterschiede vor. Das Niedersächsische Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales verweist in seinem Antwortschreiben darauf, dass das Land Niedersachsen regelmäßig „Wohnungsbedarfsprognosen“ erstellen lässt. Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem ist rein phänomenologisch konzipiert. "Wohnungsbedarf" wird als Abweichung von Durchschnittsparametern bestimmt. Strukturelle Verwerfungen, etwa infolge der unterschiedlichen Praxis bei den Wohnungsfertigstellungsmeldungen der Bauträger, Kommunen und Aufsichtsbehörden können damit methodisch weder erkannt noch berücksichtigt werden. Dass die nicht erfassten Fertigstellungen in der Landes- und Regionalplanung keine entscheidende Bedeutung haben, ist plausibel. Allerdings ist zu beachten, dass in der Landes- und Regionalplanung der Raum geordnet wird, Kenntnis von den Wirkungszusammenhängen oder gar den tatsächlich ablaufenden Prozessen sind dazu nicht erforderlich. Die hier vorliegenden zahlreichen Erläuterungen zu den Raumordnungsprogrammen einschließlich aktueller Entwürfe, machen keine oder falsche Angaben zur Wohnungsbestandsentwicklung. Dies bleibt jedoch ohne Relevanz auf die darzustellenden Inhalte, da diese aus den tatsächlich ablaufenden Prozessen (soweit überhaupt wahrgenommen) in der Regel ohnehin nicht abgeleitet werden können und überdies eine Ableitung bzw. Begründung formal nicht erforderlich ist.

Infolge eines Dateneingabefehlers wurde vom Statistischen Landesamt Niedersachsen für das Jahr 1999 in der Gemeinde Gnarrenburg der Wohnungszugang bei den Wohnungen mit mehr als zwei Wohnungen bzw. bei den Wohnungen mit zwei Räumen erheblich falsch wiedergegeben. Dies hat Auswirkungen bis auf Landesebene. Dieser Fehler wurde ebenfalls korrigiert.

Für das Jahr 2009 hatte die Kreisstadt Rotenburg keine Wohnungsbestandsfertigstellungen an den LSKN geliefert. Diese wurden dann offensichtlich im Folgejahr verrechnet. In Rücksprache mit der Stadt Rotenburg wurde die Wohnungsbestandsentwicklung daraufhin rekonstruiert.

¹⁴ Gem. RdErl.d. MI u.d. MFAS v. 28.8.2000 - L1.2-19302 - VORIS 21072 00 00 03 001 Nds MBI 28/2000

Alter des Wohnungsbestandes – Entwicklung seit 1871

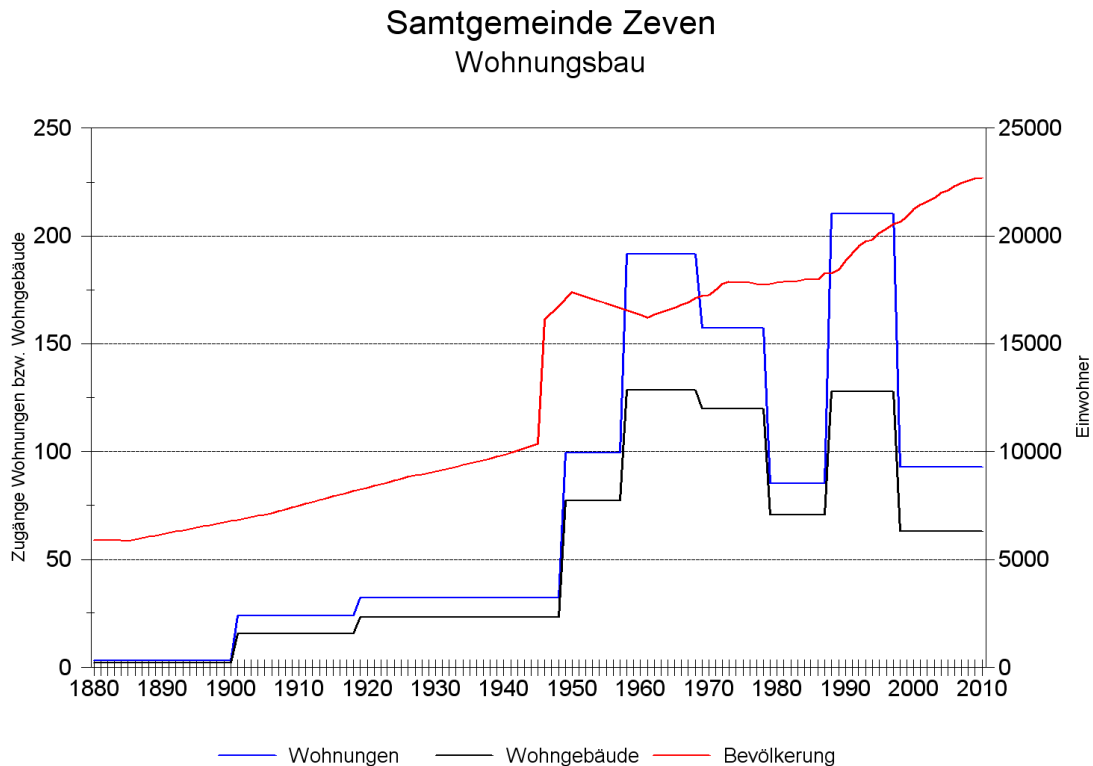


Abbildung 2.2.0: Erstellungsjahr des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes der Samtgemeinde Zeven sowie Bevölkerungsentwicklung - *stark schematisierte Darstellung*
Quelle: LSKN eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven	errichtet von... bis ...									
357408	bis 1900	1901-1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1987	1988-2000	2001-2010	insgesamt
Wohngebäude	260	280	700	710	1.440	1.220	650	1.250	510	7.020
Wohnungen	360	430	970	900	2.110	1.570	770	2.100	740	9.950
Whg/WGeb	1,4	1,5	1,4	1,3	1,5	1,3	1,2	1,7	1,5	1,4
Wohngebäude	4%	4%	10%	10%	21%	17%	9%	18%	7%	100%
Wohnungen	4%	4%	10%	9%	21%	16%	8%	21%	7%	100%

Tabelle 2.2.0: Herstellungszeitraum des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes der Samtgemeinde Zeven - *Hochrechnung*
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen, rundungsbedingte Abweichungen

In den 60er Jahre wurden für die zukünftige Entwicklung (nach 2010) der Samtgemeinde Zeven bedeutende Entscheidungen getroffen. Nach dem Krieg bis hin zu den Babyboomjahren stieg die Zahl der Einwohner weitaus schneller an als der Wohnungsbestand. In den 60er Jahren wurden dann in der Samtgemeinde Zeven 1.400 Wohngebäude mit etwa 2.100 Wohnungen gebaut. D.h., es wurden schon in diesen Jahren überwiegend Eigenheime gebaut. Als in den 70ern weitere 1.200 Wohngebäude errichtet wurden, war der Babyboom längst vorbei und der Pillenknicke dominierte das demographische Geschehen und die Wohnraumnachfrage. Ein Fünftel aller Wohnungen und Wohngebäude Samtgemeinde Zeven wurde in den Jahren 1958 bis 1968 gebaut.

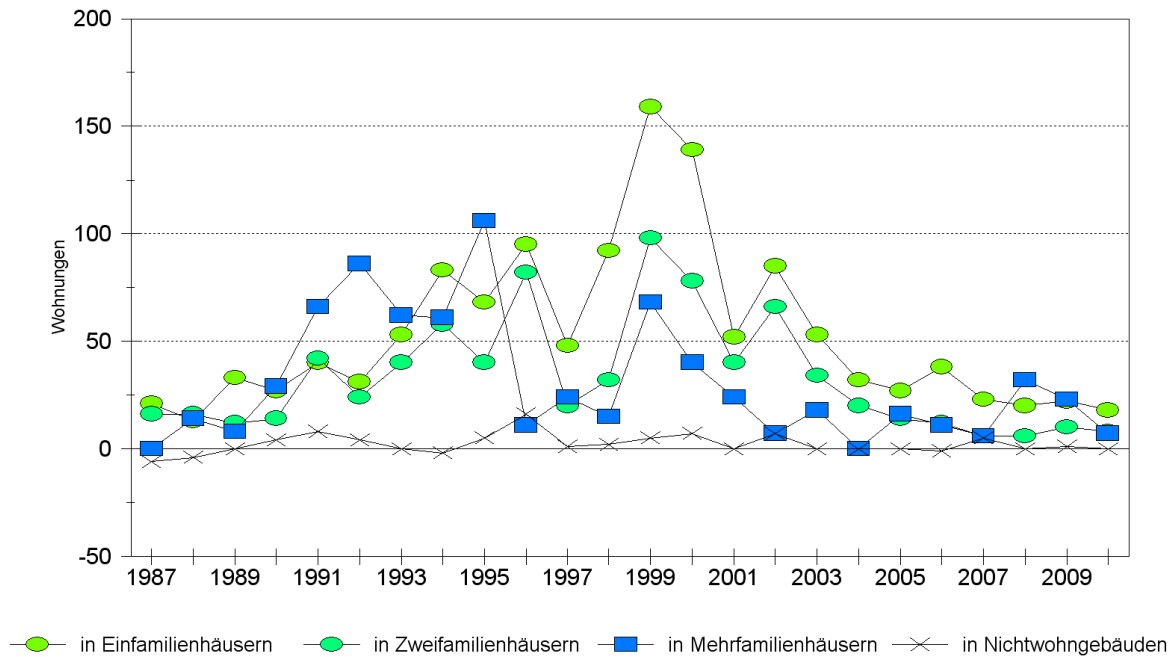
Im Vergleich zu den großen Städten und einigen anderen Umlandgemeinden wurden in der Samtgemeinde Zeven in dieser Boomphase des Wohnungsbaues vornehmlich Eigenheime gebaut. Im Gegensatz zum Mietwohnungsbau bleiben die „Bauherren“ in der Regel bis zum Tod in ihren Eigenheimen wohnen. In den Mehrfamilienhäusern zogen noch in den 70er Jahren vornehmlich Familien als Haushaltsgründer ein. Sie zogen später wieder aus, zum Eigenheimbau oder in eine

andere für sie „angemessenere“ Wohnung. Die Lebensstile - folglich auch die Haushaltsstrukturen - differenzierten sich nach den 68ern in hohem Maße. Die Mietwohnungen der 70er Jahre wurden nachfolgend von diesen „neuen“ Haushalten bezogen.

Der Wohnungsbestand aus den 60er Jahren ist für die weitere Entwicklung der Samtgemeinde Zeven von großer Bedeutung. 40 bis 50 Jahre nach dem Bau des Eigenheimes stehen diese für eine der nachfolgenden Generationen zur Verfügung. Dieser „Generationswechsel“ dauert wesentlich länger an als die Bauphase. Derzeit steht dieser Generationswechsel bei den 700 Wohngebäuden aus den 50er Jahren an. In den nächsten Jahren wird der überwiegende Teil der 1.400 Wohngebäude aus den 60er Jahren einen Nachnutzer „suchen“. Allein 1.000 dieser Wohngebäude befinden sich in der Stadt Zeven, weitere 200 in der Gemeinde Heeslingen. Dieses Angebot übersteigt die Nachfrage.

Ein Teil dieser Wohnungen wurde von den Niederländern gebaut und bewohnt. Hier fand der Generationswechsel bereits statt. Bei der letzten Wohn- und Gebäudezählung im Mai 1987 wurden in der Samtgemeinde Zeven 655 Wohnungen erfasst, die tatsächlich leer standen oder von den melde-rechtlich nicht erfassten niederländischen Natoangehörigen und ihrem „zivilen Gefolge“ bewohnt wurden. Allein in den 60er Jahren wurden aber 2.100 Wohnungen gebaut, erheblich mehr als von Niederländern bewohnt wurden.

Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestandsveränderung



Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestandsveränderung

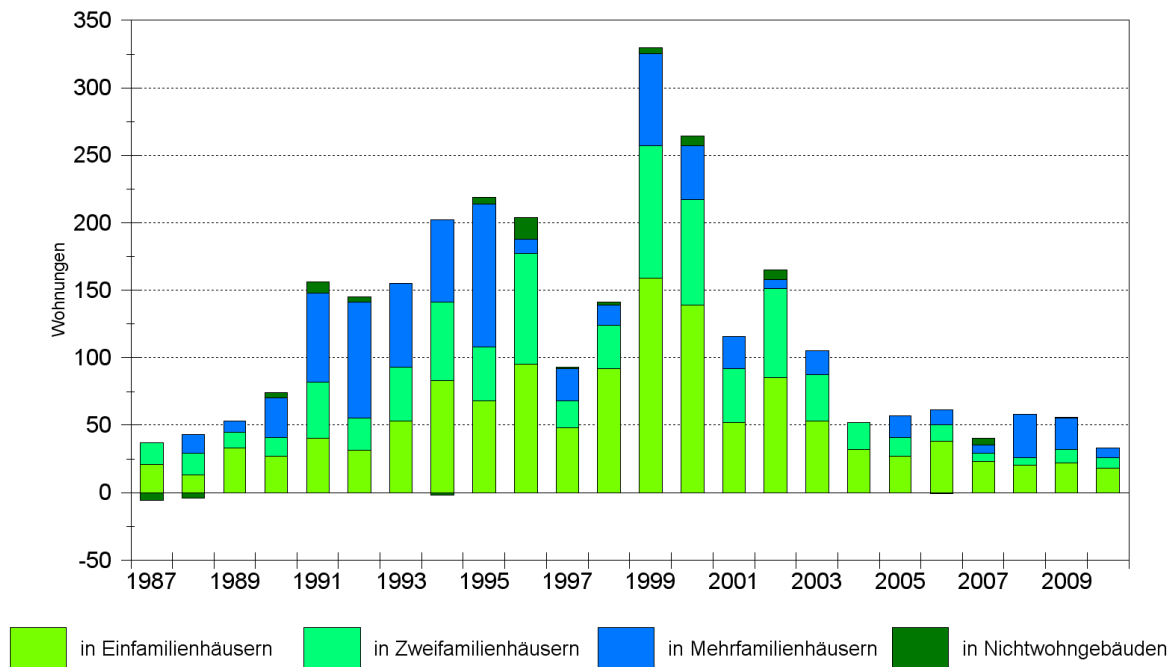
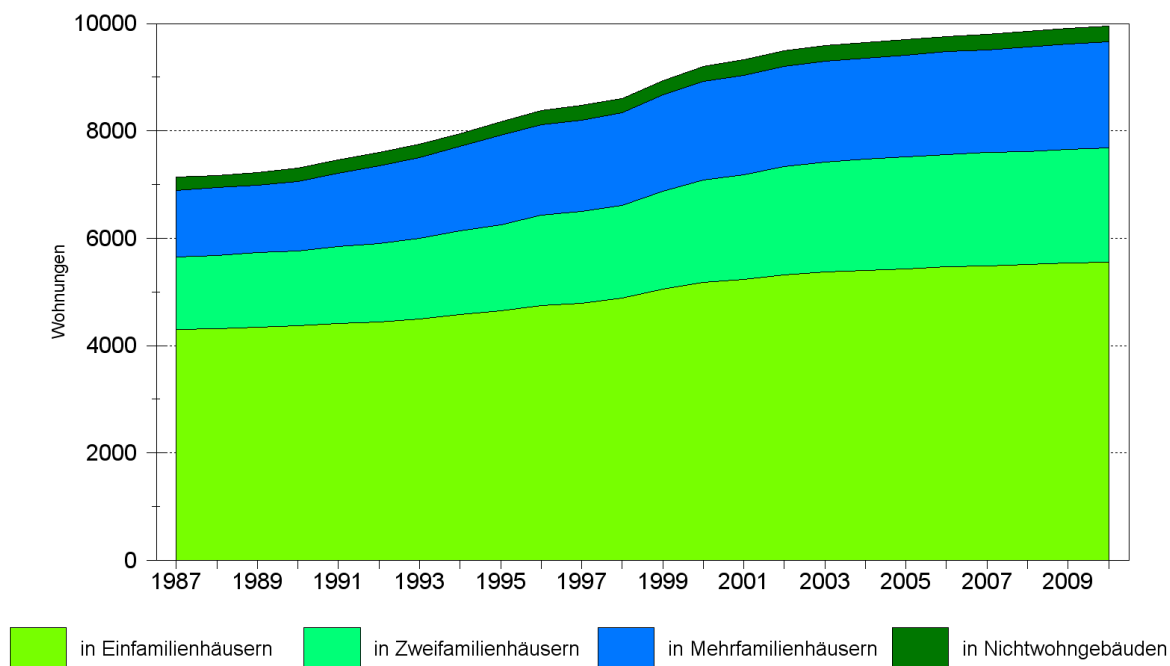


Abbildung 2.2.1: Wohnungsbestandsveränderung in der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestand



Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestandsentwicklung

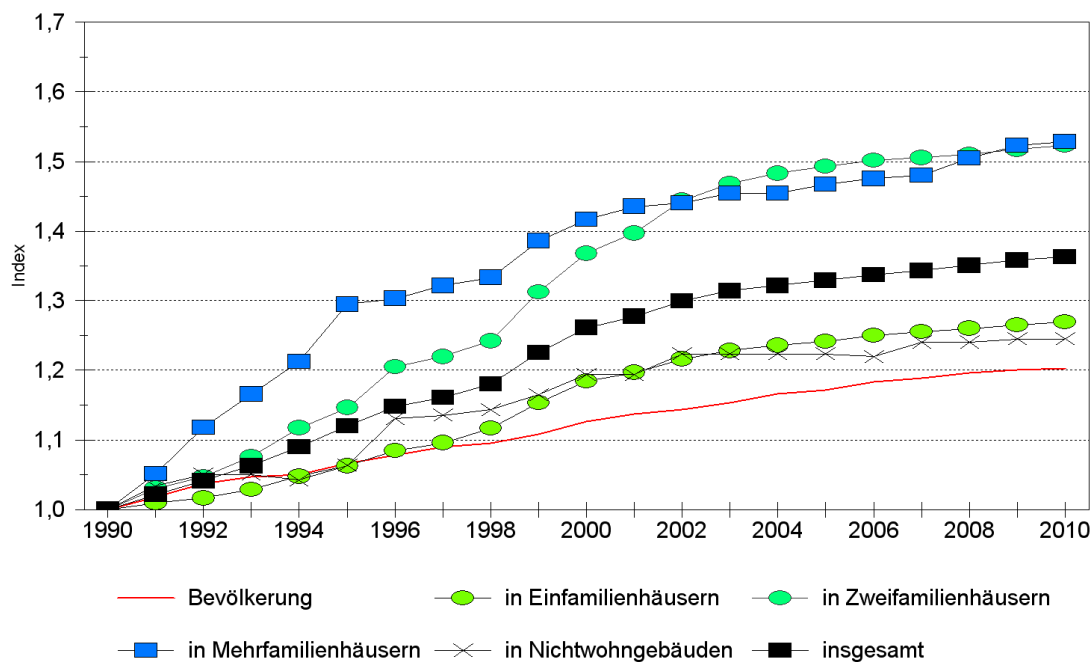
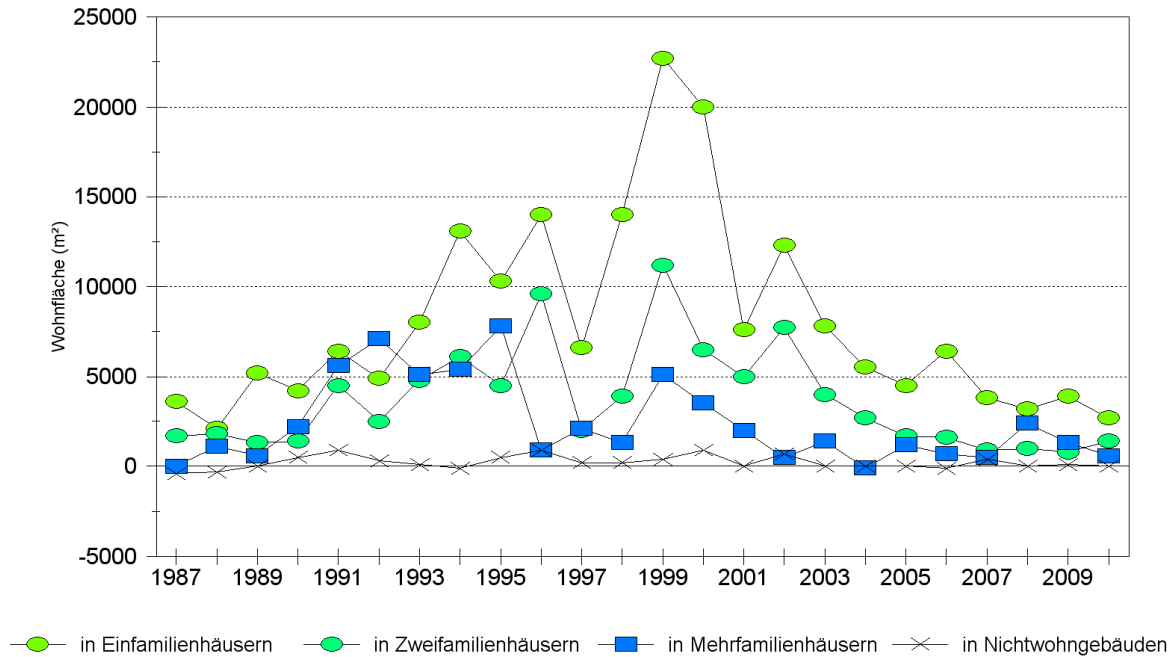


Abbildung 2.2.2: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Einwohner (oben absolut , unten Index 1990 = 1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wohnflächenbestandsveränderung



Samtgemeinde Zeven Wohnflächenbestandsveränderung

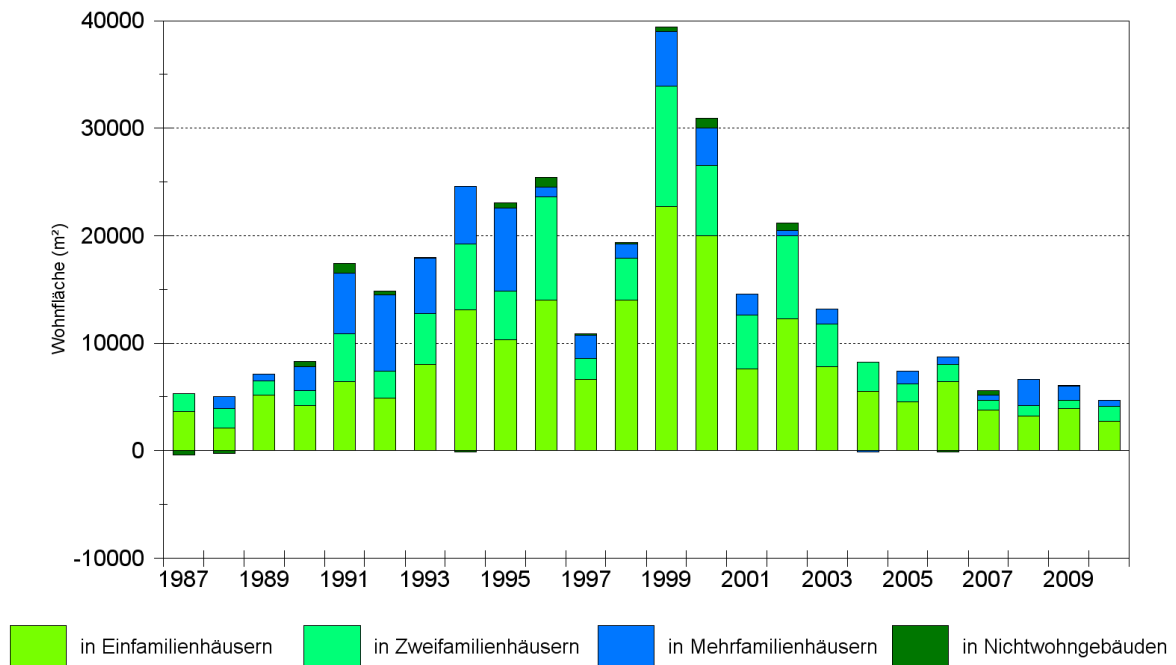
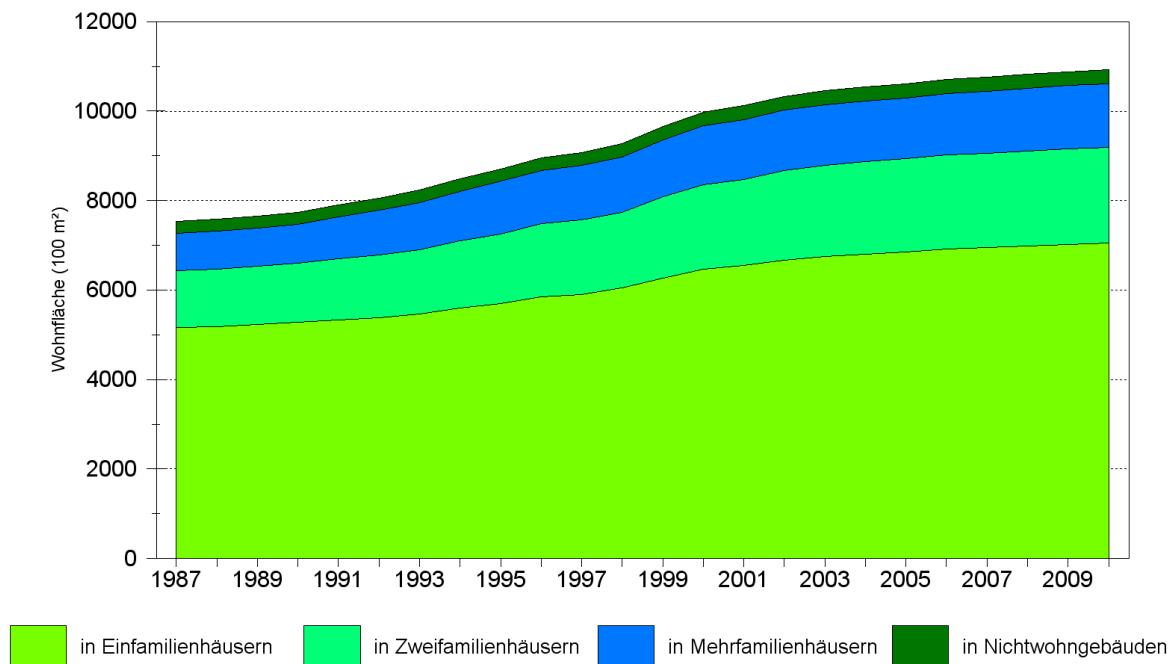


Abbildung 2.2.3: Wohnflächenbestandsveränderung in der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wohnflächenbestand



Samtgemeinde Zeven Wohnflächenbestandsentwicklung

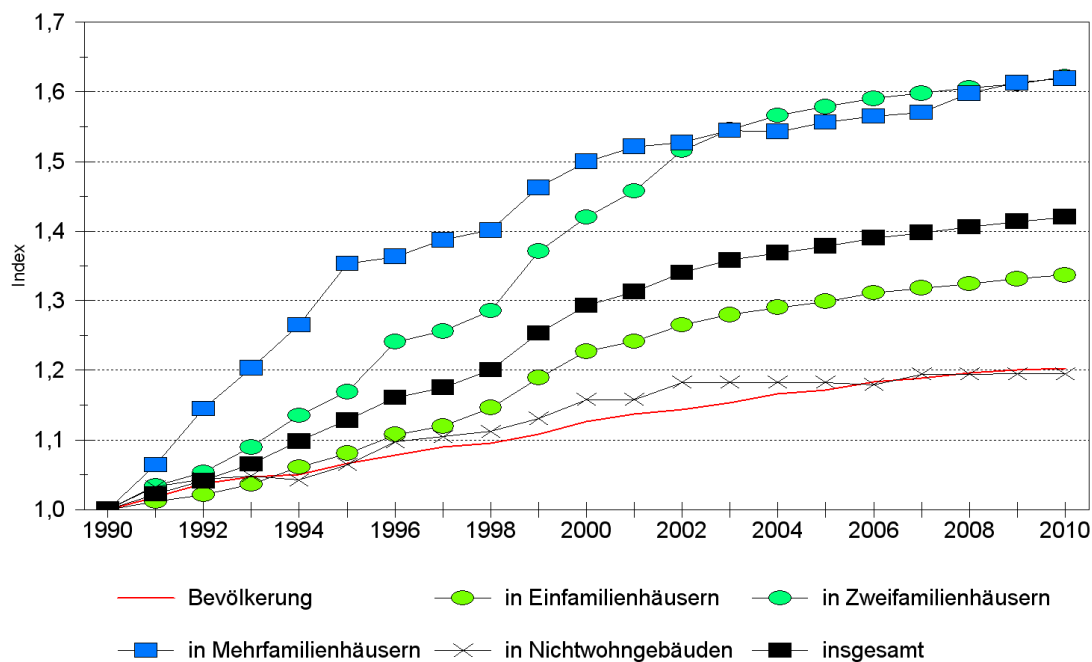


Abbildung 2.2.4: Entwicklung des Wohnflächenbestandes und der Zahl der Einwohner (oben absolut, unten Index 1990 = 1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven	Wohn- u. Nichtwohngeb.		Wohngebäude gesamt		Wohngebäude mit 1 Wohnung			
	Wohnungen	Wohnfläche	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen
	Whg	100 m²		100 m²	Whg		100 m²	Whg
357408								
1987	7.133	7532	5.259	7269	6.896	4.300	5153	4.300
1988	7.172	7578	5.284	7319	6.939	4.313	5174	4.313
1989	7.225	7650	5.323	7390	6.992	4.346	5226	4.346
1990	7.299	7732	5.360	7470	7.062	4.373	5270	4.373
1991	7.455	7906	5.429	7633	7.210	4.413	5332	4.413
1992	7.600	8054	5.484	7778	7.351	4.444	5381	4.444
1993	7.755	8234	5.566	7956	7.506	4.497	5461	4.497
1994	7.955	8478	5.685	8202	7.708	4.580	5592	4.580
1995	8.174	8708	5.788	8427	7.922	4.648	5695	4.648
1996	8.378	8962	5.927	8672	8.110	4.743	5835	4.743
1997	8.471	9070	5.991	8777	8.202	4.791	5901	4.791
1998	8.612	9264	6.103	8970	8.341	4.883	6041	4.883
1999	8.942	9659	6.321	9361	8.666	5.042	6269	5.042
2000	9.206	9967	6.508	9661	8.923	5.181	6468	5.181
2001	9.322	10112	6.584	9806	9.039	5.233	6544	5.233
2002	9.487	10325	6.704	10011	9.197	5.318	6667	5.318
2003	9.592	10456	6.778	10143	9.302	5.371	6745	5.371
2004	9.644	10537	6.820	10224	9.354	5.403	6800	5.403
2005	9.701	10611	6.857	10298	9.411	5.430	6845	5.430
2006	9.761	10697	6.903	10385	9.472	5.468	6909	5.468
2007	9.801	10754	6.931	10438	9.507	5.491	6947	5.491
2008	9.859	10819	6.956	10502	9.565	5.511	6979	5.511
2009	9.915	10880	6.989	10562	9.620	5.533	7018	5.533
2010	9.948	10926	7.013	10610	9.653	5.551	7045	5.551
1990	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1991	1,021	1,022	1,013	1,022	1,021	1,009	1,012	1,009
1992	1,041	1,042	1,023	1,041	1,041	1,016	1,021	1,016
1993	1,062	1,065	1,038	1,065	1,063	1,028	1,036	1,028
1994	1,090	1,096	1,061	1,098	1,091	1,047	1,061	1,047
1995	1,120	1,126	1,080	1,128	1,122	1,063	1,081	1,063
1996	1,148	1,159	1,106	1,161	1,148	1,085	1,107	1,085
1997	1,161	1,173	1,118	1,175	1,161	1,096	1,120	1,096
1998	1,180	1,198	1,139	1,201	1,181	1,117	1,146	1,117
1999	1,225	1,249	1,179	1,253	1,227	1,153	1,189	1,153
2000	1,261	1,289	1,214	1,293	1,264	1,185	1,227	1,185
2001	1,277	1,308	1,228	1,313	1,280	1,197	1,242	1,197
2002	1,300	1,335	1,251	1,340	1,302	1,216	1,265	1,216
2003	1,314	1,352	1,265	1,358	1,317	1,228	1,280	1,228
2004	1,321	1,363	1,272	1,369	1,325	1,236	1,290	1,236
2005	1,329	1,372	1,279	1,379	1,333	1,242	1,299	1,242
2006	1,337	1,383	1,288	1,390	1,341	1,250	1,311	1,250
2007	1,343	1,391	1,293	1,397	1,346	1,256	1,318	1,256
2008	1,351	1,399	1,298	1,406	1,354	1,260	1,324	1,260
2009	1,358	1,407	1,304	1,414	1,362	1,265	1,332	1,265
2010	1,363	1,413	1,308	1,420	1,367	1,269	1,337	1,269

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven 357408	Wohngebäude mit 2 Wohnungen			Wohngebäude mit 3 u. mehr Wohnungen		Nichtwohngebäude		
	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnungen	Wohnfläche
		100 m²	Whg		100 m²	Whg	Whg	100 m²
1987	677	1279	1.354	282	837	1.242	237	263
1988	685	1297	1.370	286	848	1.256	233	260
1989	691	1310	1.382	286	854	1.264	233	260
1990	698	1324	1.396	289	876	1.293	237	265
1991	719	1369	1.438	297	931	1.359	245	273
1992	731	1394	1.462	309	1002	1.445	249	276
1993	751	1442	1.502	318	1053	1.507	249	277
1994	780	1503	1.560	325	1108	1.568	247	276
1995	800	1547	1.600	340	1185	1.674	252	282
1996	841	1643	1.682	343	1194	1.685	268	290
1997	851	1663	1.702	349	1215	1.709	269	292
1998	867	1702	1.734	353	1227	1.724	271	294
1999	916	1815	1.832	363	1280	1.792	276	299
2000	955	1879	1.910	372	1313	1.832	283	306
2001	975	1929	1.950	376	1332	1.856	283	306
2002	1.008	2007	2.016	378	1337	1.863	290	313
2003	1.025	2046	2.050	382	1352	1.881	290	313
2004	1.035	2073	2.070	382	1351	1.881	290	313
2005	1.042	2090	2.084	385	1363	1.897	290	313
2006	1.048	2106	2.096	387	1370	1.908	289	312
2007	1.051	2115	2.102	389	1375	1.914	294	316
2008	1.054	2125	2.108	391	1399	1.946	294	316
2009	1.059	2133	2.118	397	1412	1.969	295	316
2010	1.063	2147	2.126	399	1418	1.976	295	316
1990	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1991	1,030	1,034	1,030	1,028	1,064	1,051	1,034	1,033
1992	1,047	1,053	1,047	1,069	1,144	1,118	1,051	1,043
1993	1,076	1,089	1,076	1,100	1,203	1,166	1,051	1,048
1994	1,117	1,135	1,117	1,125	1,265	1,213	1,042	1,043
1995	1,146	1,169	1,146	1,176	1,354	1,295	1,063	1,064
1996	1,205	1,241	1,205	1,187	1,363	1,303	1,131	1,097
1997	1,219	1,256	1,219	1,208	1,387	1,322	1,135	1,104
1998	1,242	1,286	1,242	1,221	1,401	1,333	1,143	1,112
1999	1,312	1,371	1,312	1,256	1,463	1,386	1,165	1,131
2000	1,368	1,419	1,368	1,287	1,500	1,417	1,194	1,158
2001	1,397	1,457	1,397	1,301	1,521	1,435	1,194	1,158
2002	1,444	1,516	1,444	1,308	1,527	1,441	1,224	1,183
2003	1,468	1,546	1,468	1,322	1,544	1,455	1,224	1,183
2004	1,483	1,566	1,483	1,322	1,543	1,455	1,224	1,183
2005	1,493	1,579	1,493	1,332	1,557	1,467	1,224	1,183
2006	1,501	1,591	1,501	1,339	1,565	1,476	1,219	1,179
2007	1,506	1,598	1,506	1,346	1,571	1,480	1,241	1,194
2008	1,510	1,605	1,510	1,353	1,598	1,505	1,241	1,194
2009	1,517	1,611	1,517	1,374	1,613	1,523	1,245	1,195
2010	1,523	1,622	1,523	1,381	1,620	1,528	1,245	1,195

Tabelle 2.2.1: Wohngebäude-, Wohnungen- und Wohnflächenbestand der Samtgemeinde Zeven sowie Veränderung seit 1990 (Indes 1990 = 1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven	Wohnungszugang			Nichtwohn- gebäude	insgesamt	in EZFH
	Wohngebäude mit ... Wohnungen					
	1	2	3 u. mehr			
357408	Whg	Whg	Whg	Whg	Whg	Whg
1987	21	16	0	-6	31	37
1988	13	16	14	-4	39	29
1989	33	12	8	0	53	45
1990	27	14	29	4	74	41
1991	40	42	66	8	156	82
1992	31	24	86	4	145	55
1993	53	40	62	0	155	93
1994	83	58	61	-2	200	141
1995	68	40	106	5	219	108
1996	95	82	11	16	204	177
1997	48	20	24	1	93	68
1998	92	32	15	2	141	124
1999	159	98	68	5	330	257
2000	139	78	40	7	264	217
2001	52	40	24	0	116	92
2002	85	66	7	7	165	151
2003	53	34	18	0	105	87
2004	32	20	0	0	52	52
2005	27	14	16	0	57	41
2006	38	12	11	-1	60	50
2007	23	6	6	5	40	29
2008	20	6	32	0	58	26
2009	22	10	23	1	56	32
2010	18	8	7	0	33	26

Samtgemeinde Zeven	Wohnflächenzugang			Nichtwohn- gebäude	insgesamt	in EZFH
	Wohngebäude mit ... Wohnungen					
	1	2	3 u. mehr			
357408	m²	m²	m²	m²	m²	m²
1987	3.600	1.700	0	-400	4.900	5.300
1988	2.100	1.800	1.100	-300	4.600	3.900
1989	5.200	1.300	600	0	7.100	6.500
1990	4.400	1.400	2.200	500	8.300	5.800
1991	6.200	4.500	5.600	900	17.400	10.700
1992	4.900	2.500	7.100	300	14.800	7.400
1993	8.000	4.800	5.100	100	18.000	12.800
1994	13.100	6.100	5.400	-200	24.400	19.200
1995	10.300	4.500	7.800	600	23.000	14.700
1996	14.000	9.600	900	900	25.400	23.600
1997	6.600	2.000	2.100	200	10.800	8.600
1998	14.000	3.900	1.200	200	19.400	17.900
1999	22.800	11.300	5.400	500	39.500	34.100
2000	19.900	6.400	3.300	700	30.800	26.300
2001	7.600	5.000	1.900	0	14.500	12.600
2002	12.300	7.800	500	700	21.300	20.100
2003	7.800	3.900	1.500	0	13.100	11.700
2004	5.500	2.700	-100	0	8.100	8.200
2005	4.500	1.700	1.200	0	7.400	6.200
2006	6.400	1.600	700	-100	8.600	8.000
2007	3.800	900	500	400	5.700	4.700
2008	3.200	1.000	2.400	0	6.500	4.200
2009	3.900	800	1.300	0	6.100	4.700
2010	2.700	1.400	600	0	4.600	4.100

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven 357408	Anteil am Wohnungsbestand				Einwohner je Wohnung (ohne NL) Ew/Whg	Wohnfläche je Einwohner (ohne NL) m²/Ew	
	Wohngebäude mit ... Wohnungen			Nichtwohn- gebäude			
	1 %	2 %	3 u. mehr %				
	1987	60,3	19,0	17,4	3,3	2,56	41,3
	1988	60,1	19,1	17,5	3,2	2,55	41,5
	1989	60,2	19,1	17,5	3,2	2,55	41,6
	1990	59,9	19,1	17,7	3,2	2,58	41,0
	1991	59,2	19,3	18,2	3,3	2,57	41,2
	1992	58,5	19,2	19,0	3,3	2,57	41,2
	1993	58,0	19,4	19,4	3,2	2,54	41,7
	1994	57,6	19,6	19,7	3,1	2,49	42,8
	1995	56,9	19,6	20,5	3,1	2,46	43,3
	1996	56,6	20,1	20,1	3,2	2,43	44,1
	1997	56,6	20,1	20,2	3,2	2,43	44,1
	1998	56,7	20,1	20,0	3,1	2,40	44,9
	1999	56,4	20,5	20,0	3,1	2,34	46,2
	2000	56,3	20,7	19,9	3,1	2,31	46,9
	2001	56,1	20,9	19,9	3,0	2,30	47,1
	2002	56,1	21,3	19,6	3,1	2,27	47,8
	2003	56,0	21,4	19,6	3,0	2,27	48,0
	2004	56,0	21,5	19,5	3,0	2,28	47,9
	2005	56,0	21,5	19,6	3,0	2,28	48,0
	2006	56,0	21,5	19,5	3,0	2,29	47,9
	2007	56,0	21,4	19,5	3,0	2,29	47,9
	2008	55,9	21,4	19,7	3,0	2,29	47,9
	2009	55,8	21,4	19,9	3,0	2,28	48,1
	2010	55,8	21,4	19,9	3,0	2,28	48,2

Tabelle 2.2.2: Wohnungs- und Wohnflächenzugang, Wohnfläche je Einwohner u.a. Vergleichszahlen zur Wohnungsbestandsentwicklung der Samtgemeinde Zeven

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen, rundungsbedingte Abweichungen

Wohnungsbau¹⁵

Ende der 80er Jahre wurden in der Samtgemeinde Zeven jedes Jahr etwa 30 bis 50 Wohnungen gebaut. In den Jahren 1990 bis einschließlich 1992 waren das dann jährlich etwa 150 und in den Jahren 1993 bis 1995 jährlich etwa 200 Wohnungsfertigstellungen. Von 1997 bis 1999 stieg die Zahl der Wohnungsfertigstellungen von 93 bis auf 330 an und ging anschließend bis auf 52 im Jahr 2005 zurück. Seitdem wurden jedes Jahr in etwa 50 Wohnungen gebaut. Erst im Jahr 2010 ging die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf 33 zurück, fast ebenso viele wie 1987.

Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen)

Der Mehrfamilienhausbau konzentriert sich in der Samtgemeinde Zeven auf die frühen 90er Jahre. Von den 683 Wohnungszugängen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 1991 bis einschließlich 2010 entfallen 381 bzw. 56% auf die fünf Jahre 1991 bis einschließlich 1995. Den höchsten Zugang gab es 1995 mit 106 registrierten Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern, also im Jahr nach dem Höchststand der Wohnungsnachfrage der haushaltsgündenden Babyboomgeneration. 2009 wurden 6 Mehrfamilienhäuser mit 23 Wohnungen gebaut. 2010 waren es zwei Mehrfamilienhäuser mit 7 Wohnungen. Die letzten großen Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 2008 errichtet.

Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen)

Ende der 80er Jahre wurden in der Samtgemeinde Zeven jährlich 30 bis 40 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. 1991 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Eigenheimen bis auf 82 an. Anschließend ging sie wieder auf 55 zurück. 1994 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf 141 an und ging anschließend wieder auf 108 zurück. 1996 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Eigenheimen bis auf 177 an. Anschließend ging sie wieder auf 68 zurück. 1999 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis auf 257 an und ging anschließend wieder auf 92 zurück. 2002 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Eigenheimen bis auf 151 an. Anschließend ging sie wieder auf 41 im Jahr 2005 zurück. 2006 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Eigenheimen noch einmal bis auf 50 an. Anschließend ging sie wieder auf 26 im Jahr 2008 zurück. Im Jahr 2010 wurden 18 Einfamilienhäuser und 4 Zweifamilienhäuser gebaut. Diese zyklische Entwicklung tritt ein, wenn die Nachfrage deutlich höher ausfällt als das Angebot und dabei immer wieder an wechselnden Standorten relativ große Baugebiete erschlossen und dann in kürzester Zeit realisiert werden. Dieses Vorgehen generiert fortwährend Bedarfsspitzen. Fast jedes vierte in den letzten Jahren gebaute Eigenheim verfügte über zwei Wohnungen. Dies ist ein etwas überdurchschnittlich hoher Anteil.

Nichtwohngebäude mit Wohnraum

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 wurden insgesamt 61 Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet. Mindestens drei Wohnungen wurden umgewandelt oder die Gebäude wurden abgebrochen. Allein im Jahr 1996 wurden 16 Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet. Nichtwohngebäude werden überwiegend für Nichtwohnzwecke (gewerblich, sozial, kulturell usw.) genutzt, haben aber mindestens eine Wohnung oder eine sonstige Wohneinheit. Zum Beispiel: Hausmeisterwohnung, Geschäftsführerwohnung, Wohnungen in Hotels, Krankenhäusern und Wohnungen in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. In den letzten Jahren stieg der Wohnungsbestand in Nichtwohngebäuden nicht mehr an.

¹⁵ Begriffserläuterungen siehe Anhang

Wohnungsbestandsentwicklung

Samtgemeinde Zeven	am 31.12.1990	Veränderung von 1990 bis 2010	am 31.12.2010
Einwohner (ohne NL)	18.858	3.825 20,3%	22.683
Einwohner (mit NL)	ca. 20.800	ca. 1.800 9 %	22.683
Wohnungen	7.299	2.649 36,3%	9.948
Wohnfläche (m²)	773.200	319.300 41,3%	1.092.600

Tabelle 2.2.3: Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung in der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Vom 31.12.1990 bis zum 31.12.2010 stieg die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Zeven „offiziell“ um 3.825 Einwohner bzw. 22,3% an. Unter Berücksichtigung der melderechtlich 1990 nicht erfassten Niederländer nahm die Zahl der Einwohner in diesen 20 Jahren um etwa 1.800 bzw. 9% zu. Die Zahl der Wohnungen nahm im gleichen Zeitraum um 2.649 Wohnungen bzw. 36,3% zu. (Tabelle 2.2.1 Seite 62 und 63 sowie Abbildung 2.2.2 Seite 59)

Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg in diesen 20 Jahren von 1.293 bis auf 1.976 um 53% an. Der Wohnungsbestand in den Zweifamilienhäusern nahm in diesem Zeitraum fast ebenso stark zu. Ende 1990 waren es 698 Zweifamilienhäuser und Ende 2010 1.083. Dagegen fällt der Anstieg bei den Einfamilienhäusern mit gerade mal 27% deutlich niedriger aus. Hier stieg der Bestand von 4.373 um 1.178 Wohnungen bis auf 5.551 an.

Von den 2.649 Wohnungszugängen entfallen in diesem Zeitraum 1.178 bzw. knapp 45% auf die Einfamilienhäuser, 730 bzw. knapp 28% auf die Zweifamilienhäuser sowie 683 bzw. 26% auf die Mehrfamilienhäuser. Von Seiten der Nutzung kann die Hälfte aller Wohnungen in Zweifamilienhäusern dem Mietwohnungsmarkt zugeordnet werden. Dieser Einschätzung folgend, erhöhte sich die Anzahl an "vermietbaren Wohnungen" um etwa 1.050 Wohnungen. Von den 2.649 Wohnungen, die in den Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 fertig gestellt wurden, kann etwa 40% den "vermietbaren" Wohnungen zugerechnet werden. Diese Wohnungen wurden einige Jahre nach dem Nachfragehöchststand gebaut.

Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen stieg in der Samtgemeinde Zeven von 17,7% im Jahr 1990 um 12% bis auf 19,9% im Jahr 2010 an. Der Anteil an Wohnungen in Zweifamilienhäusern nahm in diesem Zeitraum von 19,1% bis auf 21,4% zu. Der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern ging von 59,9% bis auf 55,8% deutlich zurück. Der Anteil an Wohnungen in Nichtwohngebäuden blieb fast unverändert bei 3,0%. Angesichts dieser Entwicklung kann in der Samtgemeinde Zeven von einem sich fortsetzenden Urbanisierungsprozess gesprochen werden.

Samtgemeinde Zeven	Bevölkerungs-entwicklung (mit NL)	Wohnungsbestandsentwicklung in Wohngebäuden mit ... Wohnungen			
		insgesamt	1	2	3 und mehr
1991 b.e. 1995	6,6% (5%)	12,0%	6,3%	14,6%	29,5%
1996 b.e. 2000	5,6% (5%)	12,6%	11,5%	19,4%	9,4%
2001 b.e. 2005	4,1% (1%)	5,4%	4,8%	9,1%	3,5%
2006 b.e. 2010	2,7% (-2%)	2,5%	2,2%	2,0%	4,2%
1991 b.e. 2010	20,3% (9%)	36,3%	26,9%	52,3%	52,8%

Tabelle 2.2.4: Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung in der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Wohnflächenbestandsentwicklung

In den Jahren 1990 bis einschließlich 2010 erhöhte sich in der Samtgemeinde Zeven die Wohnfläche in Einfamilienhäusern um 177.500 m², in Zweifamilienhäusern um 82.400 m², in Mehrfamilienhäusern um 54.400 m² und in Nichtwohngebäuden um etwa 5.000 m² (siehe Tabelle 2.2.1 Seite 62 ff. und Abbildung 2.2.4 Seite 61). knapp 56% des neuen Wohnraumes in Höhe von 319.400 m² wurden in Ein-, 26% in Zwei- und 17% in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Seit 1990 stieg der Wohnflächenbestand in Mehrfamilienhäusern um 62% an. Die Wohnfläche in Zweifamilienhäusern nahm ebenfalls um 62% und die in den Einfamilienhäusern um 34% zu. Der Wohnflächenbestand stieg stärker an als der Wohnungsbestand. Dies war auch zu erwarten, da die Wohnungsgröße der neu erstellten Wohnungen fortwährend angestiegen ist und auch noch weiter ansteigen wird (Einfamilienhäuser landesweit seit Mitte der 90er Jahre von 135 bis auf etwa 150 m² und bei den Mehrfamilienhäusern von 70 bis auf 80 m²).

Etwa 98% der Wohngebäude, 82% des Wohnungen und etwa 83% des Wohnfläche entfallen in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 auf den Wohnungsneubau. Durch die Umnutzung oder den Umbau sonstiger Gebäude zu Wohnzwecken wurde etwa doppelt so viel Wohnraum geschaffen wie durch die Erweiterung bestehender Wohnungen. Durch Umnutzung sonstiger Gebäude zu Wohnzwecken bzw. durch den Neubau von Wohnungen in bestehenden Gebäuden, wurden in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 jedes Jahr durchschnittlich etwa 700 m² Wohnfläche neu geschaffen. Durch die Erweiterung bestehender Wohngebäude erhöhte sich der Wohnflächenbestand jährlich etwa 300 m². Im Vergleich zu anderen Gemeinden fällt der Wohnflächenzugang durch Umbau, Umnutzung und Bestandserweiterungen überdurchschnittlich hoch aus. Allerdings liegen hier in den Gemeinden auch sehr unterschiedliche Werte vor.

Wohnungsbestandsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven

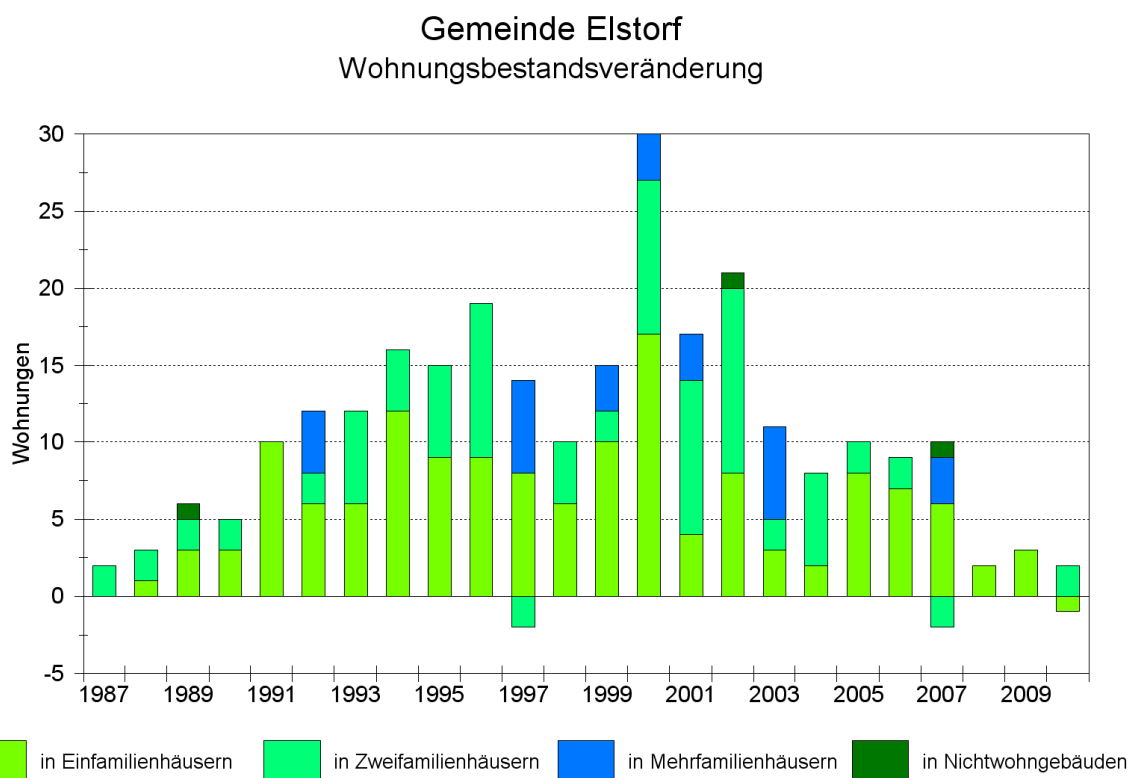


Abbildung 2.2.5: Wohnungsbestandsveränderung in der Gemeinde Elstorf von 1987 bis 2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

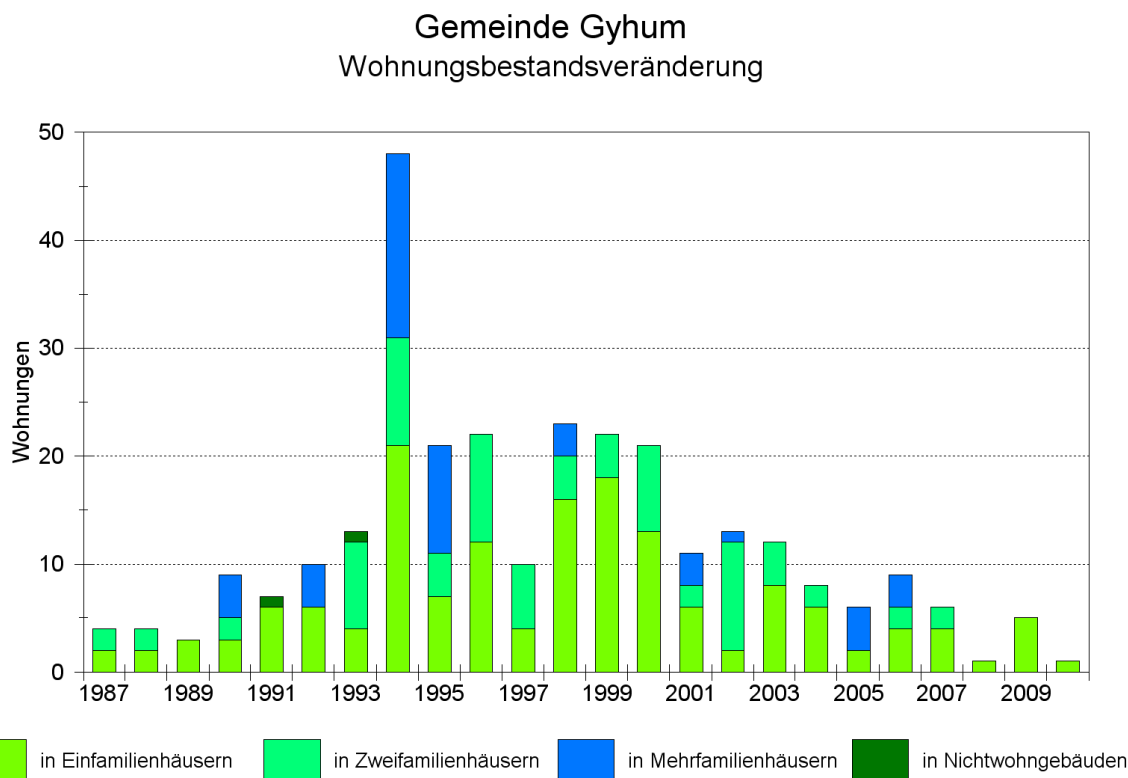


Abbildung 2.2.6: Wohnungsbestandsveränderung in der Gemeinde Gyhum von 1987 bis 2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Gemeinde Heeslingen Wohnungsbestandsveränderung

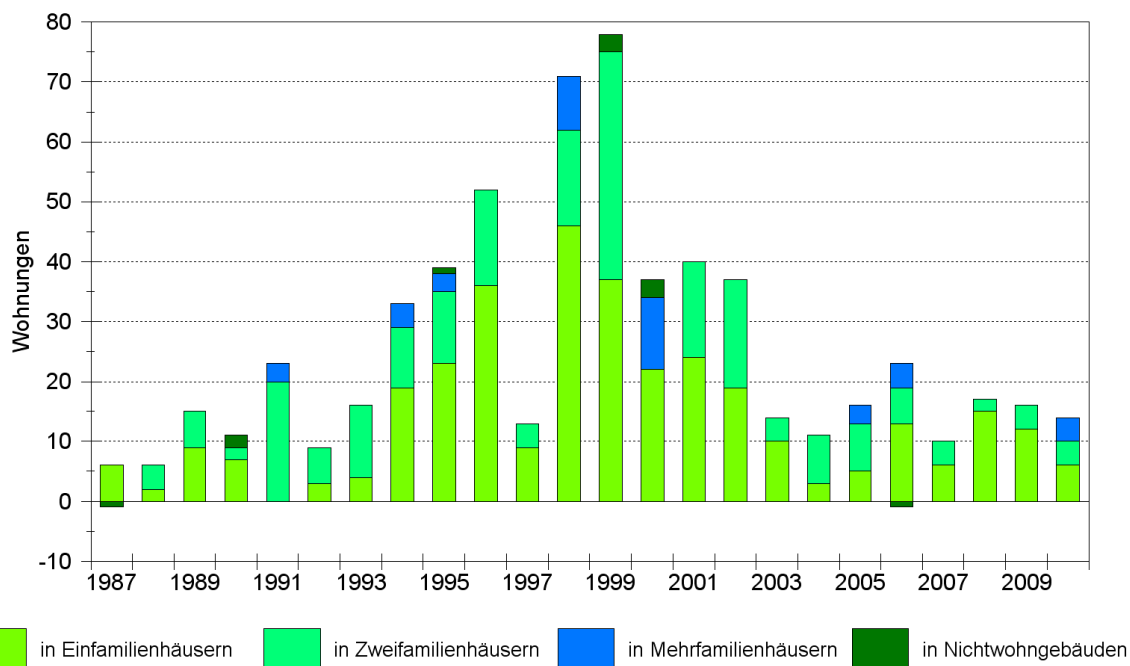


Abbildung 2.2.7: Wohnungsbestandsveränderung in der Gemeinde Heeslingen von 1987 bis 2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Stadt Zeven Wohnungsbestandsveränderung

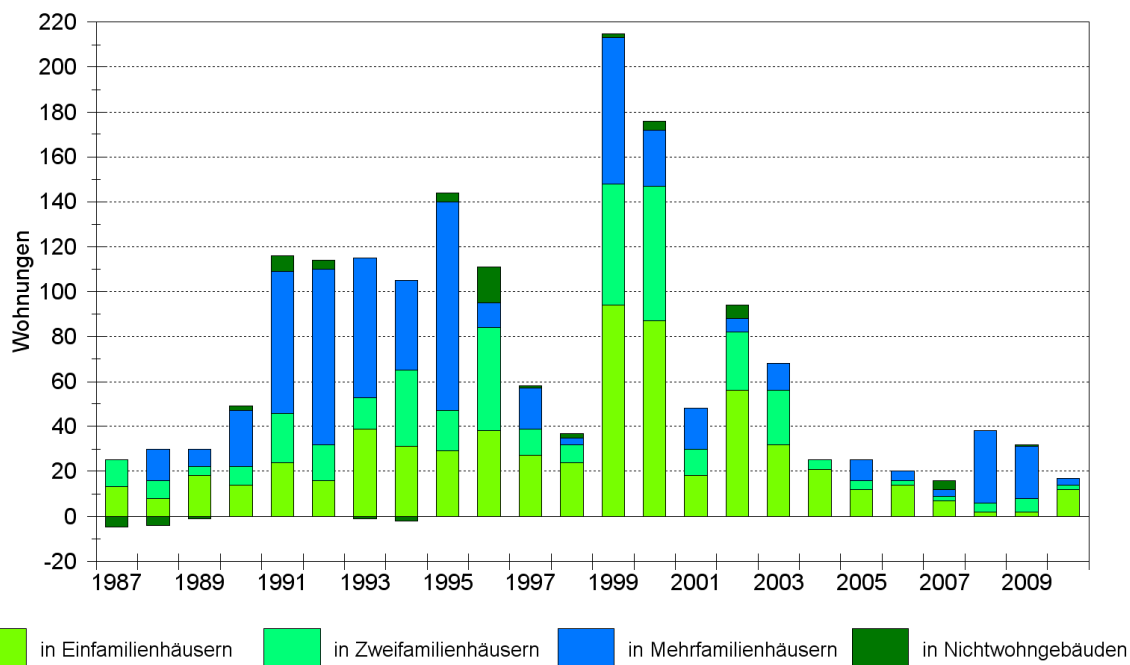


Abbildung 2.2.8: Wohnungsbestandsveränderung in der Stadt Zeven von 1987 bis 2010
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

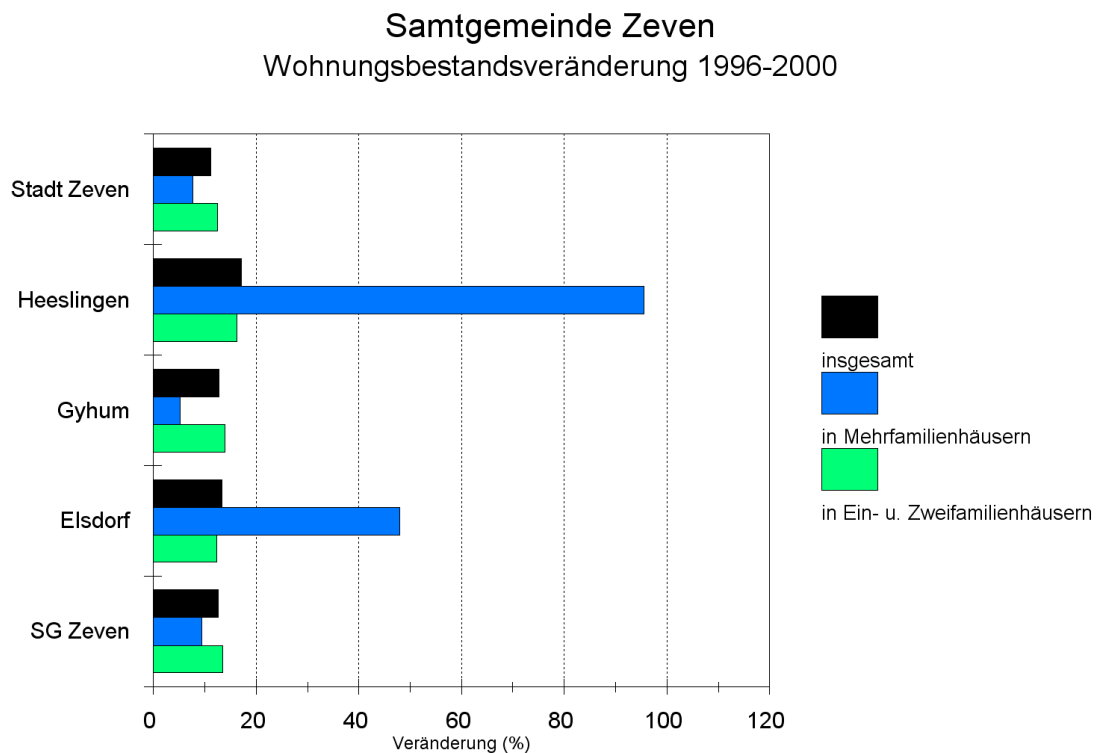
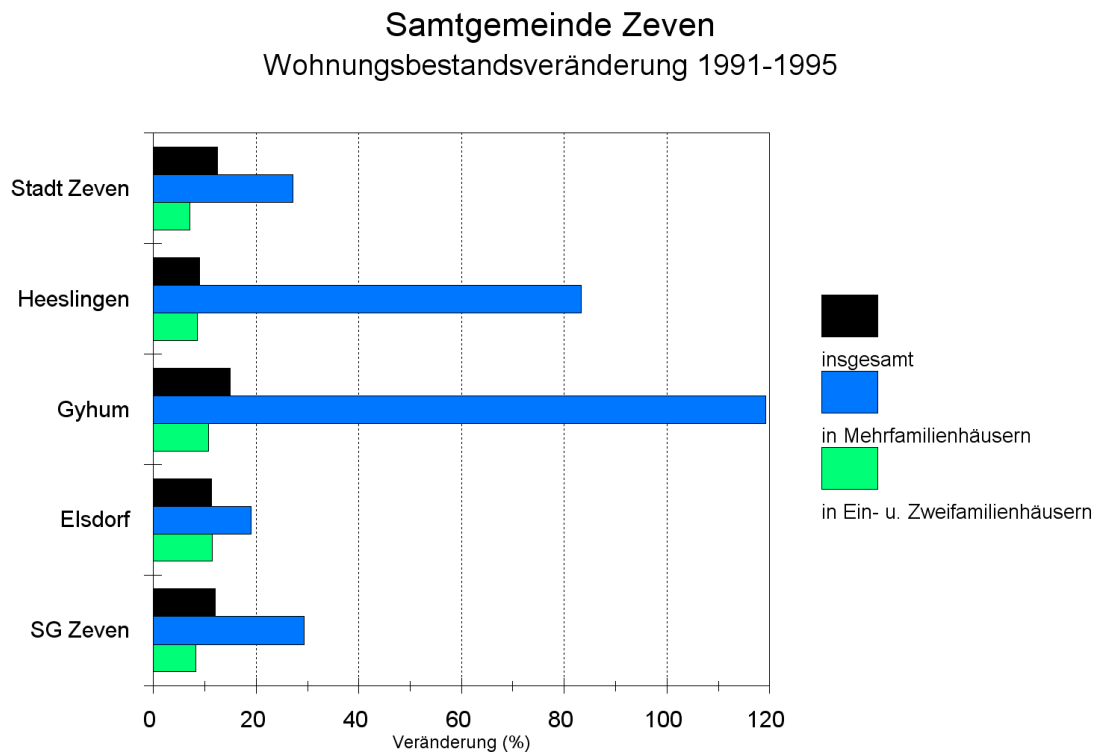
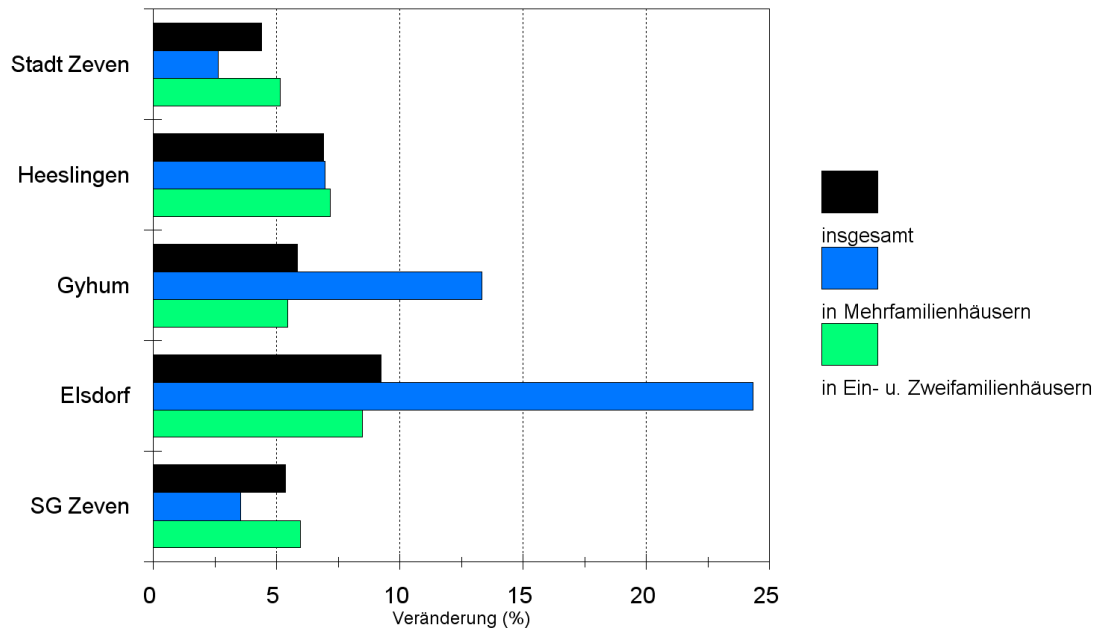


Abbildung 2.2.9: Wohnungsbestandsveränderung in den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 und 1996 bis einschließlich 2000 in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven nach Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
 Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestandsveränderung 2001-2005



Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestandsveränderung 2006-2010

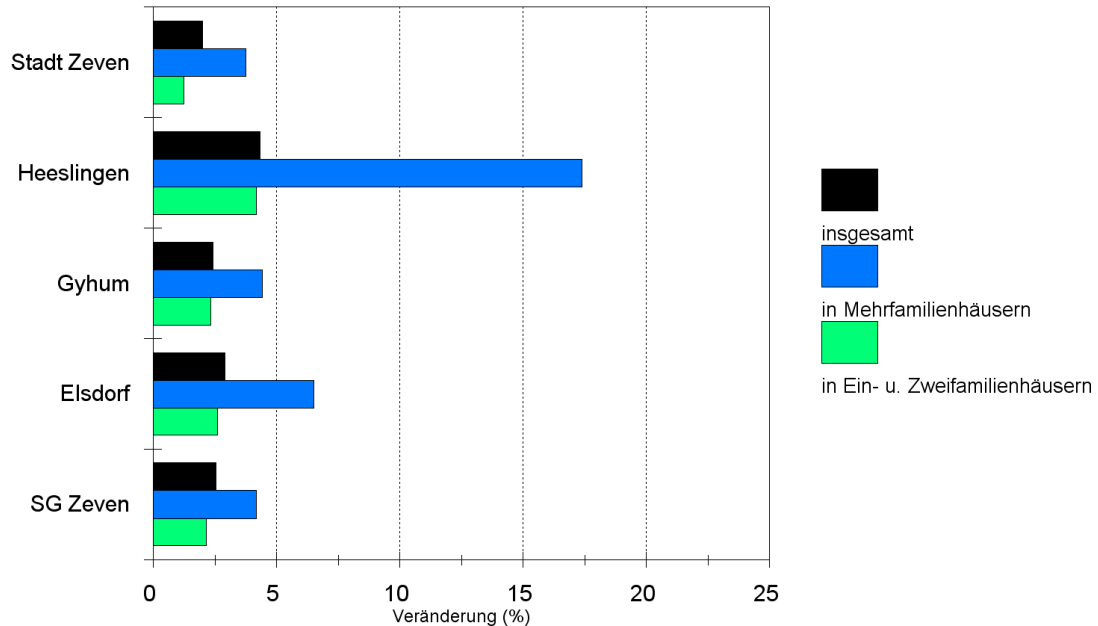
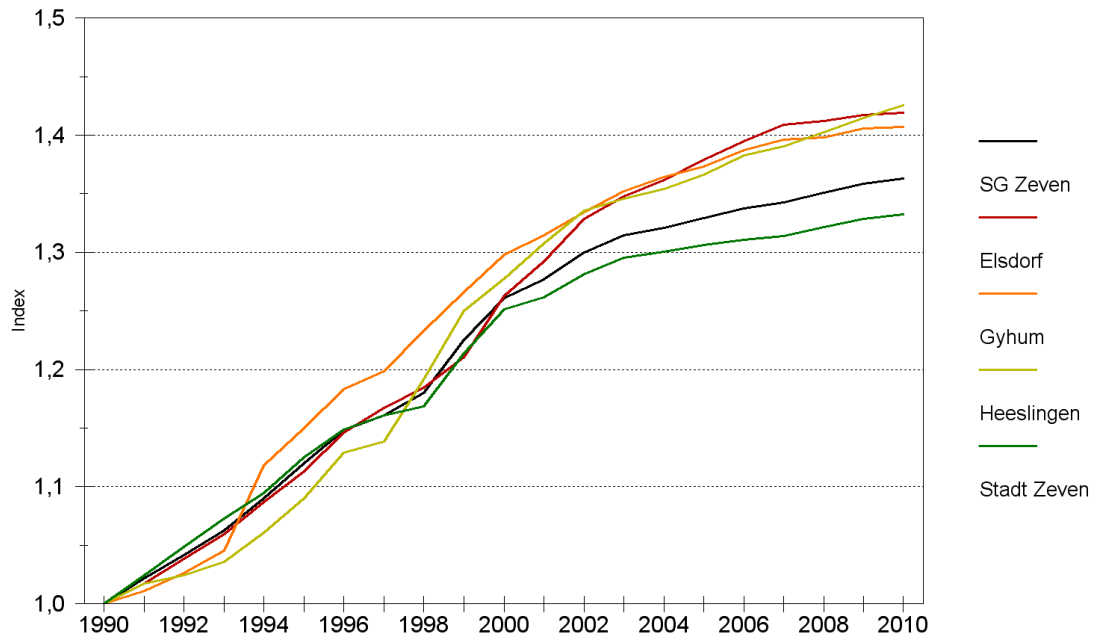


Abbildung 2.2.10: Wohnungsbestandsveränderung in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 und 2006 bis einschließlich 2010 in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven nach Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestandsentwicklung



Samtgemeinde Zeven Wohnflächenbestandsentwicklung

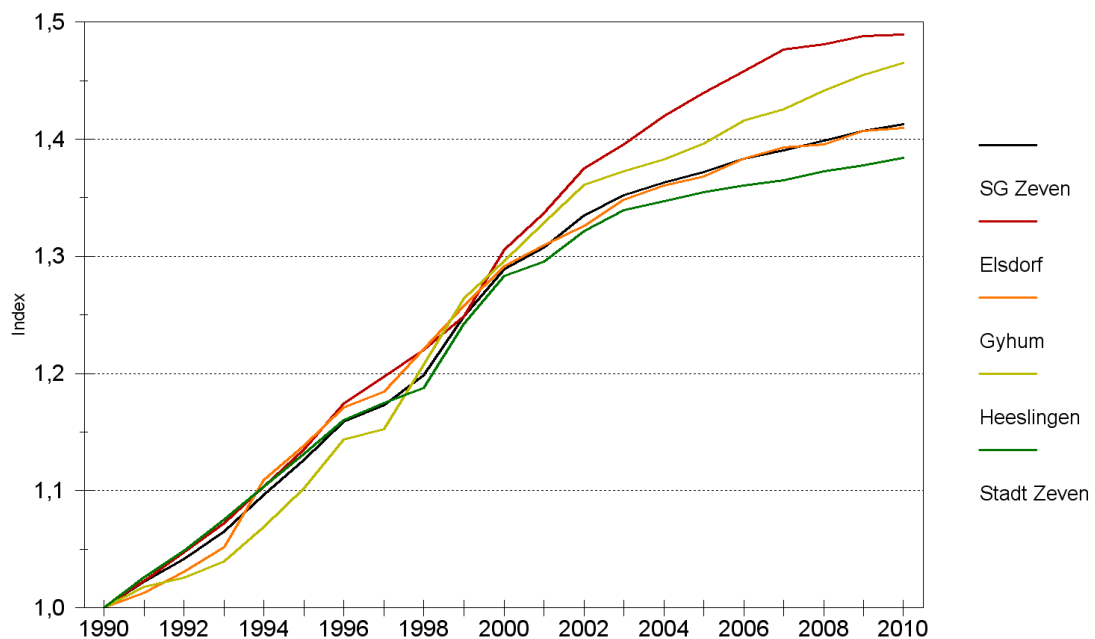


Abbildung 2.2.11: Wohnungsbestands- und Wohnflächenbestandsentwicklung von 1990 bis 2010 in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven (Index 1990=1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

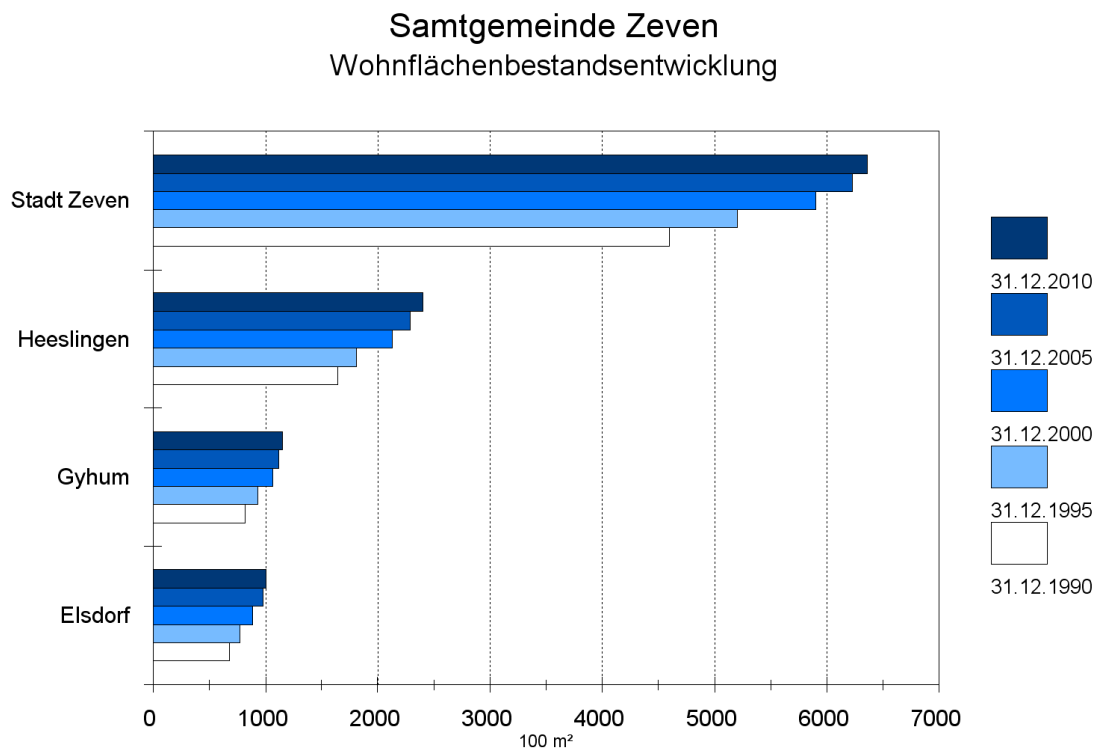
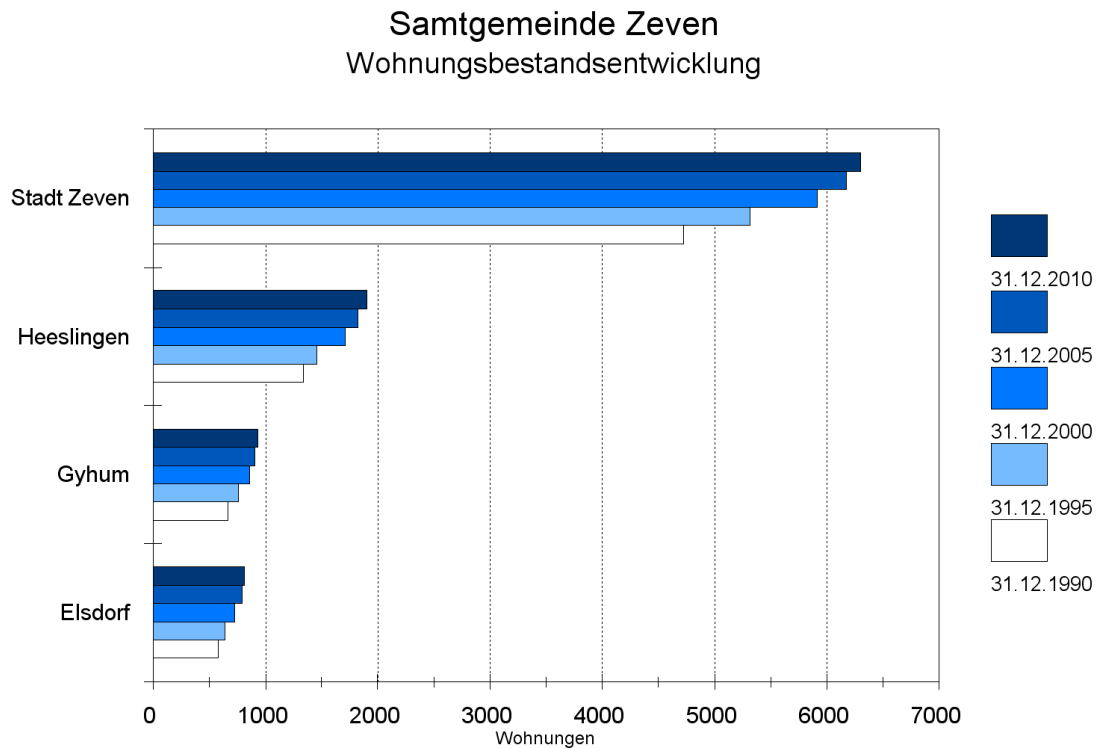
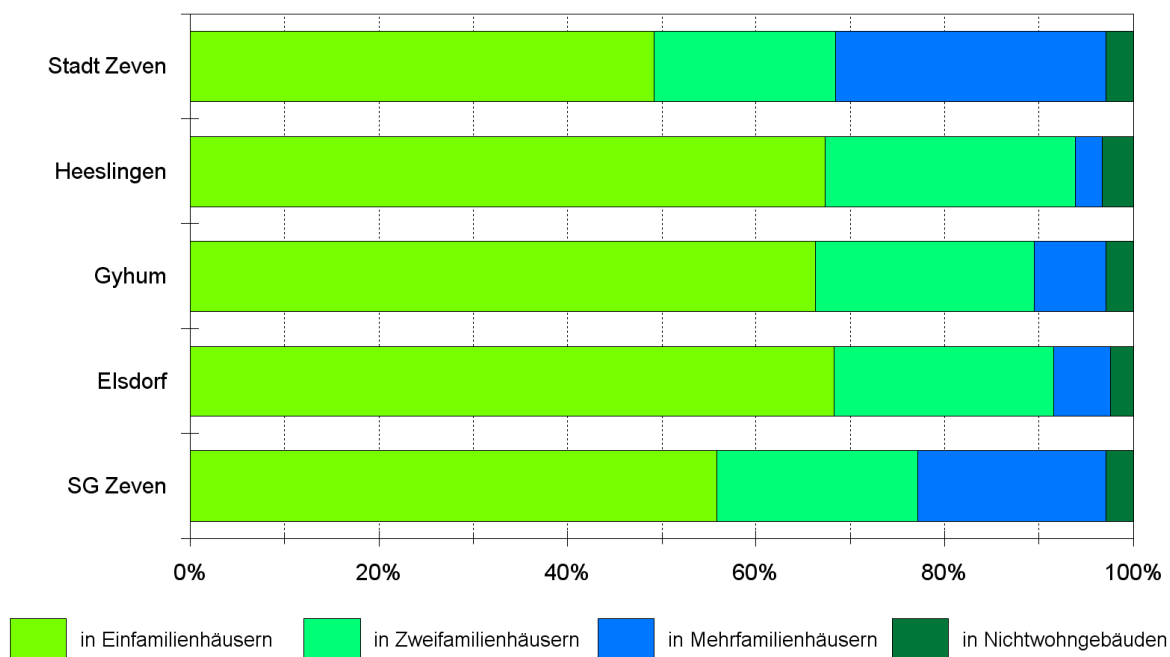


Abbildung 2.2.12: Wohnungs- und Wohnflächenbestand Ende 1990, 1995, 2000, 2005 und 2010 in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven Wohnungsbestand am 31.12.2010



Samtgemeinde Zeven Wohnflächenbestand am 31.12.2010

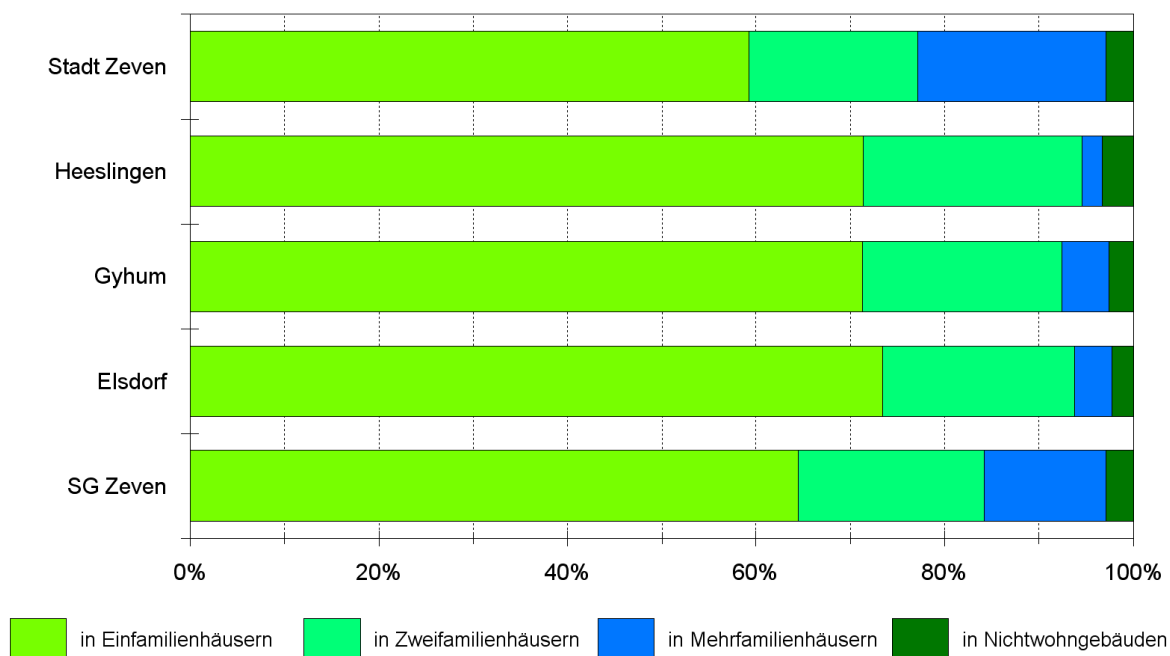


Abbildung 2.2.13: Wohnungs- und Wohnflächenbestand in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven am 31.12.2010 nach Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven			Wohnungszugang in den Jahren ...						Wohnungszugang in den Jahren ...			
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude	davon MFH	insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.		
357408				1	2	3 u. mehr				1	2	3 u. mehr
			Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	%	%	%	%	%
1991 bis einschließlich 1995												
357408	SG 8	Zeven	875	275	204	381	15	43,5	12,0	6,3	14,6	29,5
357013	Gemeinde	Elsdorf	65	43	18	4	0	6,2	11,3	10,2	15,8	19,0
357018	Gemeinde	Gyhum	99	44	22	31	2	31,3	15,0	9,4	15,7	119,2
357021	Gemeinde	Heeslingen	120	49	60	10	1	8,3	9,0	5,1	20,1	83,3
357057	Stadt	Zeven	591	139	104	336	12	56,9	12,5	5,5	12,3	27,2
1996 bis einschließlich 2000												
357408	SG 8	Zeven	1032	533	310	158	31	15,3	12,6	11,5	19,4	9,4
357013	Gemeinde	Elsdorf	86	50	24	12	0	14,0	13,4	10,8	18,2	48,0
357018	Gemeinde	Gyhum	98	63	32	3	0	3,1	12,9	12,3	19,8	5,3
357021	Gemeinde	Heeslingen	251	150	74	21	6	8,4	17,3	14,7	20,7	95,5
357057	Stadt	Zeven	597	270	180	122	25	20,4	11,2	10,2	19,0	7,8
2001 bis einschließlich 2005												
357408	SG 8	Zeven	495	249	174	65	7	13,1	5,4	4,8	9,1	3,5
357013	Gemeinde	Elsdorf	67	25	32	9	1	13,4	9,2	4,9	20,5	24,3
357018	Gemeinde	Gyhum	50	24	18	8	0	16,0	5,8	4,2	9,3	13,3
357021	Gemeinde	Heeslingen	118	61	54	3	0	2,5	6,9	5,2	12,5	7,0
357057	Stadt	Zeven	260	139	70	45	6	17,3	4,4	4,8	6,2	2,7
2006 bis einschließlich 2010												
357408	SG 8	Zeven	247	121	42	79	5	32,0	2,5	2,2	2,0	4,2
357013	Gemeinde	Elsdorf	23	17	2	3	1	13,0	2,9	3,1	1,1	6,5
357018	Gemeinde	Gyhum	22	15	4	3	0	13,6	2,4	2,5	1,9	4,4
357021	Gemeinde	Heeslingen	79	52	20	8	-1	10,1	4,3	4,2	4,1	17,4
357057	Stadt	Zeven	123	37	16	65	5	52,8	2,0	1,2	1,3	3,7

Tabelle 2.2.5: Wohnungsbestandsveränderung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven
(Whg = Wohnungen, MFH = Mehrfamilienhäuser bzw. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven			Wohnungsbestand am ...								
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude
				1	2	3 u. mehr		1	2	3 u. mehr	
			Whg	Whg	Whg	Whg.	Whg.	%	%	%	%
31.12.1995											
357408	SG 8	Zeven	8.174	4.648	1.600	1674	252	56,9	19,6	20,5	3,1
357013	Gemeinde	Elsdorf	640	465	132	25	18	72,7	20,6	3,9	2,8
357018	Gemeinde	Gyhum	760	514	162	57	27	67,6	21,3	7,5	3,6
357021	Gemeinde	Heeslingen	1.455	1.017	358	22	58	69,9	24,6	1,5	4,0
357057	Stadt	Zeven	5.319	2.652	948	1570	149	49,9	17,8	29,5	2,8
31.12.2000											
357408	SG 8	Zeven	9.206	5.181	1.910	1832	283	56,3	20,7	19,9	3,1
357013	Gemeinde	Elsdorf	726	515	156	37	18	70,9	21,5	5,1	2,5
357018	Gemeinde	Gyhum	858	577	194	60	27	67,2	22,6	7,0	3,1
357021	Gemeinde	Heeslingen	1.706	1.167	432	43	64	68,4	25,3	2,5	3,8
357057	Stadt	Zeven	5.916	2.922	1.128	1692	174	49,4	19,1	28,6	2,9
31.12.2005											
357408	SG 8	Zeven	9.701	5.430	2.084	1897	290	56,0	21,5	19,6	3,0
357013	Gemeinde	Elsdorf	793	540	188	46	19	68,1	23,7	5,8	2,4
357018	Gemeinde	Gyhum	908	601	212	68	27	66,2	23,3	7,5	3,0
357021	Gemeinde	Heeslingen	1.824	1.228	486	46	64	67,3	26,6	2,5	3,5
357057	Stadt	Zeven	6.176	3.061	1.198	1737	180	49,6	19,4	28,1	2,9
31.12.2010											
357408	SG 8	Zeven	9.948	5.551	2.126	1976	295	55,8	21,4	19,9	3,0
357013	Gemeinde	Elsdorf	816	557	190	49	20	68,3	23,3	6,0	2,5
357018	Gemeinde	Gyhum	930	616	216	71	27	66,2	23,2	7,6	2,9
357021	Gemeinde	Heeslingen	1.903	1.280	506	54	63	67,3	26,6	2,8	3,3
357057	Stadt	Zeven	6.299	3.098	1.214	1802	185	49,2	19,3	28,6	2,9

Tabelle 2.2.6: Wohnungsbestand in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven			Wohnflächenzugang in den Jahren ...											
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude	davon MFH	insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.				
357408				1	2	3 u. mehr				1	2	3 u. mehr		
			m²	m²	m²	m²	m²	%	%	%	%	%		
1991 bis einschließlich 1995														
357408	SG 8	Zeven	976	424	223	310	17	31,7	12,6	8,1	16,9	35,4		
357013	Gemeinde	Elsdorf	92	66	22	4	0	4,4	13,6	12,4	19,4	30,3		
357018	Gemeinde	Gyhum	113	68	25	19	2	16,9	13,8	11,0	16,4	73,8		
357021	Gemeinde	Heeslingen	167	80	73	13	1	7,6	10,2	6,4	23,6	123,3		
357057	Stadt	Zeven	603	212	104	274	15	45,4	13,1	7,4	13,8	33,1		
1996 bis einschließlich 2000														
357408	SG 8	Zeven	1259	773	332	128	25	10,2	14,5	13,6	21,5	10,8		
357013	Gemeinde	Elsdorf	115	77	27	10	1	8,5	15,0	12,9	20,3	57,0		
357018	Gemeinde	Gyhum	126	81	42	3	0	2,2	13,5	11,9	23,4	6,2		
357021	Gemeinde	Heeslingen	318	211	84	19	4	6,0	17,6	15,9	22,0	82,6		
357057	Stadt	Zeven	700	405	179	96	20	13,8	13,5	13,1	21,0	8,8		
2001 bis einschließlich 2005														
357408	SG 8	Zeven	644	377	211	50	7	7,8	6,5	5,8	11,2	3,8		
357013	Gemeinde	Elsdorf	91	41	39	10	1	10,8	10,3	6,0	24,1	36,4		
357018	Gemeinde	Gyhum	63	39	18	6	0	9,8	5,9	5,2	8,2	12,7		
357021	Gemeinde	Heeslingen	165	90	70	5	0	3,0	7,7	5,8	15,0	11,7		
357057	Stadt	Zeven	326	208	84	29	5	8,9	5,5	5,9	8,1	2,4		
2006 bis einschließlich 2010														
357408	SG 8	Zeven	315	200	57	55	3	17,5	3,0	2,9	2,7	4,0		
357013	Gemeinde	Elsdorf	34	25	4	3	1	9,5	3,5	3,6	1,9	8,6		
357018	Gemeinde	Gyhum	34	23	8	3	0	8,3	3,0	2,8	3,4	5,2		
357021	Gemeinde	Heeslingen	113	86	23	5	-1	4,5	4,9	5,3	4,3	10,9		
357057	Stadt	Zeven	135	66	22	44	3	32,6	2,2	1,8	2,0	3,6		

Tabelle 2.2.7: Wohnflächenbestandsveränderung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven

(MFH = Mehrfamilienhäuser bzw. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven			Wohnflächenbestand am								
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude
357408				1	2	3 u. mehr		1	2	3 u. mehr	
			100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	%	%	%	%
31.12.1995											
357408	SG 8	Zeven	8708	5695	1547	1185	281	65,4	17,8	13,6	3,2
357013	Gemeinde	Elsdorf	768	597	135	17	19	77,7	17,5	2,2	2,5
357018	Gemeinde	Gyhum	933	680	177	45	30	72,9	19,0	4,8	3,2
357021	Gemeinde	Heeslingen	1809	1328	381	23	76	73,4	21,1	1,3	4,2
357057	Stadt	Zeven	5198	3090	854	1100	155	59,4	16,4	21,2	3,0
31.12.2000											
357408	SG 8	Zeven	9967	6468	1879	1313	306	64,9	18,9	13,2	3,1
357013	Gemeinde	Elsdorf	883	674	162	27	20	76,3	18,3	3,1	2,3
357018	Gemeinde	Gyhum	1059	761	219	48	30	71,9	20,7	4,5	2,8
357021	Gemeinde	Heeslingen	2127	1539	465	42	81	72,4	21,9	2,0	3,8
357057	Stadt	Zeven	5898	3494	1033	1196	175	59,2	17,5	20,3	3,0
31.12.2005											
357408	SG 8	Zeven	10611	6845	2090	1363	313	64,5	19,7	12,8	2,9
357013	Gemeinde	Elsdorf	974	715	201	37	21	73,4	20,6	3,8	2,2
357018	Gemeinde	Gyhum	1122	800	237	54	30	71,4	21,1	4,8	2,7
357021	Gemeinde	Heeslingen	2292	1629	535	47	81	71,1	23,3	2,0	3,5
357057	Stadt	Zeven	6224	3702	1117	1225	180	59,5	17,9	19,7	2,9
31.12.2010											
357408	SG 8	Zeven	10926	7045	2147	1418	316	64,5	19,7	13,0	2,9
357013	Gemeinde	Elsdorf	1008	740	205	40	23	73,4	20,3	4,0	2,2
357018	Gemeinde	Gyhum	1155	823	245	57	30	71,2	21,2	4,9	2,6
357021	Gemeinde	Heeslingen	2405	1715	558	52	80	71,3	23,2	2,2	3,3
357057	Stadt	Zeven	6358	3767	1139	1269	183	59,2	17,9	20,0	2,9

Tabelle 2.2.8: Wohnflächenbestand in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

1.571 bzw. 59,3% der in den 20 Jahren von 1991 bis 2010 in der Samtgemeinde Zeven gebauten Wohnungen entfallen auf die Stadt Zeven. Danach folgt mit 568 Wohnungszugängen und einem Anteil von 21,4% die Gemeinde Heeslingen. Der Wohnungsbestand nahm in den drei Gemeinden um 41% bis knapp 43% zu. In der Stadt Zeven lag die Bestandszunahme lediglich bei 33%. Hier ist aber zu beachten, dass etliche Wohnungen und auch Eigenheime von den abziehenden Niederländern bewohnt waren. Bei der letzten Wohnungs- und Gebäudezählung im Mai 1987 wurden 595 Wohnungen gezählt die „nicht bewohnt“ waren. Hochgerechnet stieg der verfügbare Wohnungsbestand seit 1990 in der Stadt Zeven etwa um 52% an.

83% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde von 1991 bis 2010 in der Stadt Zeven gebaut. Dadurch nahm dieser Wohnungsbestand dort aber nur noch um 46% zu. Dagegen stieg der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Heeslingen um das 3½-fache und in den beiden anderen um mehr als das Doppelte an. Allerdings gab es dort Ende der 80er Jahre nur wenige Mehrfamilienhäuser.

Der Eigenheimbestand stieg in der Samtgemeinde von 1990 bis 2010 um 1.543 an. Davon entfallen 49,9% auf die Stadt Zeven. In der Stadt stieg dadurch der Eigenheimbestand um 26,2% bis auf 3.705 an. In den drei Gemeinden nahm er um 34% bis 37% fast gleich stark zu. Von den 6.614 Eigenheimen standen Ende 2010 3.705 in der Stadt Zeven, 1.533 in der Gemeinde Heeslingen, 724 in der Gemeinde Gyhum und 652 in der Gemeinde Elsdorf.

Zeitlich betrachtet, nahm der Wohnungsbestand Anfang der 90er Jahre in der Stadt Zeven am stärksten zu. Anschließend folgte die Gemeinde Gyhum. Um die Jahrtausendwende stieg dann in Elsdorf und Heeslingen der Wohnungsbestand am stärksten an. In der jüngsten Vergangenheit wird nur noch in Heeslingen nennenswert Wohnungs- und Eigenheimbau betrieben.

19,9% aller Wohnungen in der Samtgemeinde Zeven befinden sich in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen. Bemerkenswerterweise gibt es mittlerweile in allen Mitgliedsgemeinden Mehrfamilienhäuser. In der Stadt Zeven entfallen 28,6% der Wohnungen auf die Mehrfamilienhäuser. In der Gemeinde Gyhum ist etwa jede 13. Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für eine kleine Gemeinde, die sich zudem auf mehrere Ortsteile „verteilt“, ist dies ein hoher Anteil. In der Gemeinde Heeslingen gibt es relativ viele Wohnungen in Nichtwohngebäuden (3,3%). Etwa jedes sechste Eigenheim in der Samtgemeinde hat zwei Wohnungen. In den Mitgliedsgemeinden ist dieser Anteil etwa gleich groß.

In der Gemeinde **Elsdorf** nahm der Wohnungsbau von 1987 bis 1996 ungewöhnlich stetig von 3 bis auf 19 zu, ging anschließend wieder bis auf 10 im Jahr 1998, stieg bis 2000 noch einmal auf 27 an und ist seitdem rückläufig. 2010 nahm der Zweifamilienhausbestand um eins zu und der Einfamilienhausbestand ging um eins zurück. Damit nahm der Wohnungsbestand um eine Wohnung zu. Der geringe Mehrfamilienhausbau verteilt sich zufällig, gleichmäßig und damit nachfrageunabhängig auf die Jahre 1992 bis 2007. 2008 bis einschließlich 2010 wurden in der Gemeinde fast gar keine Wohnungen mehr gebaut. Angesichts der anhaltend hohen bzw. in einigen Fällen sogar ansteigenden Baulandnachfrage und der Lagegunst, ein desolates Ergebnis.

Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre nahm der Wohnungsbau in der Gemeinde **Gyhum** langsam von 4 bis auf 13 im Jahr 1993. 1994 wurden dann binnen nur eines Jahres 48 Wohnungen in der Gemeinde gebaut, davon 17 in Mehrfamilienhäusern. Dies wird eine massive Bedarfsspitze ausgelöst haben. In den nachfolgenden Jahren waren es dann jährlich etwa 20 Wohnungszugänge. Zunächst noch überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Seit der Jahrtausendwende ist der Wohnungsbau in der Gemeinde Gyhum rückläufig. Im Jahr 2010 wurde ein Einfamilienhaus fertig gestellt. Angesichts der anhaltend hohen bzw. in einigen Fällen sogar ansteigenden Baulandnachfrage und der hohen Lagegunst, auch hier ein ernüchterndes Ergebnis.

Mit kurzen Unterbrechungen wurden in der Gemeinde **Heeslingen** von 1987 bis 1999 zunehmend mehr Wohnungen gebaut. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen stieg in diesem Zeitraum von 6 bis auf 75 an. Anschließend war auch hier der Wohnungsbau rückläufig. 2003 und 2004 wurden nur noch 14 bzw. 11 Wohnungen gebaut. In den nachfolgenden Jahren waren es kaum mehr. Im Jahr 2010 wurden in der Gemeinde Heeslingen 6 Einfamilienhäuser, 2 Zweifamilienhäuser und sogar noch ein Mehrfamilienhaus gebaut. Der geringe Mehrfamilienhausbau verteilt sich zufällig und damit nachfrageunabhängig auf die letzten 20 Jahre.

In der Stadt **Zeven** wurden Ende der 80er Jahre jährlich etwa 25 Wohnungen gebaut. Von 1988 bis 1996 wurden zunehmend Eigenheime gebaut. 1996 waren es 84 Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäuser. Danach ging der Eigenheimbau bis 1998 auf nur noch 32 Wohnungszugänge zurück. Von 1991 bis 1995 wurden jedes Jahr mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut. Dadurch stieg der Wohnungsbestand in den Mehrfamilienhäusern jährlich um 40 bis 90 Wohnungen an. Nachdem 1998 nur noch 37 Wohnungen gebaut wurden, waren es ein Jahr später 215. Je zur Hälfte Ein-, Zwei- und

Mehrfamilienhäuser. Mangels Kenntnis wurden damals häufig Neubaugebiete „gedrittelt“, für jeden Gebäudetyp ein Drittel so genannter „Wohneinheiten“. In den beiden nachfolgenden Jahren ging der Wohnungsbau bis auf 48 zurück, die Drittelung blieb erhalten. 2002 waren es noch einmal 94 Wohnungszugänge. Bis 2007 ging der Wohnungsbau auf nur noch 16 Wohnungsfertigstellungen zurück. 2008 und 2009 wurden dann wieder 32 bzw. 23 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Im Jahr 2009 wurden 5 Eigenheime und im Jahr 2010 13 Eigenheime gebaut. Hier ist darauf hinzuweisen, dass 2004 der Abzug der Niederländer begann, und immer mehr Wohnungen dadurch „frei“ wurden. Warum 2008 und 2009 derart viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut wurden, lässt sich aus der Analyse von Wohnraumangebot und -nachfrage nicht herleiten. Ende 2007 gab es bereits 1.744 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt.

Die Wohnungsbestandsentwicklung war in den vier Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven in den letzten 20 Jahren annähernd ausgeglichen. Im Prinzip wurde anteilig das hinzu gebaut, was ohnehin schon vorhanden war, ein Indiz für eine konzeptionslose und nicht nachfrageorientierte Vorgehensweise. Es wurden lediglich in den drei Gemeinden, relativ betrachtet, etwas mehr Wohnungen, insbesondere auch in Mehrfamilienhäusern, gebaut als in der Stadt. Zwischen dem Bau von Mietwohnungen gibt es aber räumlich und insbesondere zeitlich keinen Zusammenhang mit der Nachfrageentwicklung. In den letzten Jahren wurden kaum noch Eigenheime in der Samtgemeinde Zeven gebaut. Auch unter Beachtung des hohen Wohnraumzuganges nach Abzug der Niederländer, ist der geringe Eigenheimbau sehr bedenklich. Von den Ende 2010 noch 1024 Städten und Gemeinden erreichte die Gemeinde Heeslingen bei der Wohnungsbestandsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010 den 111. Rang. Hier nahm der Wohnungsbestand jährlich um 0,84% zu. Die Stadt Zeven liegt hier mit 0,46% auf dem 348. Rang. Die Gemeinden Gyhum und Elsdorf rangieren abgeschlagen auf den Rängen 610 und 619, gleich auf mit Gemeinden aus dem Wendland oder der Zentralheide. Was angesichts der Lagegunst machbar ist, zeigt die benachbarte Gemeinde Seedorf. Sie steht auf dem 15. Rang (Gemeinde Lengenbostel Rang 64, Gemeinde Tiste Rang 67).

Wohnungsgröße der neu errichteten Wohnungen

Wohnungsgröße in neu errichteten Wohnungen	Wohngebäude mit ... Wohnungen		
	1 m ²	2 m ²	3 und mehr m ²
Samtgemeinde Selsingen	158,4	122,5	69,3
Samtgemeinde Sittensen	161,3	126,0	95,2
Samtgemeinde Tarmstedt	167,3	135,5	84,4
Samtgemeinde Zeven	165,3	136,0	69,7
Gemeinde Worpswede	184,4	123,5	72,5
Stadt Rotenburg	166,8	108,5	65,6
Niedersachsen	148,2	117,9	83,2

Tabelle 2.2.9: Wohnfläche in neu errichteten Wohnungen im Durchschnitt der Jahre 2006 bis einschließlich 2010

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes spiegelt die Wohnraumversorgung nur bedingt wider. Die Wohnungen in Einfamilienhäusern haben in der Regel etwa doppelt so viel Wohnfläche wie die in den Mehrfamilienhäusern (Tabelle 2.2.9). Die in den Jahren von 2006 bis einschließlich 2010 in der Samtgemeinde Zeven gebauten Einfamilienhäuser waren mit 165 m² und die Zweifamilienhäuser mit 136 m² deutlich größer als die im Land Niedersachsen durchschnittlich gebauten. Die neu geschaffenen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind mit 70 m² Wohnfläche dagegen erheblich kleiner als im Landesdurchschnitt. Signifikante Unterschiede bei den Wohnungsgrößen in Bezug auf den Neubau und die Umbauten liegen nicht vor. Der Zugang reiner Wohnungserweiterungen senkt den Wert bei den Einfamilienhäusern um etwa 5% ab. Sie sind damit noch immer überdurchschnittlich groß und kaum kleiner als die in der benachbarten Samtgemeinde Selsingen.

Werden die Wohnungen von der gleichen Gruppe (bzw. Zielgruppe) gebaut, so werden die Wohnungen in der Regel größer je kleiner die Gemeinde bzw. die Ortschaft und je weiter sie von den großen Zentren entfernt sind. In der Samtgemeinde Apensen haben die neuen Einfamilienhäuser nur 142 m² Wohnfläche, in der Gemeinde Gnarrenburg dagegen 181 m². In Gemeinden oder Stadtteilen mit einem exklusiveren Image sind die neuen Eigenheime noch weitaus größer. So hatten die neuen Einfamilienhäuser in Worpswede im Durchschnitt der letzten fünf Jahren bereits 184 m² Wohnfläche. Hinzu kommen erhebliche regionale Unterschiede. In der gesamten Region Vechta-Cloppenburg hatten die neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern im gleichen Zeitraum etwa 180 m² bis 190 m² Wohnfläche, im gesamten Altkreis Hannover lag sie bei etwa 130 m² bis 140 m².

Wohnungsgröße des Wohnungsbestandes

Wohnungsgröße	Wohngebäude mit ... Wohnungen		
	1 m ²	2 m ²	3 und mehr m ²
am 31.12.1990			
Samtgemeinde Selsingen	131,5	99,7	73,2
Samtgemeinde Sittensen	131,8	95,4	72,1
Samtgemeinde Tarmstedt	131,4	98,0	81,1
Samtgemeinde Zeven	120,5	94,8	67,7
Stadt Rotenburg	113,2	86,7	63,6
Stadt Bremen	104,5	79,0	64,7
Niedersachsen	119,2	88,6	67,7
am 31.12.2010			
Samtgemeinde Selsingen	136,9	106,2	70,9
Samtgemeinde Sittensen	136,5	106,2	75,5
Samtgemeinde Tarmstedt	134,8	105,2	82,1
Samtgemeinde Zeven	126,9	101,0	71,8
Stadt Rotenburg	120,7	93,0	65,0
Stadt Bremen	108,0	80,3	65,1
Niedersachsen	125,0	93,0	68,6

Tabelle 2.2.10: Durchschnittliche Wohnungsgröße am 31.12.1990 und am 31.12.2010

Quelle: LSKN, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

Die Eigenheime und die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind in der Samtgemeinde Zeven etwas größer als im Landesdurchschnitt. In den letzten 20 Jahren stieg in der Samtgemeinde Zeven die durchschnittliche Größe eines Einfamilienhauses von 120,5 m² bis auf 126,9 m² an. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen in den Zweifamilienhäusern nahm von 94,8 m² bis auf 101,0 m² und die in den Mehrfamilienhäusern von 67,7 m² bis auf 71,8 m² zu. Damit stieg die durchschnittliche Wohnungsgröße der Eigenheime in der Samtgemeinde Zeven etwa so stark an wie im Landesdurchschnitt, die in den Mehrfamilienhäusern dagegen deutlich stärker.

In der benachbarten Samtgemeinden Tarmstedt, Sittensen und Selsingen sind die Wohnungen allerdings deutlich größer als in der Samtgemeinde Zeven, insbesondere auch die in den Mehrfamilienhäusern. In der Kreisstadt Rotenburg sind sie dann noch etwas kleiner. Zum Vergleich werden auch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Bremen mit angegeben. Dort haben die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich nur 65 m² Wohnfläche. 63% der Wohnungen befinden sich in Bremen in Mehrfamilienhäusern. Für die Größe der Stadt ist das ein relativ geringer Wert. In Bremen können anteilig kaum größere Haushalte gebildet werden.

Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung

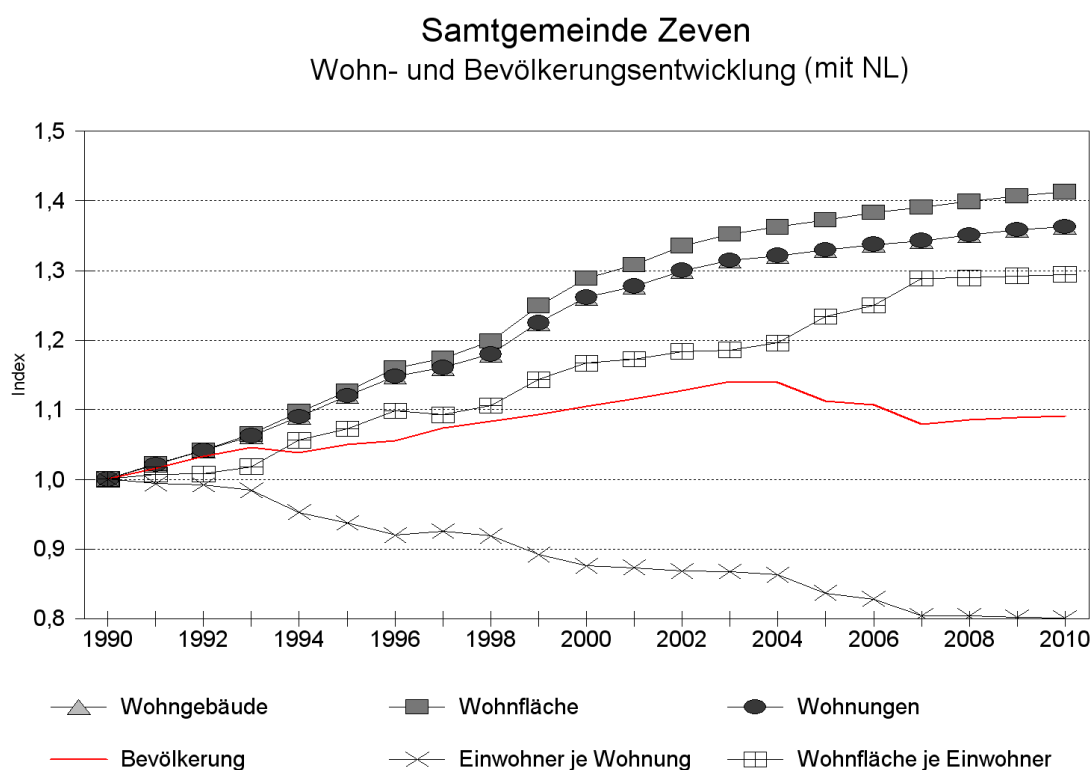
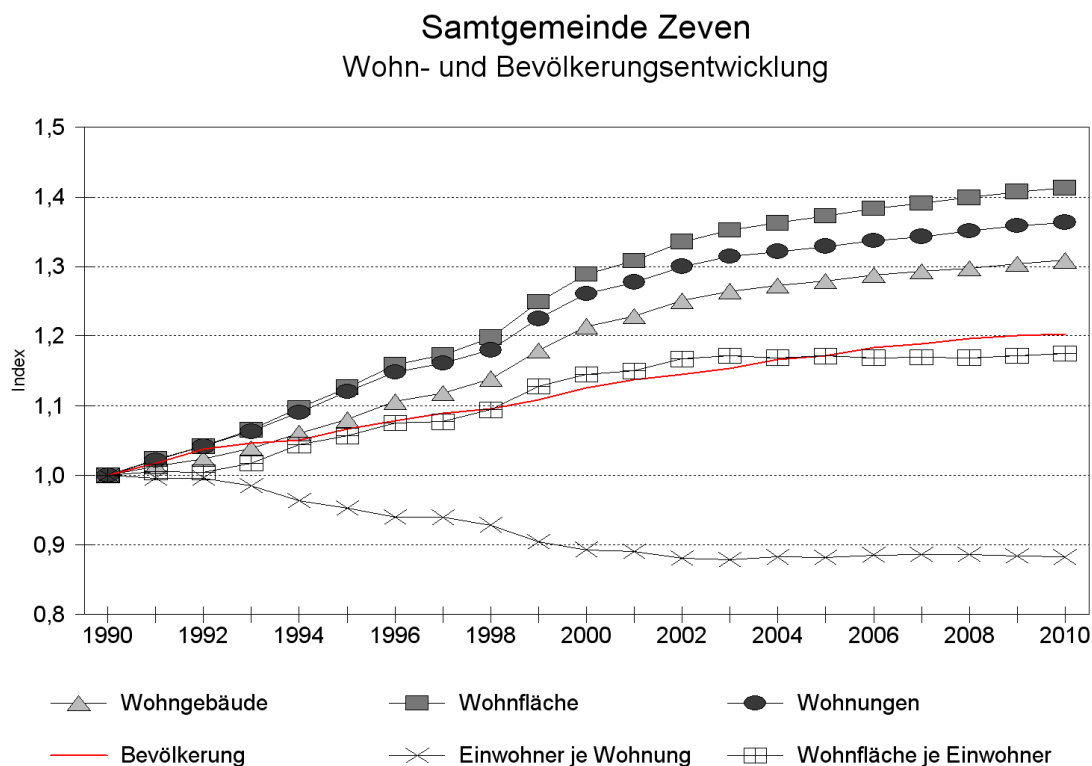


Abbildung 2.2.14: Index der Bevölkerungs-, Wohnungs-, Wohngebäude- und Wohnflächenbestandsentwicklung der Samtgemeinde Zeven seit 1990 ohne und mit Niederländern
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Vom 31.12.1990 bis zum 31.12.2010 nahm die Zahl der Wohnungen um 1.571 Wohnungen bzw. 33,2% zu und die Wohnfläche stieg um 176.300 m² bzw. 38,4% an. Im gleichen Zeitraum nahm die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Zeven offiziell um 3.825 Einwohner bzw. 20,3% und unter Berücksichtigung der niederländischen Natoangehörigen und ihres „zivilen Gefolges“ um 1.900 bzw. 9% zu. Betrachten wir den Index der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung (dabei werden alle Werte des Jahres 1990 auf 1 gesetzt und anschließend die relative Veränderung hierzu berechnet), so ist die Entwicklung besser zu erkennen (Abbildung 2.2.14).

In den Jahren 1990 bis 1991 stagnierte die Entwicklung der Zahl der Einwohner je Wohnung und der Wohnfläche je Einwohner. Dies ist eine einmalige Entwicklung in den letzten 40 Jahren und eine Folge der großen Wanderungsbewegungen im Zuge der Grenzöffnung. In vielen Städten und Gemeinden ging die Wohnfläche je Einwohner sogar mehrere Jahre lang zurück, bzw. die Zahl der Einwohner je Wohnung stieg an. Die Entwicklung bis 1992 konnte daher auch im Fall der Samtgemeinde Zeven zu keinem Zeitpunkt für eine Trendaussage herangezogen werden. Nach 1992 normalisierte sich zunächst die Entwicklung. Der Wohnungs- und Wohnflächenbestand stieg stärker an als die Gesamtbevölkerung, die Wohnfläche je Einwohner nahm wieder stetig zu und die Einwohner je Wohnung stetig ab. Der Wohngebäudebestand entwickelte sich langsamer, d.h., es wurden viele Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Bestand gebaut.

Im Jahr 2004 beginnen die niederländischen Streitkräfte abzuziehen. Infolgedessen stagniert die Wohnfläche je Einwohner und die Zahl der Einwohner je Wohnungen. Werden die niederländischen Natoangehörigen und ihr „ziviles Gefolge“ jedoch mit erfasst, steigt die Wohnfläche je Einwohner von 2004 bis 2007 rasch und anschließend langsam weiter an. Entsprechend entwickelt sich die Zahl der Einwohner je Wohnung. Hier kam es zu einer zeitlichen Verzögerung. Zwischenzeitlich wurde Wohnraum nicht genutzt.

Wohnflächenzuwachsrate

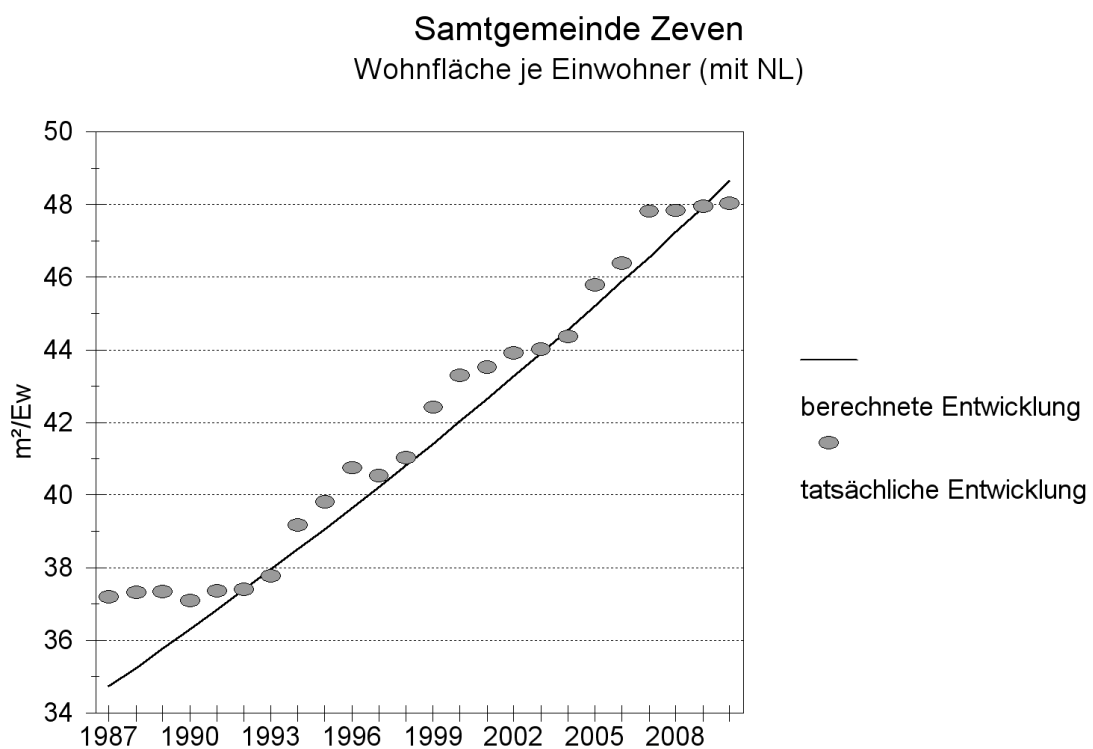
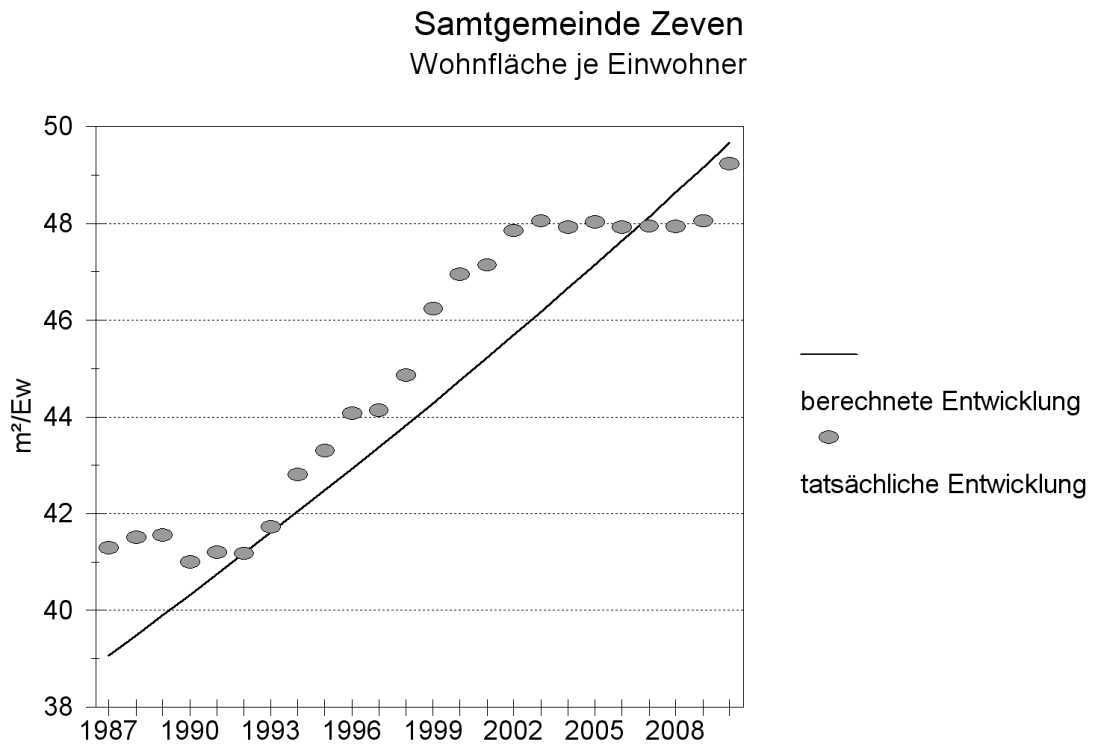


Abbildung 2.2.15: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner in der Samtgemeinde Zeven seit 1987 mit und ohne Niederländern
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

	Wohnfläche je Einwohner am 31.12.2010 m ²	jährliche Zunahme seit 1992 %	Standardabweichung des Koeffizienten (X-Koeff=1)
Samtgemeinde Selsingen	47,7	1,53	0,0680
Samtgemeinde Sittensen	50,3	1,33	0,0253
Samtgemeinde Tarmstedt	49,2	1,31	0,0261
Samtgemeinde Zeven ohne NL	48,2	1,05	0,1046
Samtgemeinde Zeven mit NL	48,2	1,47	0,0365
Gemeinde Gnarrenburg	49,5	1,62	0,0368
Stadt Rotenburg	45,3	1,25	0,0381
Landkreis Rotenburg	48,8	1,28	0,0380
Land Niedersachsen	46,1	1,13	0,0227

Tabelle 2.2.11: Wohnfläche je Einwohner und jährliche Zunahme der Wohnfläche je Einwohner in den Jahren 1992 bis einschließlich 2010

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Zur Zeit des „Wirtschaftswunders“ stieg die Wohnfläche je Einwohner in der damaligen Bundesrepublik Deutschland (konjunkturunabhängig!) in vielen Städten und Gemeinden des Landes Niedersachsen jedes Jahr um 2% an. In Niedersachsen liegt die Wohnflächenzuwachsrate auf Basis der erfassten Wohnungszugänge seit 1992 bei 1,13. Sie sinkt stetig. Grund für das anhaltende Wachstum ist ein nach wie vor steigender Wohlstand, der sich auch in mehr Wohnraum ausdrückt (eigenes Zimmer für jedes Haushaltsmitglied, größere Kinderzimmer und Küchen, Hobbyräume usw.). Hinzu kommt die steigende Anzahl von Wohnungen sowie demographische Effekte wie der Auszug der Kinder aus dem elterlichen Eigenheim (siehe nachfolgende Ausführungen sowie Seite 117 ff.).

Von 1992 bis 2003 stieg die Wohnfläche je Einwohner in der Samtgemeinde Zeven jedes Jahr durchschnittlich um 1,5% an (siehe vorherige Abbildung 2.2.15 oben). Dies ist die Wohnflächenzuwachsrate der Samtgemeinde Zeven. Sie ist überdurchschnittlich hoch, eine Folge des hohen Eigenheimanteils, der stetigen Wanderungsverluste junger Leute (Auszug aus ihrem Elternhaus) und die neuen Wohnungen waren deutlich größer als die Wohnungen im Wohnungsbestand. Danach stagniert die Wohnfläche je Einwohner. Unter Berücksichtigung der Niederländer stieg die Wohnfläche je Einwohner von 1992 bis 2010 jedes Jahr um durchschnittlich 1,47% an (siehe vorherige Abbildung 2.2.11 unten). Diese Zuwachsrate ist überdurchschnittlich hoch, da die Haushalte der abziehenden Niederländer deutlich größer waren als die der nachrückenden Deutschen.

In der Kreisstadt Rotenburg nimmt die Wohnfläche je Einwohner jährlich nur um 1,25% zu. Der höhere Mietwohnungsbestand, der etwas höhere Anteil älterer Einwohner und der Zuzug von Haushaltsgründern ermöglichen hier keine höhere Wohnflächenzuwachsrate. Die Rotenburger bewohnen auch trotz geringem Anteil an Kindern durchschnittlich nur 45,3 m² Wohnfläche. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Zuwachsrate der Wohnfläche je Einwohner hier durch das geringe Wohnraumangebot in dieser Stadt etwas gebremst wurde. In der Gemeinde Gnarrenburg liegt die Zuwachsrate bei 1,62%. Hier kann davon ausgegangen werden, dass mittlerweile bei weitem nicht mehr alle Wohnungen bewohnt sind.

Wohnungsbelegung

Samtgemeinde Zeven		Wohngebäude mit ... Wohnungen			Nichtwohngebäude	insgesamt
		1	2	3 u. mehr		
Wohnungen	Whg	5.551	2.126	1.976	295	9.948
Wohnfläche	m ²	704.500	214.700	141.800	31.600	1.095.600
darin Einwohner	Ew	14.000	4.400	3.600	800	22.683
Einwohner je Wohnung	Ew	2,5	2,1	1,8	2,6	2,28
Wohnfläche je Einwohner	m ²	50	49	40	42	48,2

Tabelle 2.2.12: Kennziffer der Wohnungsbelegung in der Samtgemeinde Zeven am 31.12.2010

Quelle: LSKN, Statistisches Bundesamt: Mikrozensus - Zusatzerhebung 1998 - Wohnsituation der Haushalte, eigene Hochrechnung (*kursiv*), insgesamt = Wohn- und Nichtwohngebäude, rundungsbedingte Abweichungen

In der Samtgemeinde Zeven wohnten am 31.12.2010 durchschnittlich 2,28 Einwohner in jeder Wohnung. In Niedersachsen waren es mit 2,08 deutlich weniger. In etwa 150 Einheits- und Samtgemeinden des Landes wird ein höherer Wert als in der Samtgemeinde Zeven erreicht. Jeder Einwohner der Samtgemeinde Zeven bewohnte durchschnittlich 48,2 m² Wohnfläche. Dies ist mehr als im niedersächsischen Durchschnitt von 46,1 m². Etwa 180 Einheits- und Samtgemeinden erreichen in Niedersachsen einen höheren Wert beim Indikator Wohnfläche je Einwohner. Der hohe Anteil an Einwohnern je Wohnung korrespondiert mit dem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen und dem geringen Anteil Senioren, der etwas überdurchschnittlich hohen Geburtenhäufigkeit und dem hohen Wohnungsbestand in Einfamilienhäusern. Allerdings sind die Eigenheime in der Samtgemeinde Zeven kaum größer als in Niedersachsen.

In den drei Gemeinden der Samtgemeinde Zeven sind es 2,52 bis 2,54 Einwohner je Wohnung. Dort bewohnt jeder Einwohner durchschnittlich 48,6 m² bis 50,1 m². Hier gibt es anteilig weit mehr Eigenheime und größere Haushalte. In Heeslingen gibt es relativ wenig Kinder, dort wird mit 50,1 m² je Einwohner der höchste Wert erreicht. Dagegen sind es in der Stadt Zeven nur 2,13 Einwohner je Wohnung und 47,3 m² Wohnfläche je Einwohner. Das sind durchaus typische Werte für vergleichbare Standorte.

Die Bezugsgröße „Wohnfläche je Einwohner“ und „Einwohner je Wohnung“ wird durch das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den Mehrfamilienhäusern¹⁶ bestimmt, wobei die Wohnungen in diesen Wohngebäuden von Haushalten unterschiedlicher Größe bewohnt werden.

Die Zahl der Einwohner je Wohnung sank in den letzten Jahren immer wieder ab. Hierfür gibt es verschiedene Ursachen, denen hier im Einzelfall nicht nachgegangen werden kann. Grundsätzlich sind folgende Ursachen zu benennen (siehe auch Rahmenszenario im Kapitel 3.2 Seite 209 ff.):

1. Zunahme der Anzahl an Haushaltsgründern und Dauer der 'Erlebnis- und Selbstfindungsphase'.
2. Größerer zeitlicher Abstand zwischen der Geburt der Kinder bzw. Zunahme der 1-Kind-Familie.
3. Zunahme von Zweitwohnungen (getrennt wohnende Paare, berufsbedingt, freizeitorientiert).
4. Demographisch bedingt wird die 2-Kinder-Idealfamilie der 50er und 60er Jahre immer kleiner¹⁷.
5. Zunahme von Alleinerziehenden und getrennt lebenden Paaren.
6. Zunahme der kinderlosen (jüngeren) Paare.
7. Ehemänner sind älter als ihre Frauen und Frauen leben länger als ihre Männer.
8. Höhere Leerstandsreserve infolge eines zunehmend differenzierteren Wohnungsangebotes und einer zunehmend differenzierteren Wohnungsnachfrage.
9. Leerstand generell unattraktiver Wohnungen.
10. Umwandlung von sog. sonstigen Wohneinheiten („Wohnungen“ ohne Küche) in Wohnungen.

¹⁶ Darauf basierende Rückschlüsse auf die Zahl der Einwohner je neu errichteter Wohnung, sind allein aus diesem Grund grundsätzlich nicht möglich.

¹⁷ Diese Generation hält am Idealbild fest. Der Auszug der Kinder stellt diese Einstellung, Lebensweise und Wohnnutzung nicht in Frage.

Wohnungsbestand und aktuelle Entwicklung

Der Wohnungsbestand belief sich am 31.12.2010 in der Samtgemeinde Zeven auf 9.948 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.092.600 m². 77,2% der Wohnungen und 84,1% der Wohnfläche befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Etwa 81% aller Einwohner der Samtgemeinde Zeven wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern und etwa 16% in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Nichtwohngebäuden liegt bei gewöhnlichen 3%.

In Niedersachsen wurden im Jahr 2010 etwas mehr Eigenheime gebaut als im Vorjahr und etwas weniger als 2008. Auch der Mehrfamilienhausbau hat sich in den letzten drei Jahren kaum verändert. Die Vorstellung, die Regulationskrise der Finanzwirtschaft hätte den Wohnungsbau beeinträchtigt, wird von der Wohnungsbestandsfertigstellungsstatistik widerlegt. Im Landkreis Rotenburg verlief die Entwicklung ähnlich. In der Samtgemeinde Zeven nahm der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr etwas zu. Im Jahr 2010 wurden in der Samtgemeinde Zeven wieder etwa so viele Wohnungen in Eigenheimen gebaut, wie im Jahr 2008. Insgesamt wurden 26 Wohnungen gebaut. Der Eigenheimbau ist seit Jahren, insbesondere unter Beachtung der Lagegunst, weit unterdurchschnittlich. Dies betrifft vor allem die Gemeinden Gyhum und Elsdorf. Nur in der Gemeinde Heeslingen wurden in den letzten Jahren einige Eigenheime gebaut. Dagegen stieg der ohnehin hohe Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2008 und 2009 weiter um 32 bzw. 23 Wohnungen an. In den letzten Jahren wurden in der Samtgemeinde Zeven etwa so viele Wohnungen gebaut wie schon Ende der 80er Jahre. Damals wohnten dort fast 2.000 Einwohner weniger als heute.

Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010¹⁸ stieg der Wohnungsbestand in Niedersachsen jedes Jahr um 0,35% und der Wohnflächenbestand um 0,48% an. Mit einer durchschnittlichen Zunahme um 0,50% nimmt die Samtgemeinde Zeven bei der Wohnungsbestandsentwicklung den 140. Rang der ehemals 426 Verwaltungseinheiten des Landes Niedersachsen und beim Wohnflächenzugang den 167. Rang (0,53%) ein. Zwar ist der Wohnungsbau in der Samtgemeinde Zeven etwas höher als im Landesdurchschnitt, angesichts der Lagegunst und der enormen wirtschaftlichen Entwicklung, ist jedoch der Eigenheimbau sehr gering, insbesondere in Elsdorf und Gyhum.

Die Werte der Tabellen 2.2.9 und 2.2.10 gelten jeweils nur für das Gesamtgebiet der Samtgemeinde. In den ländlichen Ortslagen sind die Wohnungen noch etwas größer als in den größeren Ortschaften. Um für die spätere Computersimulation zu diesen Werten zu gelangen, wurde durch Auswertung von Grundstücksmarktberichten sowie eigenen Erhebungen eine komplexe Funktion entwickelt. Sie gewichtet diese Werte in Abhängigkeit der Lage und Einwohnerzahl (siehe Kapitel 3.1 Seite 201 ff.).

Die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung wird nur dann nachvollziehbar, wenn die Veränderungsprozesse im näheren und weiteren Umfeld berücksichtigt werden. Im nachfolgenden Kapitel wird daher die 'Systemumwelt' der Samtgemeinde Zeven untersucht und dargestellt.

¹⁸ Bei der Analyse der jüngsten Entwicklung werden die letzten drei Jahre berücksichtigt, um so die Aussagen von Zufallsschwankungen unabhängig zu machen und um so die grundlegenden Tendenzen aufzeigen zu können.

2.3 Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im Umfeld

Im Nachfolgenden wird die Entwicklung im Umfeld der Samtgemeinde Zeven, soweit sinnvoll, in Zeitabschnitte untergliedert.

Die Jahre 1991 bis einschließlich 1995 sind von den hohen Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und Spätaussiedlern sowie dem Mehrfamilienhausbau geprägt.

In den Jahren 1996 bis einschließlich 2000 wurden dann vermehrt Familien gegründet und Eigenheime gebaut. Es kam zu großräumigen Verdrängungsprozessen und Wanderungsbewegungen.

In dem Zeitraum der nachfolgenden fünf Jahre, von 2001 bis einschließlich 2005, ging der Eigenheimbau zurück und es wurden dadurch kaum noch Wanderungsgewinne erzielt.

In den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 war die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen überwiegend negativ. In diesen Zeitraum fällt der Abzug der niederländischen Streitkräfte und der Aufbau des Bundeswehrstandortes Seedorf. Daraus resultieren hohe Zuwanderungen aus weiter entfernten Gebieten. Die jungen Leute begannen in die Städte abzuwandern.

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

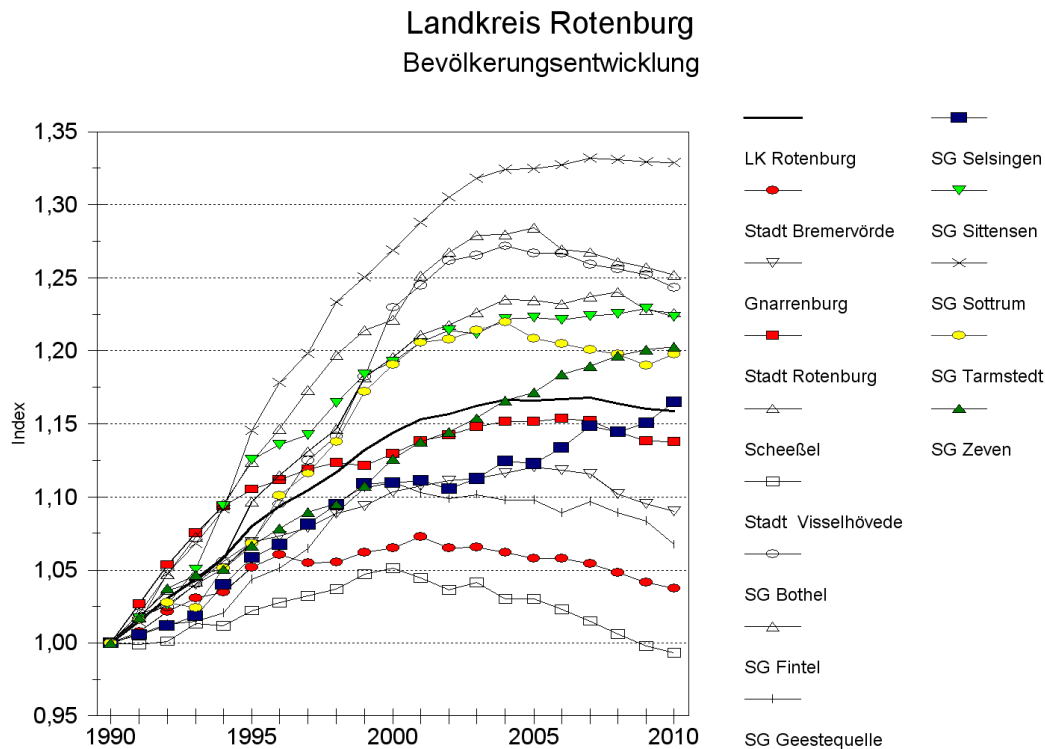


Abbildung 2.3.1.1: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg (Index 1990 = 1)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

			Bevölkerung am ...		Bevölkerungsbewegung in den Jahren 1991 bis einschließlich 2010				Bevölkerung am ...	
			31.12.1990		natürliche	räumliche	insgesamt		31.12.2010	
			Ew		Ew	%	Ew	%	Ew	
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	141.421		858	0,6	21.581	15,3	22.439	15,9
357008	Stadt	Bremervörde	18.082		-1.008	-5,6	1.669	9,2	661	3,7
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	8.513		186	2,2	597	7,0	783	9,2
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	19.192		-721	-3,8	3.350	17,5	2.629	13,7
357041	Gemeinde	Scheeßel	10.462		167	1,6	2.185	20,9	2.352	22,5
357051	Stadt	Visselhövede	10.329		-574	-5,6	505	4,9	-69	-0,7
357401	SG 1	Bothel	6.896		73	1,1	1.604	23,3	1.677	24,3
357402	SG 2	Fintel	5.957		-127	-2,1	1.625	27,3	1.498	25,1
357403	SG 3	Geestequelle	6.083		249	4,1	160	2,6	409	6,7
357404	SG 4	Selsingen	8.235		149	1,8	1.193	14,5	1.342	16,3
357405	SG 5	Sittensen	8.963		414	4,6	1.581	17,6	1.995	22,3
357406	SG 6	Sottrum	10.785		919	8,5	2.626	24,3	3.545	32,9
357407	SG 7	Tarmstedt	9.067		324	3,6	1.467	16,2	1.791	19,8
357408	SG 8	Zeven	18.857		807	4,3	3.019	16,0	3.826	20,3

Tabelle 2.3.1.1: Bevölkerung am 31.12.1990 und am 31.12.2010 sowie Salden der Bevölkerungsbewegungen in den Jahren 1991 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Vom **31.12.1990 bis zum 31.12.2010** stieg die Zahl der Einwohner innerhalb von 20 Jahren im Landkreis Rotenburg von 141.421 um 22.439 Einwohner bzw. 15,9% bis auf 163.860 an. Infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen gewann der Landkreis 858 Einwohner und durch Wanderungsgewinne 21.581 Einwohner. In allen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises war die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegungen in diesen 20 Jahren zusammengefasst positiv. In den Städten Bremervörde, Rotenburg und Visselhövede sowie in der Samtgemeinde Fintel war die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in diesem Zeitraum negativ, in den übrigen positiv.

In diesen 20 Jahren stieg die Zahl der Einwohner im Landkreis Rotenburg relativ betrachtet in der Samtgemeinde Sottrum am stärksten von 10.785 auf 14.330 um beachtliche 32,9% an. Ein Viertel des Bevölkerungswachstums resultiert aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen. Danach folgen die Samtgemeinden Bothel und Fintel mit einer Bevölkerungszunahme um insgesamt 24,3% bzw. 25,1%. Hier waren es fast ausschließlich Wanderungsgewinne. Die Stadt Visselhövede hatte Ende 2010 einige Einwohner weniger als 20 Jahre zuvor. Die hohen Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen konnten durch die Wanderungsgewinne nicht ganz ausgeglichen werden. Die Stadt Bremervörde hatte Ende 2010 nur 3,7% mehr Einwohner als 1990 und die Samtgemeinde Geestequelle 6,7%. In der Samtgemeinde Sittensen nahm die Zahl der Einwohner infolge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1991 bis einschließlich 2010 um 414 und infolge der räumlichen Bevölkerungsbewegungen um 1.581 bis auf 10.958 zu. Damit stieg die Zahl der Einwohner insgesamt um 22,3% an. Absolut betrachtet, nahm die Zahl der Einwohner von 1990 bis 2010 in der Samtgemeinde Zeven am stärksten um 3.826 bzw. 20,3% auf 22.683 zu. Hier ist aber zu beachten, dass die abgewanderten melderechtlich nicht erfassten niederländischen Natomitglieder und ihr „zivilis Gefolge“ durch melderechtlich erfasste Zugewanderte „lediglich ersetzt“ wurden. Danach folgt die Samtgemeinde Sottrum mit einem „echten“ Zuwachs um 3.545 Einwohner. Erst mit Abstand folgen die Kreisstadt und Gemeinde Scheeßel mit einer Zunahme um jeweils etwa 2.500 Einwohnern. In der Samtgemeinde Selsingen stieg die Zahl der Einwohner von 8.235 Ende 1990 bis zum Jahr 2020 um 1.342 bzw. 16,3% auf 9.577 an. Noch deutlich höhere Bevölkerungszunahmen hatten die im Osten angrenzenden Samtgemeinden. In der Samtgemeinde Tostedt stieg die Zahl der Einwohner in diesen 20 Jahren um 26,8% an, in der Samtgemeinde Hollenstedt um 30,4% und in der Samtgemeinde Apensen sogar um 35,9%.

In den letzten Jahren (bis 2010) stieg die Zahl der Einwohner nur noch in den Samtgemeinden Zeven und Selsingen an. In den Samtgemeinden Sottrum und Sittensen stagniert die Bevölkerungszahl. In den Samtgemeinden Fintel und Geestequelle, der Stadt Bremervörde und der Gemeinde Gnarrenburg ging sie stark zurück. In den letzten Jahren ging auch in der Samtgemeinde Tarmstedt die Zahl der Einwohner zurück, allerdings weniger stark als in den zuvor genannten Verwaltungseinheiten.

Die Entwicklung der Wanderungsbewegungen im Landkreis Rotenburg

Auf Ebene der Gemeinden werden die Wanderungen statistisch nur nach überschrittener Verwaltungsgrenze erfasst und wiedergegeben. Für die Landkreise werden die Ziel- und Herkunftsgebiete bis hinunter auf die Ebene der Kreise konkret benannt. Zunächst werden die Wanderungsbewegungen auf Ebene des Landkreises Rotenburg mit den konkret benannten Ziel- und Herkunftsgebieten betrachtet, um später Rückschlüsse auf Gemeindeebene zu ermöglichen.

In den Wendejahren gewann der Landkreis Rotenburg in erheblichem Umfang Einwohner vom **Ausland**. Darin sind auch die Zuwanderungen aus der DDR enthalten. Von 1987 bis 1990 stiegen diese Wanderungsgewinne von 120 bis auf 1.305 an. Anschließend gingen sie bis 1994 auf nur noch 64 zurück. In den nachfolgenden Jahren schwankte der Wanderungssaldo des Landkreises mit dem Ausland zwischen -123 und +464. In der jüngsten Vergangenheit stieg er infolge der melderechtlichen Erfassung von Saisonarbeitern wieder an. Von 2008 bis 2010 stieg der Saldo von -123 bis auf +44 an.

1991 stiegen die Wanderungsgewinne des Landkreises Rotenburg von den **neuen Bundesländern** bis auf 803 an. Ein Jahr später waren es nur noch 490. Die großen Wanderungsbewegungen von Ost nach West infolge der Deutschen Einheit sind längst abgeebbt. Aus der Abbildung 2.3.1.10 (sowie 2.3.1.11 Seite 101) wird ersichtlich, dass dies auch für den Landkreis Rotenburg zutrifft. Hier gingen die Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern stark schwankend in den letzten Jahren zurück. Die hohen Zuwanderungen im Jahr 2007 stehen im Zusammenhang mit dem Bundeswehrstandort Seedorf. Seit 2001 nehmen die Abwanderungen in die neuen Bundesländer stetig zu. Der Wanderungssaldo sank von 300 Anfang der 2000er Jahre bis auf 45 im Jahr 2010. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Bei den in den Landkreis Rotenburg zuwandernden Personen aus den neuen Bundesländern, handelt es sich häufig um junge Leute. Derzeit geht die Zahl der Jugendlichen bzw. die der Schulabgänger in den neuen Bundesländern massiv zurück. Gleichzeitig wandern immer mehr junge Leute, u.a. zum Studium in die neuen Bundesländer ab.

Aus den bereits dargestellten Gründen (Seite 26) gingen 1993 die Wanderungsgewinne von den **Landkreisen Osnabrück, Göttingen und Hameln**¹⁹ auf 58 zurück. 1990 lag der Wanderungssaldo mit diesen Gebieten noch bei über 300. Nach 1993 zogen dann jährlich etwa 250 Einwohner aus den Landkreisen Osnabrück, Göttingen und Hameln in den Landkreis Rotenburg. Der Wanderungssaldo lag in diesen Jahren hier bei etwa 200 Einwohnern. Seit 2006 ist die Wanderungsbilanz mit diesen Gebieten weitgehend ausgeglichen. Im Vergleich zu anderen Landkreisen wanderten kaum Spätaussiedler in den Landkreis Rotenburg.

Von 1987 bis 1995 stieg der Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit dem Land **Bremen** (Abbildungen 2.3.1.2 und 2.3.1.6) von -50 bis auf 370 an. In diesen Jahren stiegen die Zuwanderungen stark an und die Abwanderungen gingen zunächst leicht zurück. Im Jahr 2000 gingen die Zuwanderungen aus Bremen deutlich zurück. Seitdem stagnieren sie bei etwa 450 Einwohnern. Seit 1991 nehmen die Abwanderungen aus dem Landkreis Rotenburg nach Bremen zu. Sie stiegen von 360 bis auf über 600 an. Seit 2004 verlor der Landkreis Rotenburg jedes Jahr Einwohner an das Land Bremen, jährlich etwa 100. Dabei handelt es sich weit überwiegend um junge Leute.

Die Wanderungsbilanz mit dem Land **Hamburg** verlief ähnlich (Abbildungen 2.3.1.2 und 2.3.1.8). Hier stiegen die Zuwanderungen von 1987 bis 1995 von 300 bis auf 650 an. Anschließend gingen sie bis 2010 auf 360 zurück. Seit 1991 nehmen die Abwanderung nach Hamburg zu. Sie stiegen von 280 bis auf 455 im Jahr 2010 an. Die Wanderungsgewinne stiegen von 20 im Jahr 1987 bis auf fast 300 im Jahr 1995 an und gingen dann bis 2005 auf 60 zurück. Seitdem ist auch die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg mit dem Land Hamburg negativ. In den letzten Jahren stiegen die Verluste bis auf 94 im Jahr 2010 an. Auch hier handelt es sich weit überwiegend um junge Leute.

Die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg mit den **angrenzenden Landkreisen** Cuxhaven, Harburg, Osterholz, Stade, Verden und dem Heidekreis verlief unterschiedlich (Abbildungen 2.3.1.4). Die Wanderungsbilanz mit dem Landkreis Cuxhaven schwankt stark, war aber fast immer positiv. 2010 war die Bilanz erstmals seit vielen Jahren negativ.

Mitte bis Ende der 90er Jahre gewann der Landkreis Rotenburg in erheblichem Umfang Einwohner vom Landkreis Harburg, zeitweise fast 200 Einwohner im Jahr. In den letzten Jahren gingen diese Wanderungsgewinne stark schwankend zurück.

Die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg mit dem Landkreis Osterholz verlief ähnlich der

¹⁹ Seit 1991 können jüdische Zuwanderer aus dem Gebiet der ehemaligen Sowjetunion nach Deutschland in einem geregelten Verfahren dauerhaft einreisen. Die Aufnahme von Juden aus der früheren Sowjetunion geht auf einen Beschluss der Regierungschefs des Bundes und der Länder vom Dezember 1991 zurück. Die Aufnahme erfolgt in Abstimmung zwischen Bund und Ländern, seit 2003 ist das Bundesamt für das Aufnahmeverfahren zuständig.

Entwicklung mit Harburg. Auch vom Landkreis Osterholz gewann der Landkreis Rotenburg Ende der 90er Jahre etliche Einwohner und auch hier gehen seitdem die Wanderungsgewinne stark schwankend zurück. 2007 und 2009 verlor der Landkreis Rotenburg 54 bzw. 30 Einwohner an den Landkreis Osterholz.

Anfang der 90er Jahre konnte der Landkreis Rotenburg noch Einwohner vom Landkreis Soltau-Fallingb. gewinnen. Nach der Jahrtausendwende war die Bilanz mit dem Heidekreis weitgehend negativ.

Auch vom Landkreis Stade gewann der Landkreis Rotenburg Einwohner. Hier konzentrieren sich die Wanderungsgewinne aber auf die Jahre 1998 bis 2007. 2010 gewann er 67 Einwohner vom Landkreis Stade.

Die Wanderungsbilanz mit dem Landkreis Verden war Anfang der 90er Jahre noch annähernd ausgeglichen. Ende der 90er Jahre stiegen dann die Wanderungsgewinne an. Seit 2004 ist die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg mit dem Landkreis Verden überwiegend negativ. Im Jahr 2010 verlor der Landkreis Rotenburg 46 Einwohner an den Landkreis Verden.

In der jüngsten Vergangenheit hat der Landkreis Rotenburg von den östlich angrenzenden Landkreisen (also Richtung Hamburg) Einwohner gewonnen und hat an die westlich angrenzenden Landkreise (also Richtung Bremen) Einwohner verloren.

Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre war die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg mit den **übrigen Gebieten in Niedersachsen** negativ. Ende der 90er Jahre gewann der Landkreis Rotenburg Einwohner von diesen Gebieten. Seit 2005 verliert der Landkreis Rotenburg Einwohner an die übrigen Gebiete in Niedersachsen, vornehmlich an die Landeshaupt- und Universitätsstadt Hannover.

Anfang der 90er Jahre gewann der Landkreis Rotenburg bis zu 400 Einwohner im Jahr von den **übrigen Bundesländern**. Seit 1995 gehen diese Wanderungsgewinne zurück. Seit 2000 ist diese Wanderungsbilanz negativ. Der Landkreis Rotenburg verliert überwiegend und in etwa gleichen Anteilen an Schleswig-Holstein, Baden Württemberg und Bayern.

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 hat der Landkreis Rotenburg 22.439 Einwohner durch Wanderungen gewonnen. Über diesen langen Zeitraum war die Wanderungsbilanz mit allen zuvor genannten Gebieten ausgeglichen. Etwa ein Viertel der Wanderungsgewinne erfolgte von den umliegenden Landkreisen, ein Viertel von den Neuen Bundesländern und etwas mehr als ein Zehntel von den Landkreisen Osnabrück, Göttingen und Hameln-Pyrmont (Spätaussiedler) sowie dem Ausland. Bei den Nachbarkreisen wurden die höchsten Wanderungsgewinne vom Landkreis Harburg erzielt, gefolgt vom Landkreis Stade.

Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg der Jahre 2006 bis einschließlich 2010

In den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 gingen die Wanderungsgewinne des Landkreises Rotenburg gegenüber den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 deutlich zurück (Tabelle 2.3.1.2 Seite 102). Die Zuzüge sanken um etwa ein Zehntel bis auf 27.784. Die Abwanderungen stiegen um etwa ein Zehntel bis auf 27.771 an. Der Wanderungsgewinn sanken auf nur noch 13 Einwohner. 1991 bis einschließlich 1995 lag er noch bei +10.653 Einwohnern und in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 bei 2.943 Einwohnern.

3.787 Personen wanderten in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 aus dem **Ausland** zu. Mit 3.852 wanderten kaum mehr in das Ausland ab. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland ging auf -65 Einwohner zurück. In den fünf Jahren zuvor lag der Saldo noch bei +220 Wanderungsbewegungen über die Bundesgrenze.

Aus den fünf **neuen Bundesländern** wanderten in den fünf Jahren von 2006 bis einschließlich 2010 2.386 Einwohner in den Landkreis Rotenburg der Wanderungssaldo ging bis auf 683 Einwohner zurück. In den fünf Jahren zuvor lag er noch bei etwa 1.213 Einwohnern. Das ist derzeit noch immer eine hohe Anzahl. 43% der Wanderungsgewinne entfallen auf die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen und 28% auf die der 25- bis unter 30-Jährigen. Hierin enthalten sind einige Zuwanderungen aus Brandenburg nach Seedorf. Bei den Älteren ist die Wanderungsbilanz mittlerweile negativ. In vielen kreisfreien Städten und Landkreisen in Niedersachsen ist die Wanderungsbilanz mit den neuen Bundesländern mittlerweile negativ.

Die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 mit den Landkreisen **Osnabrück, Hameln-Pyrmont und Göttingen** (Friedland) ist ausgeglichen.

Die Zuwanderungen aus den Ländern **Bremen und Hamburg** gingen in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 gegenüber dem Zeitraum 2001 bis einschließlich 2005 etwa ebenso stark zurück wie die Abwanderungen dorthin anstiegen. In diesen Jahren verlor der Landkreis Rotenburg 367 Einwohner an das Land Hamburg und 487 Einwohner an das Land Bremen. In den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 gewann er noch 901 bzw. 1.060 Einwohner von diesen „Stadtstaaten“. Die Wanderungsverluste konzentrieren sich hier sehr stark auf die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen. In den fünf Jahren von 2006 bis einschließlich 2010 hat der Landkreis Rotenburg 545 18- bis unter 25-Jährige und 105 25- bis unter 30-Jährige an das Land Bremen verloren. 95 unter 18-Jährige und 30- bis unter 50-Jährige gewann der Landkreis Rotenburg von Bremen. Ihre Anzahl ist rückläufig. Zunehmend an Bedeutung bekommen die Wanderungsgewinne der 65-Jährigen und älteren Einwohner. Hier gewann der Landkreis Rotenburg in diesem Zeitraum 76 Einwohner von Bremen. In den fünf Jahren von 2006 bis einschließlich 2010 hat der Landkreis Rotenburg 401 18- bis unter 25-Jährige und 116 25- bis unter 30-Jährige an das Bundesland Hamburg verloren. Gewonnen hat der Landkreis von der Hansestadt Hamburg 142 50-Jährige und ältere Einwohner. Der Landkreis Rotenburg verliert derzeit massiv junge Leute an die großen Städte, insbesondere an Bremen und Hamburg. Gleichzeitig gewinnt er ältere Einwohner und Senioren von den Stadtstaaten.

In den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 verlor der Landkreis Rotenburg zusammen etwa 150 Einwohner an die Landkreise **Osterholz, Verden** und an den **Heidekreis**. Gleichzeitig gewann er etwa 700 Einwohner von den Landkreisen **Harburg und Stade**. Im vorhergehenden Zeitabschnitt hatte der Landkreis Rotenburg noch 274 Einwohner von den Landkreisen Osterholz und Verden gewonnen. Hier ist die Bilanz mittlerweile negativ.

Insgesamt gingen die Wanderungsgewinne des Landkreises Rotenburg in den letzten Jahren deutlich zurück. In den Jahren 2008 und 2009 verlor der Landkreis Rotenburg erstmals seit der Wende jährlich fast 300 Einwohner. Im Jahr 2010 war die Bilanz mit 68 noch einmal im Plus. Hier ist aber der positive Effekt der melderechtlichen Erfassung der Saisonarbeiter auf die Wanderungsbilanz zu beachten. Zuwanderungen von Spätaussiedlern sind mittlerweile nahezu bedeutungslos geworden. Noch wandern mehr Einwohner aus den neuen Bundesländern zu als dorthin abwandern. Diese Bilanz dürfte auch im Landkreis Rotenburg in den nächsten Jahren negativ werden²⁰.

Die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg wurde in den 90er Jahren und auch noch zu Beginn der 2000er Jahre sehr stark von den Zuzügen aus Hamburg und Bremen und den angrenzenden Landkreisen geprägt wurde. Dabei kam es vom Osten und vom Westen zu Zuwanderungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Eigenheimbau. In der jüngsten Vergangenheit kam es nur noch zu Zuwanderungen aus der Region in und um Hamburg. In den letzten Jahren wandern immer mehr junge Leute in die großen Städte ab, insbesondere nach Hamburg, Bremen und auch nach Hannover. Hier ist aufgrund der demographischen Entwicklung im Landkreis Rotenburg von einer

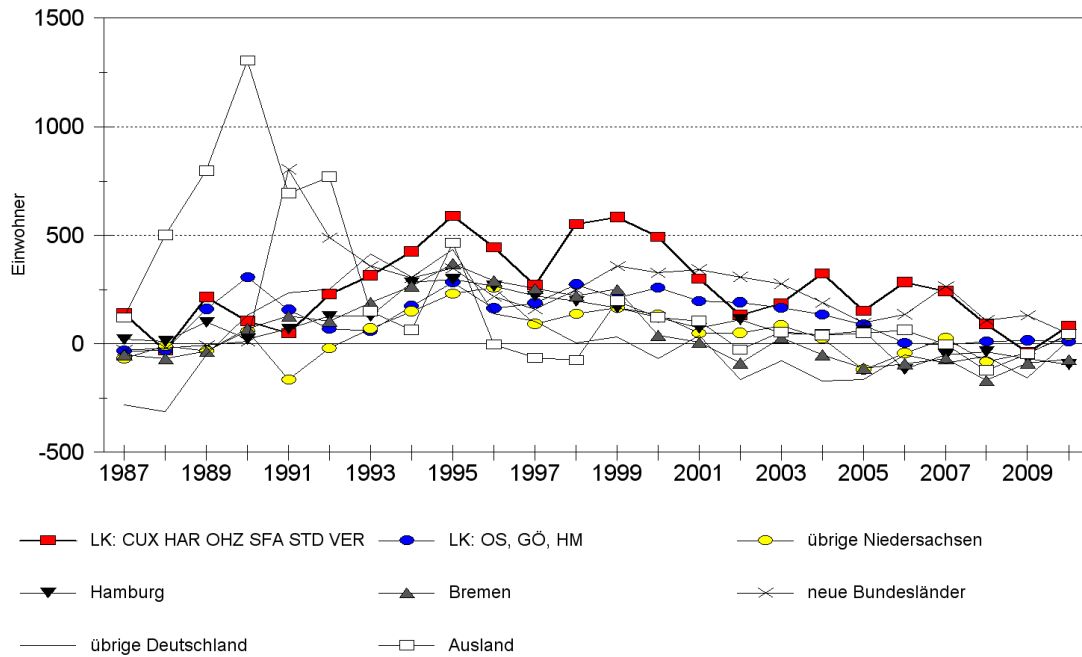
²⁰ Nach der Wende sank die Zahl der Geborenen in den neuen Bundesländern um die Hälfte. Bereits jetzt können dort in einigen Gebieten die Ausbildungsplätze nicht mehr besetzt werden.

Zunahme der Abwanderungen auszugehen. Viele von ihnen sind in den 90er Jahren mit ihren Eltern von dort kommend in den Landkreis Rotenburg gezogen.

Allein in den beiden zurückliegenden Jahren 2009 und 2010 verlor der Landkreis Rotenburg zusammen genommen 529 18- bis unter 25-Jährige. Im Jahr 2009 verlor er noch 147 Einwohner in der Altersgruppe der Familien (unter 18-Jährige und 25- bis unter 50-Jährige). 2010 gewann er wieder 209 Einwohner in dieser Gruppe, vornehmlich von den Landkreisen Osterholz und Stade.

Wanderungsgewinne erzielte der Landkreis Rotenburg vor allem bei den über 50-Jährigen. 2009 und 2010 waren es zusammen genommen 143 50- bis unter 65-Jährige und 97 65-Jährige und ältere Einwohner. Bei den Älteren überwiegt kein Herkunftsgebiet. Diese Herkunftsgebiete decken sich aber mit den Zielgebieten früherer Jahre, d.h., es dürfte sich dabei u.a. um Rückwanderer handeln.

Landkreis Rotenburg Wanderungssaldo



Landkreis Rotenburg Wanderungssaldo

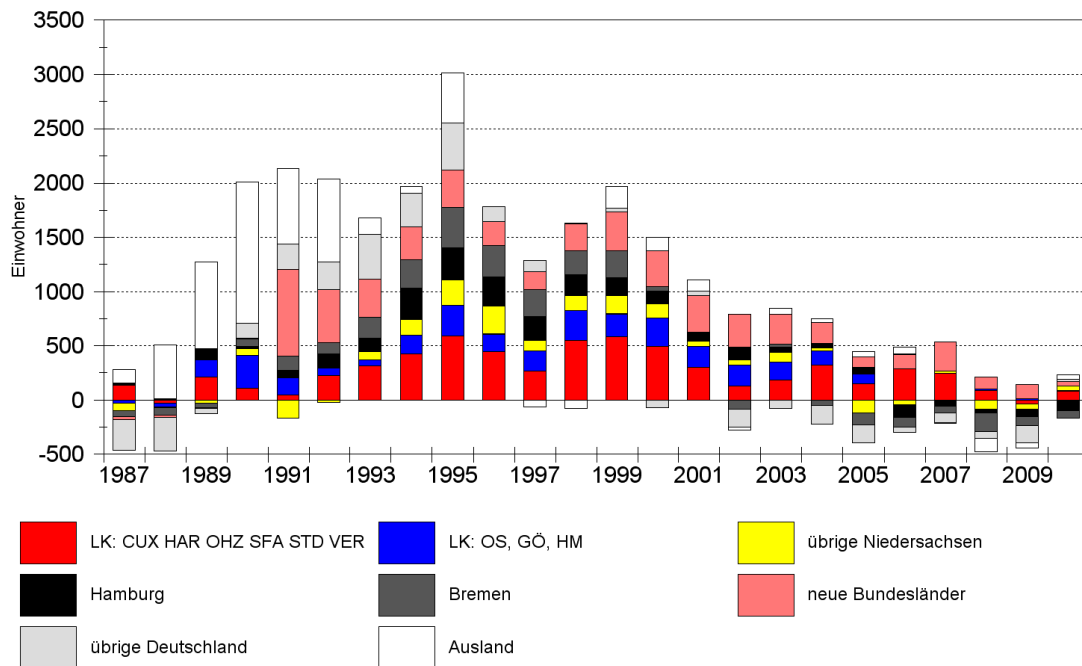


Abbildung 2.3.1.2: Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit den zusammengefassten Landkreisen Osnabrück, Göttingen und Hameln-Pyrmont, den übrigen zusammengefassten Nachbarkreisen in Niedersachsen, den neuen Bundesländern (ohne Berlin), den übrigen Gebieten in Deutschland und dem Ausland
 Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

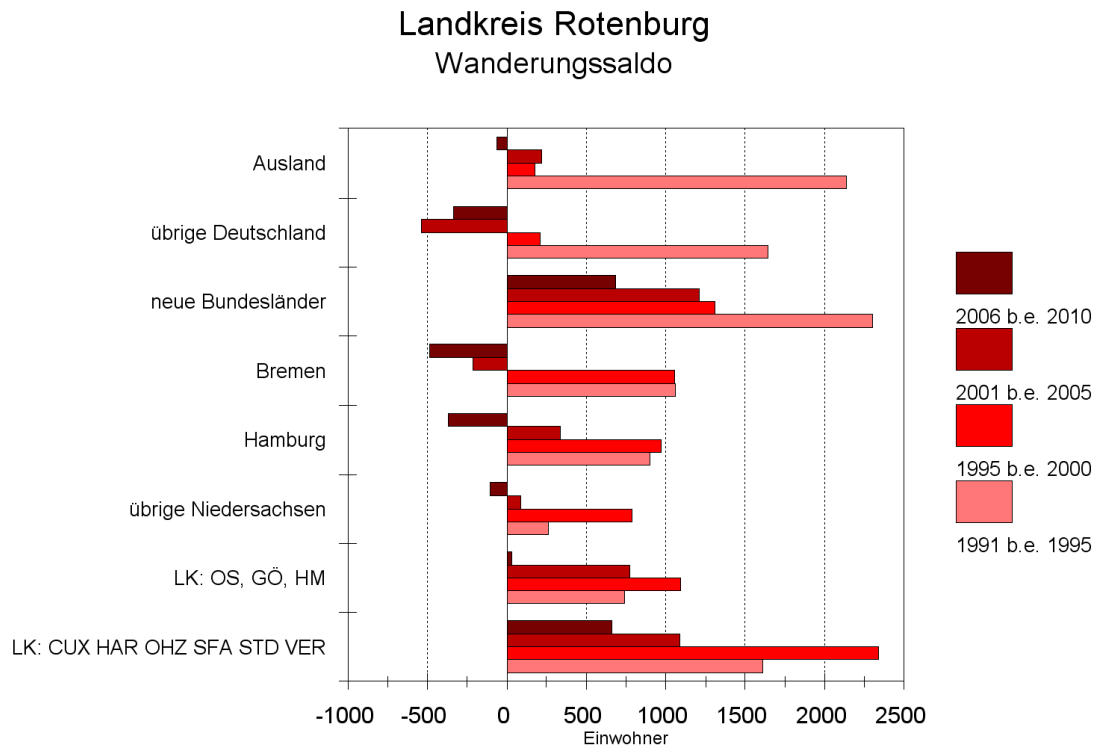


Abbildung 2.3.1.3: Zusammengefasster Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit den Landkreisen Osnabrück, Göttingen und Hameln-Pyrmont, den übrigen zusammengefassten Nachbarkreisen in Niedersachsen, den neuen Bundesländern (ohne Berlin), den übrigen Gebieten in Deutschland und dem Ausland
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

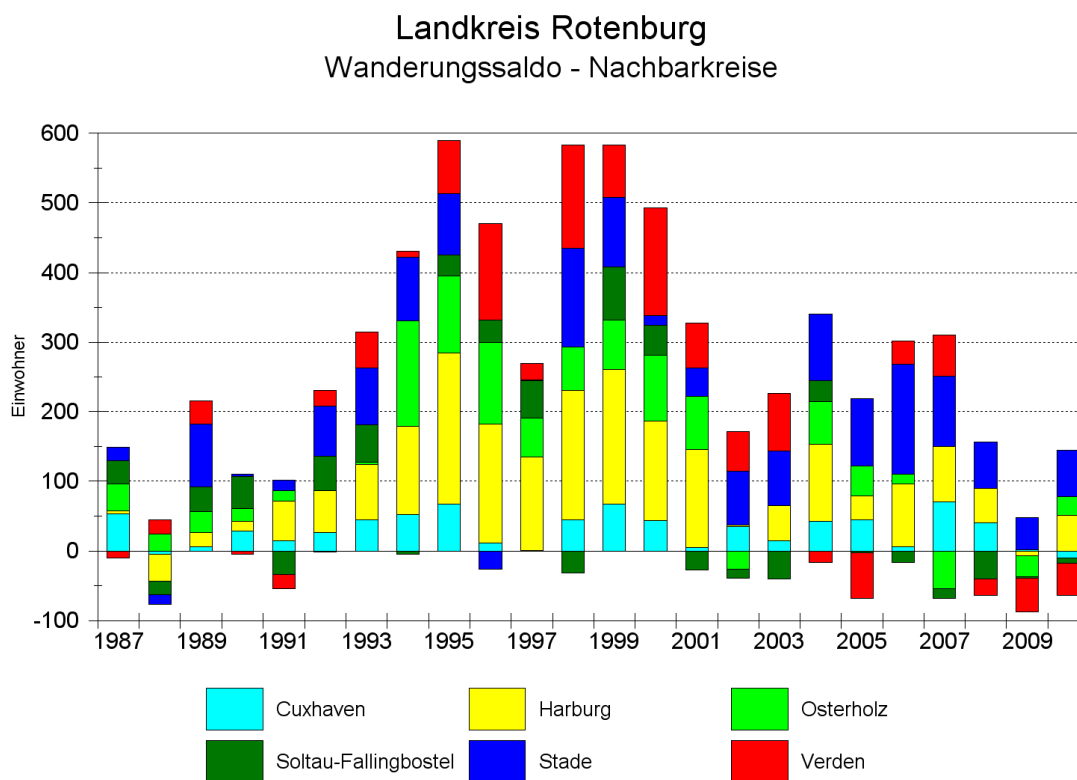
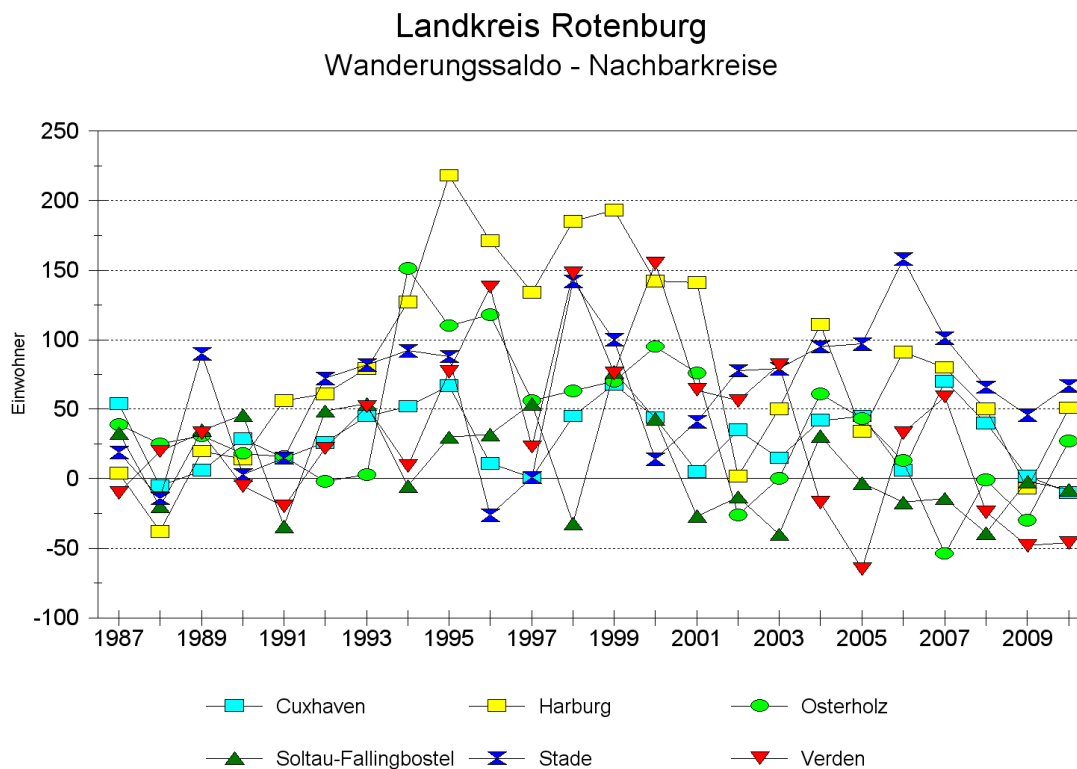


Abbildung 2.3.1.4: Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit den Nachbarkreisen
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

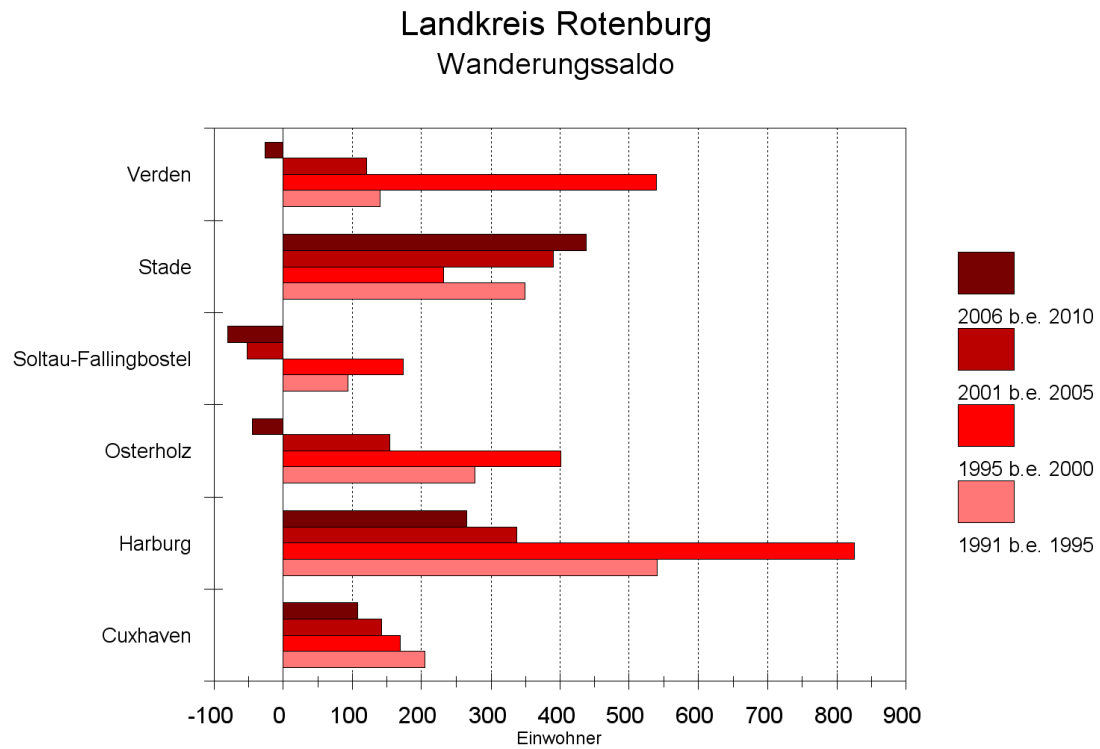


Abbildung 2.3.1.5: Zusammengefasster Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit den
Nachbarkreisen im Land Niedersachsen
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

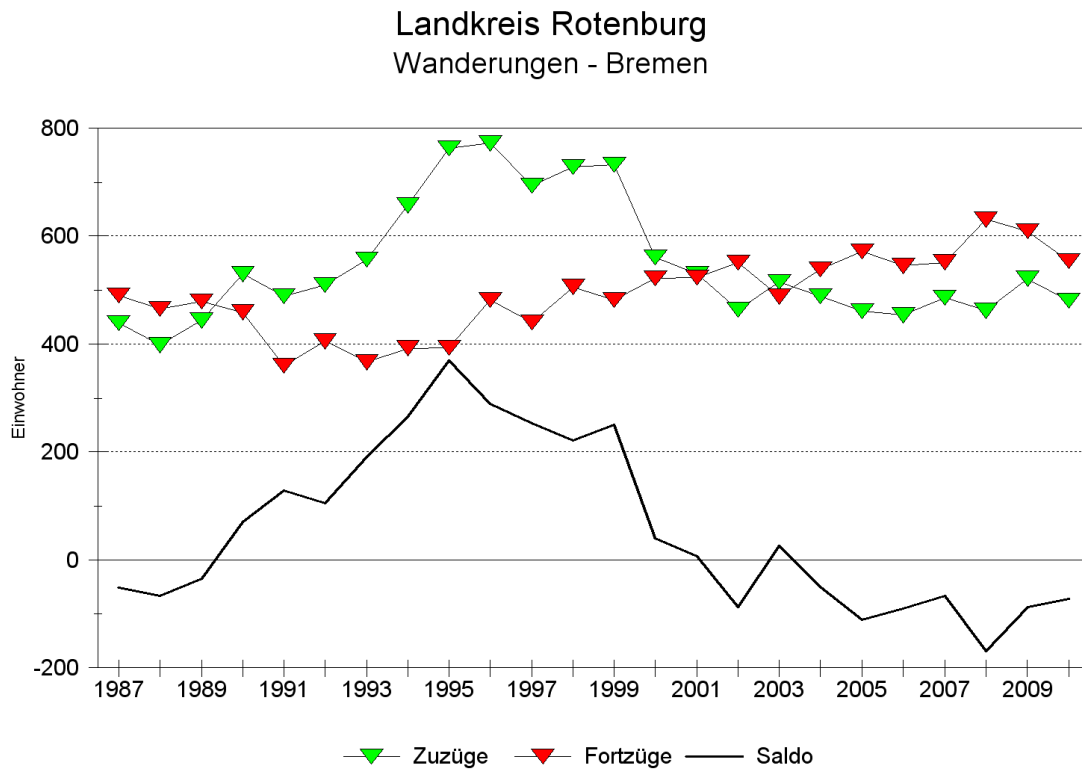


Abbildung 2.3.1.6: Zuzüge und Fortzüge sowie Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit dem Land Bremen
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

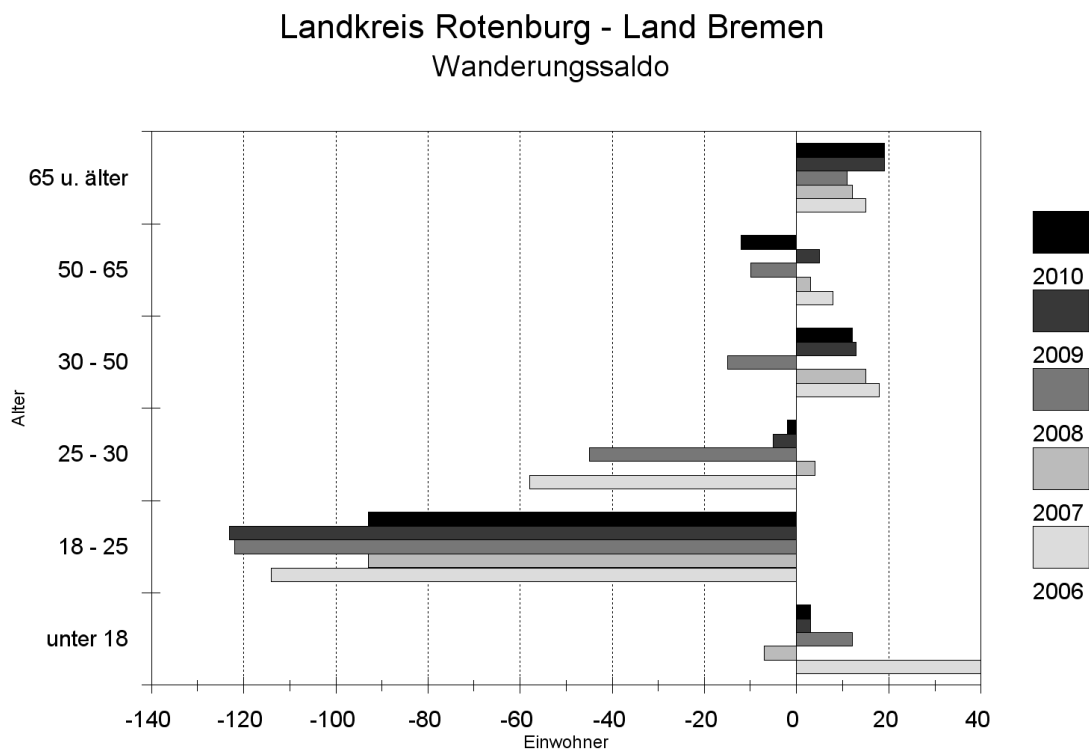


Abbildung 2.3.1.7: Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit dem Land Bremen nach Altersgruppen seit 2006
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

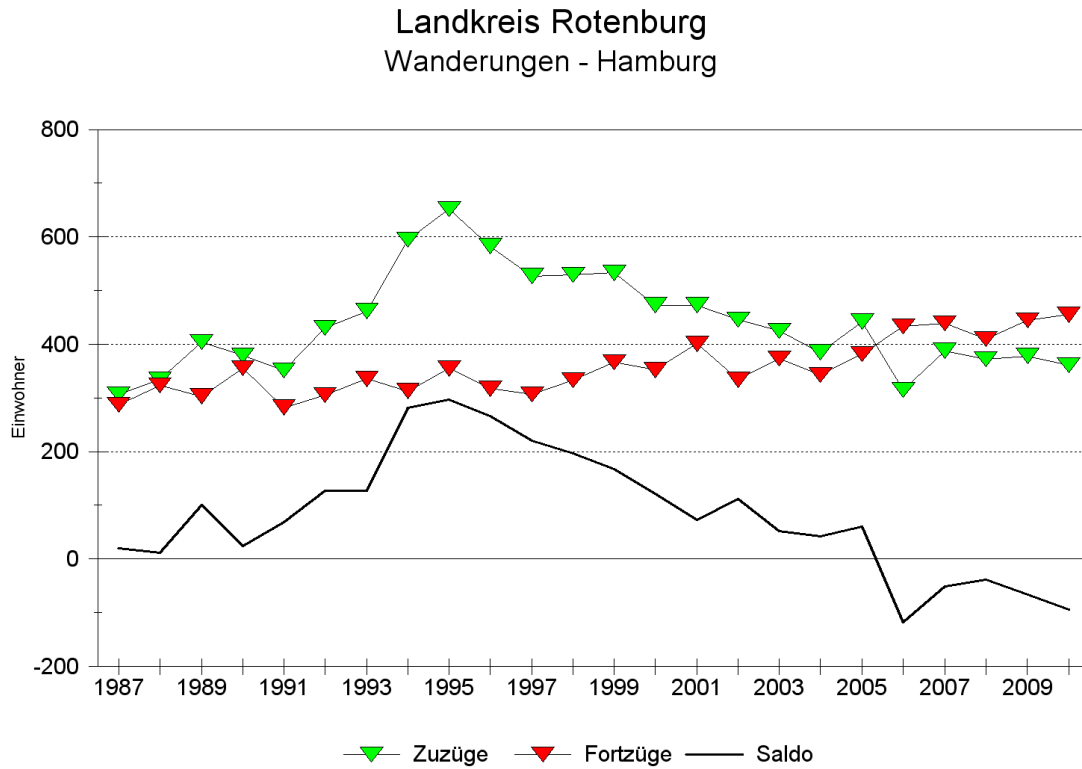


Abbildung 2.3.1.8: Zuzüge und Fortzüge sowie Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit dem Land Hamburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

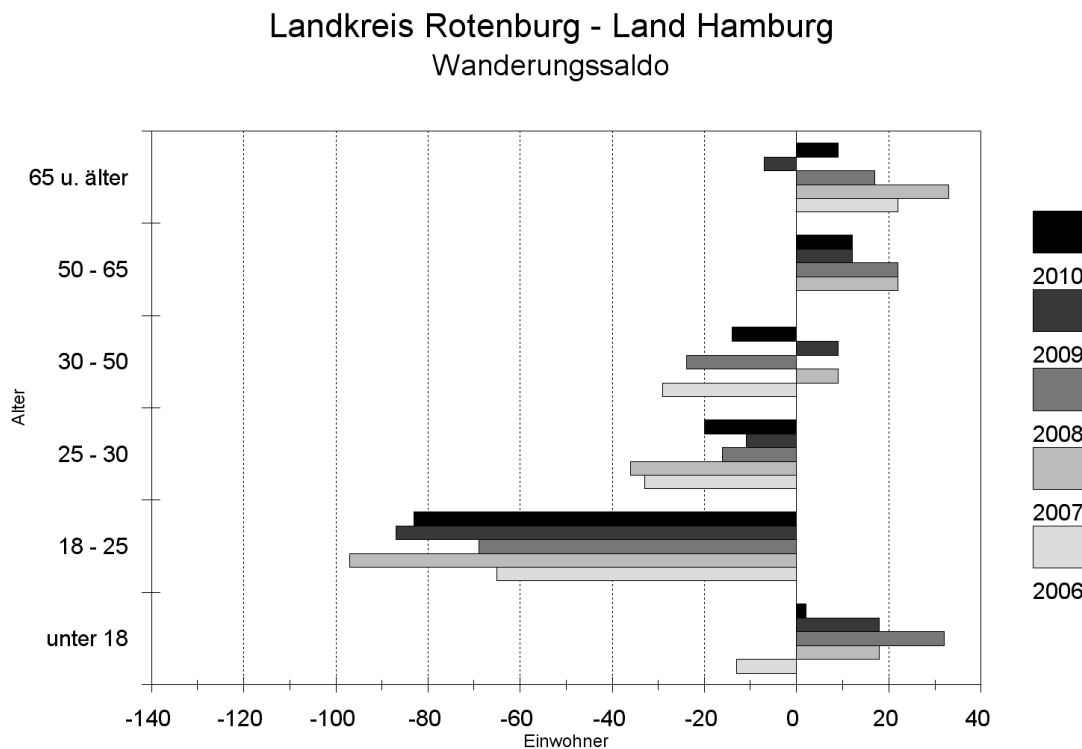


Abbildung 2.3.1.9: Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit dem Land Hamburg nach Altersgruppen seit 2006
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Landkreis Rotenburg Wanderungen - neue Bundesländer

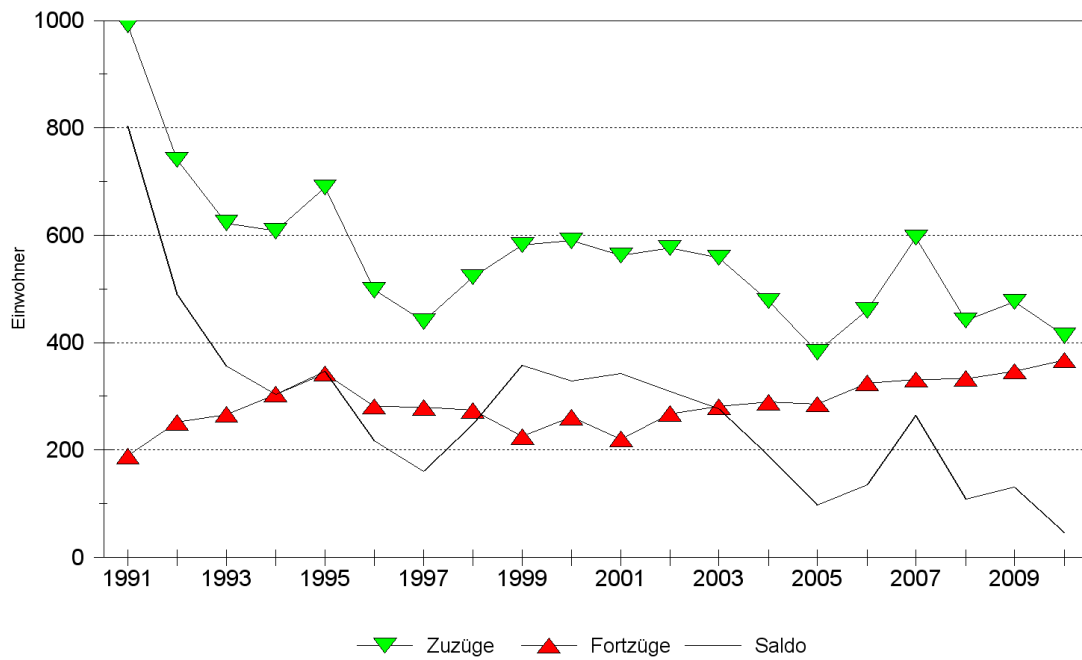


Abbildung 2.3.1.10: Zuzüge und Fortzüge sowie Wanderungssaldo zwischen dem Landkreis Rotenburg und den neuen Bundesländern
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Landkreis Rotenburg Neue Bundesländer Wanderungssaldo

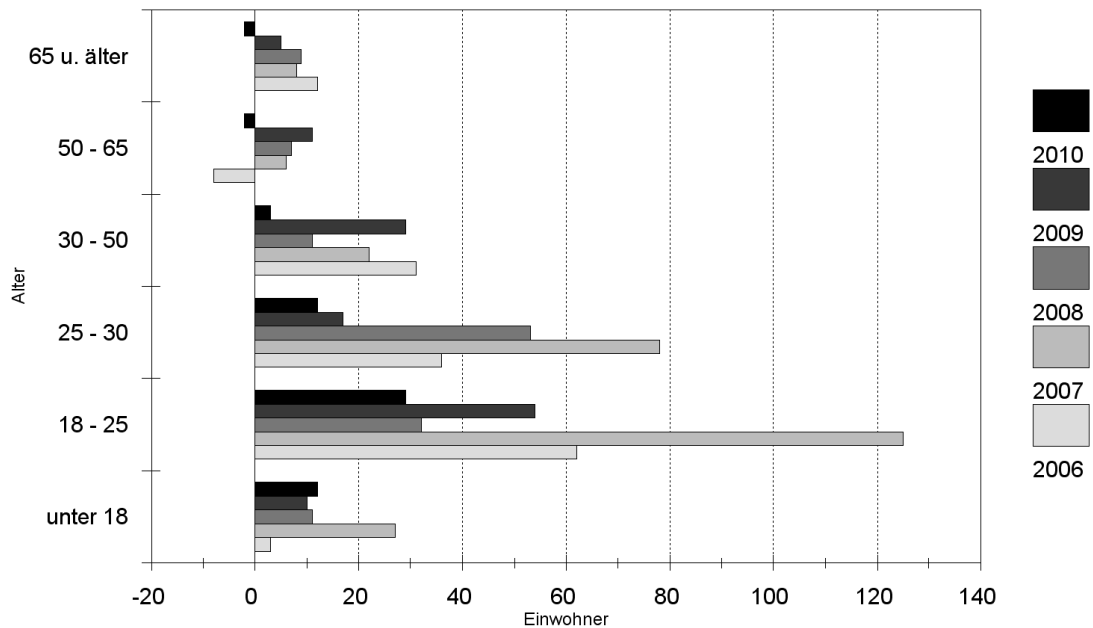


Abbildung 2.3.1.11: Wanderungssaldo des Landkreises Rotenburg mit den neuen Bundesländern nach Altersgruppen seit 2006
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Landkreis Rotenburg 357	Landkreise: CUX HAR OHZ SFA STD VER	Landkreise: OS GÖ HM	übrige Niedersachsen	Land Hamburg	Land Bremen	neue Bundes- länder	übrige Deutschland	Ausland
	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
Zuzug in den Jahren ...								
1991 b.e. 1995	7.684	1.087	3.712	2.491	2.976	3.652	6.460	6.303
1996 b.e. 2000	9.255	1.373	4.148	2.645	3.488	2.630	5.065	3.928
2001 b.e. 2005	8.188	1.035	3.965	2.171	2.459	2.556	4.841	4.072
2006 b.e. 2010	7.544	365	4.171	1.814	2.404	2.386	5.313	3.787
Fortzug in den Jahren ...								
1991 b.e. 1995	6.077	346	3.451	1.590	1.916	1.352	4.817	4.163
1996 b.e. 2000	6.914	280	3.360	1.675	2.432	1.319	4.857	3.753
2001 b.e. 2005	7.096	260	3.877	1.834	2.673	1.342	5.380	3.852
2006 b.e. 2010	6.884	334	4.275	2.181	2.891	1.702	5.652	3.852
Wanderungssaldo der Jahre ...								
1991 b.e. 1995	1.607	741	261	901	1.060	2.300	1.643	2.140
1996 b.e. 2000	2.341	1.093	788	970	1.056	1.311	208	175
2001 b.e. 2005	1.092	775	88	337	-214	1.213	-538	220
2006 b.e. 2010	660	31	-104	-367	-487	683	-338	-65

Landkreis Rotenburg 357	Landkreis Cuxhaven	Landkreis Harburg	Landkreis Osterholz	Heidekreis	Landkreis Stade	Landkreis Verden
	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
Zuzug in den Jahren ...						
1991 b.e. 1995	955	1.182	1.148	1.226	1.561	1.612
1996 b.e. 2000	1.123	1.598	1.376	1.346	1.599	2.213
2001 b.e. 2005	1.030	1.215	1.268	1.055	1.666	1.954
2006 b.e. 2010	914	1.123	1.038	1.030	1.834	1.605
Fortzug in den Jahren ...						
1991 b.e. 1995	750	641	870	1.132	1.212	1.472
1996 b.e. 2000	954	773	974	1.172	1.368	1.673
2001 b.e. 2005	888	877	1.114	1.107	1.276	1.834
2006 b.e. 2010	806	858	1.083	1.110	1.396	1.631
Wanderungssaldo der Jahre ...						
1991 b.e. 1995	205	541	278	94	349	140
1996 b.e. 2000	169	825	402	174	231	540
2001 b.e. 2005	142	338	154	-52	390	120
2006 b.e. 2010	108	265	-45	-80	438	-26

Tabelle 2.3.1.2: Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssaldo der Jahre 1991 bis einschließlich 1995, 1996 bis einschließlich 2000, 2001 bis einschließlich 2005 sowie 2006 bis einschließlich 2010 des Landkreises Rotenburg mit den zusammengefassten Landkreisen Osnabrück, Göttingen und Hameln-Pyrmont, den Nachbarkreisen in Niedersachsen, den Bundesländern Bremen und Hamburg, den neuen Bundesländern (ohne Berlin) und den übrigen Gebieten in Deutschland und dem Ausland
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Die räumlichen Bevölkerungsbewegungen in den Gemeinden im Landkreis Rotenburg

Schon im Jahr 1988 gewannen die Gemeinden Gnarrenburg und Worpsswede deutlich Einwohner vom Ausland. 1989 zogen dann in die Kreisstadt Rotenburg 226 Personen aus dem **Ausland** mehr zu als dorthin abwanderten. Aber erst 1990 kam es auch in den übrigen Gemeinden im Landkreis zu hohen Wanderungsgewinnen vom Ausland. So gewann die Samtgemeinde Zeven etwa 230 Einwohner vom Ausland, die Städte Bremervörde und Visselhövede jeweils etwa 170 und die Samtgemeinden Bothel, Fintel, Sittensen sowie die Gemeinde Scheeßel je etwa 100 Einwohner. Ab 1994 wurden kaum noch Wanderungsgewinne vom Ausland erzielt. Erst mit der melderechtlichen Erfassung der Saisonarbeiter änderte sich dies. In jüngster Vergangenheit erzielte die Gemeinde Gnarrenburg im Jahr 2006 leichte Wanderungsgewinne vom Ausland. Die Gemeinde Selsingen erzielte nur Anfang der 90er Jahre einige Wanderungsgewinne vom Ausland.

In den 90er Jahren stieg der Wanderungssaldo fast aller Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg mit den **anderen Bundesländern** (einschließlich den neuen Bundesländern) stark an. In den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 gewann der gesamte Landkreis Rotenburg jedes Jahr 1.000 bis 1.400 Einwohner von den anderen Bundesländern. Anfang der 90er Jahre kam es bereits in den Samtgemeinden Bothel, Fintel und Zeven, der Gemeinde Gnarrenburg und in den Städten Rotenburg und Visselhövede zu hohen Wanderungsgewinnen von den anderen Bundesländern. Zu diesem Zeitpunkt wurde vermehrt aus den neuen Bundesländern zugezogen. Noch weit höhere Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern wurden in diesen Jahren zunächst in der Samtgemeinden Tostedt, dann in der Samtgemeinde Apensen und nachfolgend in der Samtgemeinde Hollenstedt erreicht. Hier waren es vornehmlich Zuwanderungen aus Hamburg. Mitte der 90er Jahre wurden dann in den westlichen Nachbargemeinden der Region in Grasberg, Worpsswede und Ottersberg hohe Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern erzielt, hier vornehmlich von Bremen. Aber auch im Landkreis Rotenburg wurden in der Gemeinde Scheeßel, den Samtgemeinden Sottrum, Sittensen und Tarmstedt hohen Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern erzielt, sowohl von den Neuen Bundesländern, Hamburg und Bremen. Nach der Jahrtausendwende konnten im Landkreis Rotenburg nur noch die Samtgemeinde Selsingen hohe Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern erzielen. Sie stehen im Zusammenhang mit dem Bundeswehr-Standort Seedorf. In den letzten Jahren hatten die Städte Bremervörde und Rotenburg hohe Wanderungsverluste an die anderen Bundesländer. Die Samtgemeinde Tostedt konnte in den letzten zehn Jahren kaum noch Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern erzielen. Hier kam es nach der Jahrtausendwende zu einem Bruch in der Entwicklung. Auch in den Samtgemeinden Hollenstedt und Apensen gingen die Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern deutlich zurück.

Nur die Städte Bremervörde und Rotenburg erzielten Mitte der 90er Jahre im größeren Umfang Wanderungsgewinne von den anderen **drei damaligen Regierungsbezirken im Land Niedersachsen**. Dabei handelt es sich auch um Spätaussiedler die via Friedland zuzogen.

Anfang der 90er Jahre erzielte die Stadt Bremervörde hohe Wanderungsgewinne von den **anderen Landkreisen im damaligen Regierungsbezirk Lüneburg**. Mitte der 90er Jahre war das auch in der Gemeinde Gnarrenburg und den Samtgemeinden Fintel und insbesondere Tarmstedt der Fall, sowie zeitweise in der Samtgemeinde Geestequelle und der Gemeinde Scheeßel. In den letzten Jahren konnten nur noch die Stadt Bremervörde und die Samtgemeinde Fintel einige Einwohner von diesen Gebieten gewinnen. Die Samtgemeinde Tostedt hat in den 90er Jahren in erheblichen Umfang Einwohner an die anderen Landkreise des ehemaligen Regierungsbezirkes Lüneburg verloren, vor allem an den Landkreis Rotenburg. Diese Wanderungsverluste gingen in den letzten Jahren deutlich zurück. Eine ähnliche Entwicklung liegt auch in der Samtgemeinde Hollenstedt vor. Hier und in der Samtgemeinde Apensen ist die Wanderungsbilanz mit den anderen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg mittlerweile annähernd ausgeglichen.

Kennzeichnend für die Binnenwanderungen der letzten 15 Jahre im Landkreis Rotenburg ist die hohe Dynamik. In den meisten Städten und Gemeinden schwankt der Wanderungssaldo mit den **übrigen Gemeinden im Landkreis** innerhalb nur weniger Jahre zwischen hohen Gewinnen und hohen Verlusten. Diese Entwicklung entsteht, wenn bei zu knappen Baulandangebot, Neubaugebiete innerhalb kürzester Zeit realisiert werden und dadurch hohe Zuwanderungen erfolgen. Anschließend muss mangels Bauland wieder abgewandert werden und es kommt zu Wanderungsverlusten an die umliegenden Gemeinden (mit verfügbarem Bauland). Durch eine kontingentierende Siedlungsentwicklung wird diese chaotische Entwicklung verschärft. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der Stadt Bremervörde, der Gemeinde Gnarrenburg und der Samtgemeinde Geestequelle. Hier schwankte der Wanderungssaldo mit den übrigen Gemeinden im Landkreis in der Stadt Bremervörde zwischen -100 und +100 und in den beiden anderen Verwaltungseinheiten zwischen +50 und -50 Einwohner. In

kleinen Gemeinden reagiert der Wanderungssaldo besonders sensibel auf diese Entwicklung. Im Landkreis Rotenburg gibt es keine Einheits- oder Samtgemeinde, die seit Anfang der 90er Jahre stets Wanderungsgewinne von den übrigen Gemeinden im Landkreis erzielen konnte. Allerdings verlor seit 1991 die Samtgemeinde Fintel stets Einwohner an das übrige Kreisgebiet. Auch in den Samtgemeinden Sittensen und Tarmstedt war dies fast durchgängig der Fall. Dagegen haben nach 2000 die Städte Bremervörde und Rotenburg stets Einwohner von den übrigen Gemeinden im Kreis gewonnen. In der Samtgemeinde Zeven war dies, mit Ausnahme des Jahres 2009, ebenso der Fall.

Zuvor fand die Samtgemeinde Selsingen kaum Erwähnung. Im Vergleich zu den anderen Einheits- und Samtgemeinden gab es hier kaum über- oder unterdurchschnittliche Wanderungsbilanzen in den Zeitabschnitten und mit den verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten. Auffällig sind nur die hohen Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern in der jüngsten Vergangenheit. Dies hat sie mit der Samtgemeinde Zeven gemein. Ohne die Wanderungsgewinne dieser beiden Samtgemeinden hätte der Landkreis in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 etwa 1.000 Einwohner an die anderen Bundesländer verloren. Diese Wanderungsverluste könnten in den nächsten Jahren noch beträchtlich ansteigen. Es sind häufig die Kinder der 4.000 Einwohner, die in der zweiten Hälfte der 90er Jahren aus Bremen und Hamburg zuzogen.

Zur Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung und der Bauland- und Wohnraumnachfrage müssen neben der Entwicklung im näheren Umfeld auch die großräumigen Wanderungsbewegungen bedacht werden. Dem wird im Nachfolgenden nachgegangen. Wie bereits gezeigt wurde, erfolgten in den zurückliegenden Jahren Zuwanderungen von Spätaussiedlern aus dem Ausland und einige Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern. Hier ist für das Rahmenszenario zu klären, wie sich diese Entwicklung voraussichtlich fortsetzen wird. Weitere Annahmen zum Rahmenszenario werden im Kapitel 3.2 Konzeption und Entwicklung der Szenarien (Seite 209 ff.) getroffen.

Spätaussiedler

In das gesamte Bundesgebiet zogen in den Jahren 1989 und 1990 etwa 400.000 deutsche Aussiedler. Danach ging ihre Zahl stetig zurück. Ende der 90er Jahre lag die Zahl der Spätaussiedler bei etwa 100.000 Personen. Im Jahr 2004 waren es nur noch etwa 60.000, seit 2006 weniger als 8.000. Im Grenzdurchgangslager Friedland wurden im Jahr 2009 nur noch 5.304 Personen aufgenommen. Darunter Kriegsflüchtlinge aus dem Irak. In Niedersachsen wurden im Berichtsjahr 2005/6 1.426 deutsche Spätaussiedler den Landkreisen 'zugewiesen'. Im Jahr 2002 wurden dem Landkreis Rotenburg noch 183 Spätaussiedler zugewiesen. Im Berichtsjahr 2005/6 sank die Zahl der in den Landkreis Rotenburg zugewiesenen Spätaussiedler bis auf 32. Hintergrund für diese Entwicklung sind die Regelungen des Wohnortzuweisungsgesetzes²¹ und der nachfolgenden Landesverordnung²². Die dem Land Niedersachsen zugewiesenen Spätaussiedler werden demnach entsprechend der Einwohnerzahl auf die Gemeinden des Landes verteilt. Die so berechnete Aufnahmequote verringert oder erhöht sich entsprechend einer über- oder unterdurchschnittlich hohen Aufnahme in vorherigen Jahren. Darüber hinaus sind Spätaussiedler aufzunehmen, die eine Wohnung und einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz nachweisen können. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Samtgemeinde Zeven in den folgenden Jahren noch überdurchschnittlich viele Spätaussiedler aufzunehmen hat. Hinzu kommt, dass die Zahl der Spätaussiedler rückläufig ist, wie bereits gezeigt wurde. Infolge der Diskriminierung und Verfolgung im Herkunftsland genießt die Familie (auch im weiteren Sinne) bei Spätaussiedlern einen sehr hohen Stellenwert. Die sehr hohe Bedeutung der Familie bedingt trotz Wohnortzuweisungsgesetz weiterhin regionale und örtliche Ansiedlungsschwerpunkte. Dies ist derzeit in anderen Landkreisen in Niedersachsen zu beobachten. In dieser Folge blieb z.B. höchstens ein Viertel des Aufnahmesolls des Landes Brandenburg auch in Brandenburg²³.

Asylbewerber

Asylbewerber wurden zunächst in den zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen in Braunschweig und Oldenburg erfasst. Innerhalb von drei Monaten wurde dort über den Antrag entschieden. Wird er abgelehnt oder wird eine negative Prognose gestellt, werden diese Personen bis zu ihrer Ausweisung im zentralen Aufnahmelager Bramsche untergebracht. 95% der Anträge wurden negativ beschieden. Die übrigen Asylbewerber werden anteilig auf die Länder verteilt (AsylVfG). 1999 wurden in Nieder-

²¹ Gesetz über die Festsetzung eines vorläufigen Wohnortes für Spätaussiedler in der Fassung vom 26.02.1996 BGBl 1996 Teil I Nr. 11 Seite 255-256

²² Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Festlegung eines vorläufigen Wohnortes für Spätaussiedler (Spätaussiedler-Zuweisungsverordnung) vom 7.März 1997 Nds. GVBl. Nr.5/1997 v. 21.03.1997 Seite 65-66

²³ Landtag Brandenburg, Drucksache 2/2136 vom 14.02.1996. Stand und Perspektiven der Integration von Spätaussiedlern im Land Brandenburg.

sachsen 8.600 Asylbewerber erfasst bzw. zugeteilt. Bis zum Jahr 2005 ging die Zahl der zugewiesenen Asylbewerber in Niedersachsen auf etwa 2.900 zurück, im Jahr 2008 waren es noch 1.710. Ende 2008 erhielten in Niedersachsen 17.605 Personen Leistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG), die so genannten Regelleistungen. Das entspricht einem Rückgang um 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Seit dem Jahr 2003 geht ihre Anzahl stetig zurück. Die Zahl und Entwicklung der Asylbewerber sind für die Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Zeven vernachlässigbar gering.

Die Wanderungsbilanz der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 in den Gemeinden des Landkreises Rotenburg

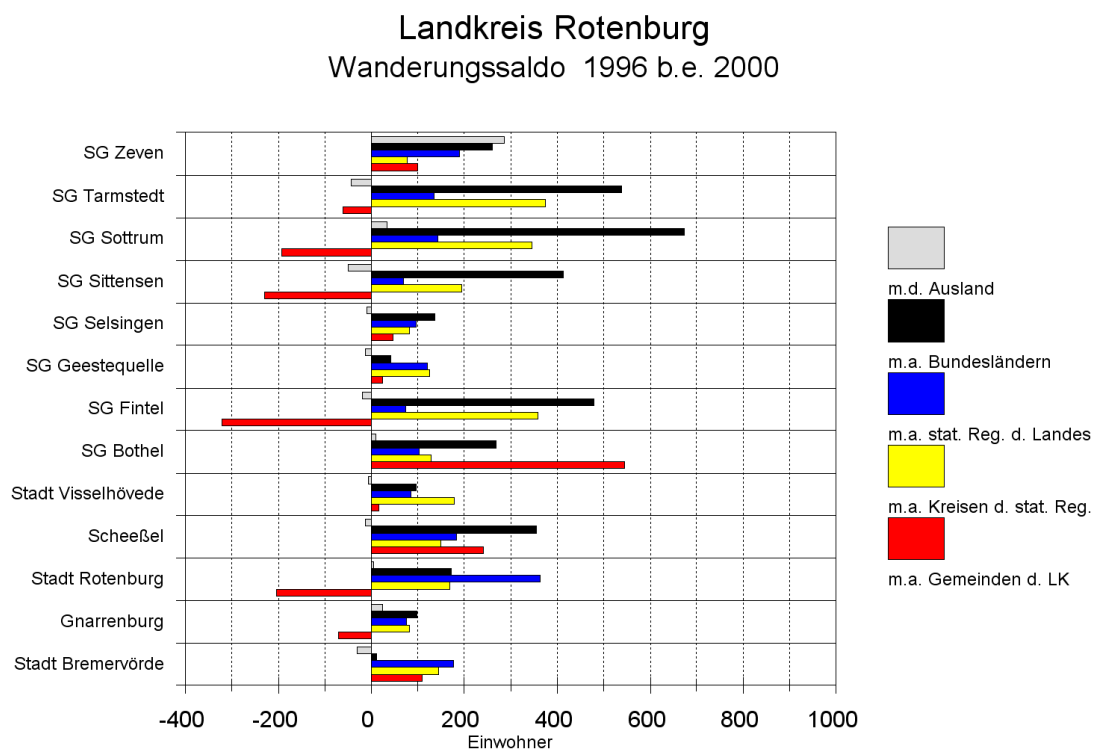
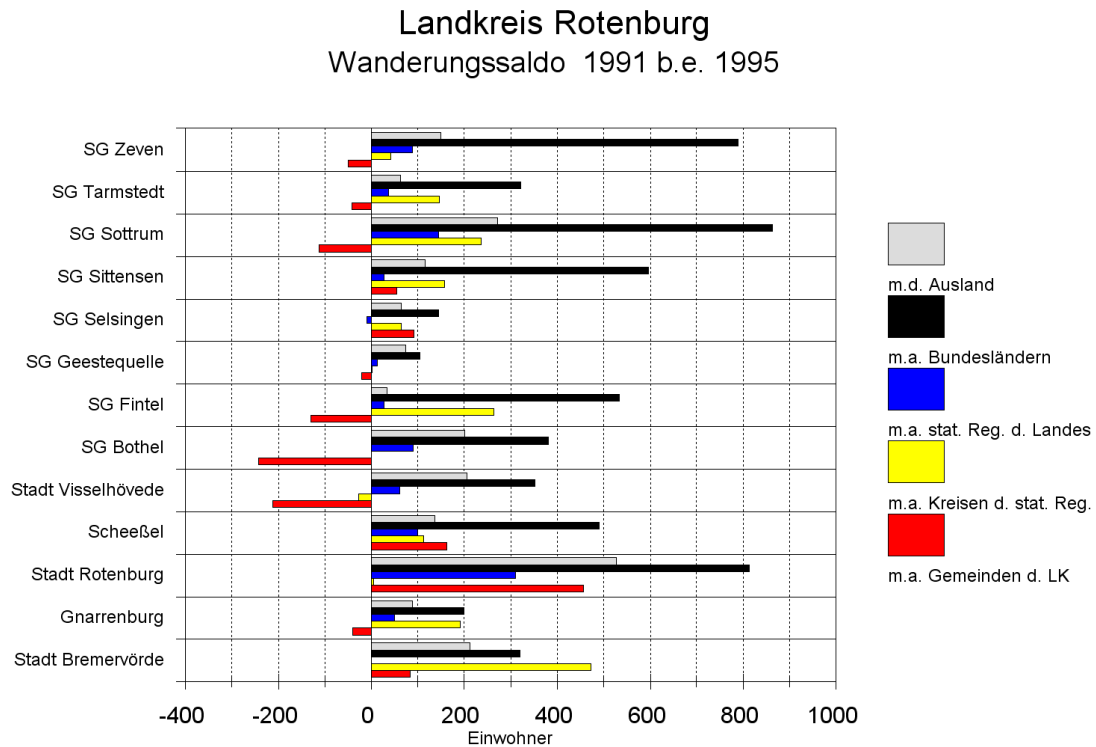
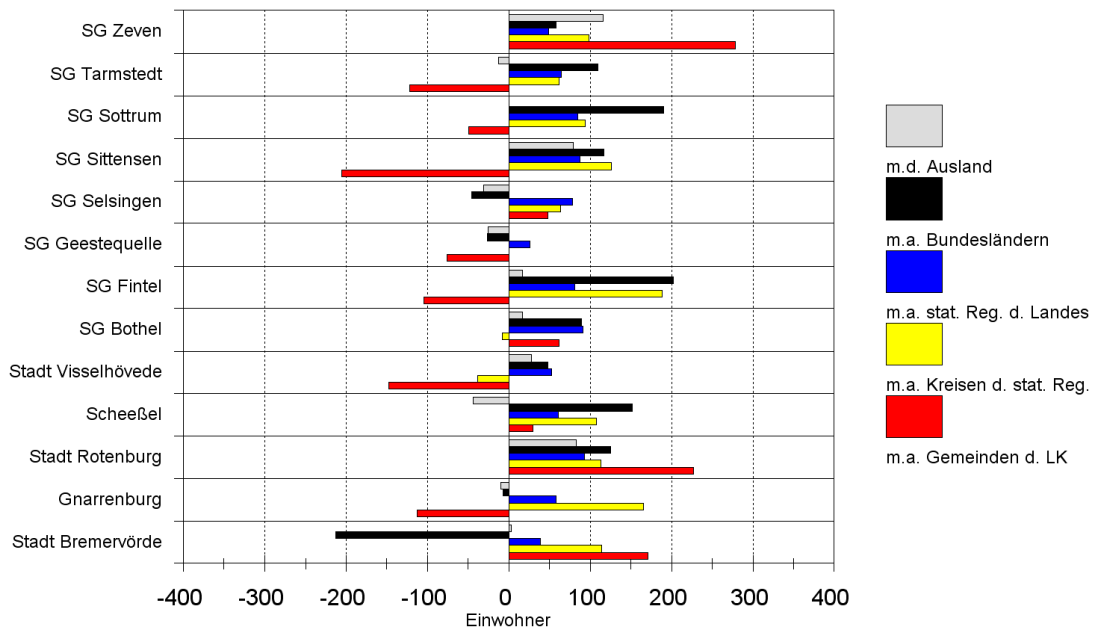


Abbildung 2.3.1.12: Wanderungssaldo nach überschrittener Grenze in den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 (oben) und 1996 bis einschließlich 2000 (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

(m.a. = mit anderen, stat. Reg. = statistische Region, LK = Landkreis)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen, verkürzte Darstellung

Landkreis Rotenburg Wanderungssaldo 2001 b.e. 2005



Landkreis Rotenburg Wanderungssaldo 2006 b.e. 2010

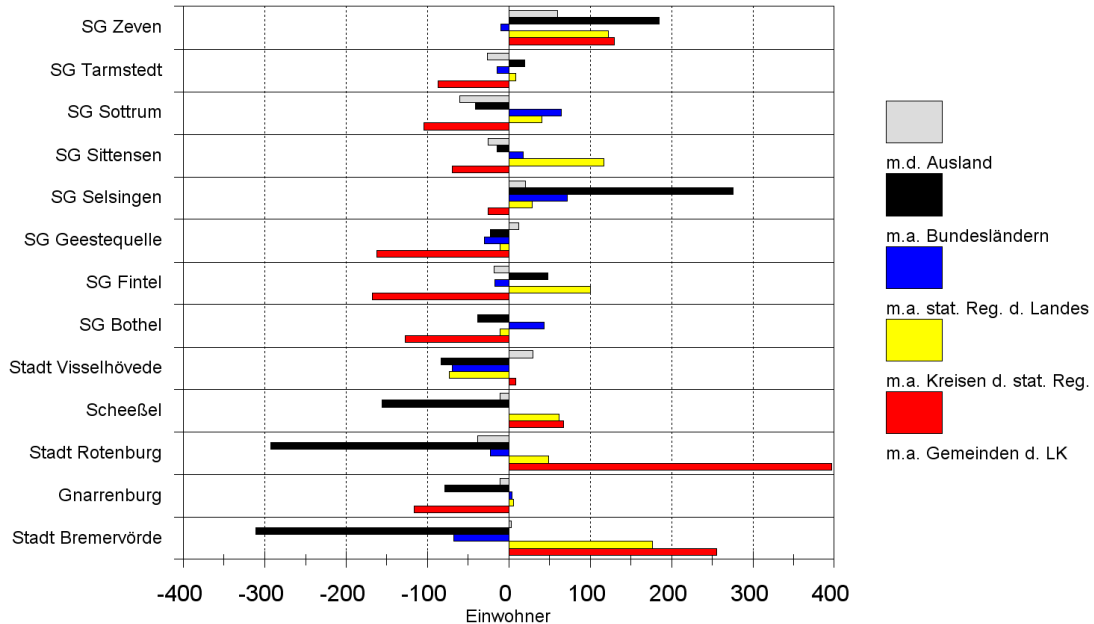


Abbildung 2.3.1.13: Wanderungssaldo nach überschrittener Grenze in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 (oben) und 2006 bis einschließlich 2010 (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

(m.a. = mit anderen, stat. Reg. = statistische Region, LK = Landkreis)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen, verkürzte Darstellung

Zusammengefasster Wanderungssaldo der Jahre 2001 bis einschl. 2005			Wanderungssaldo mit anderen . . .					
			Gemeinden des Landkr.	Kreisen d. stat. Reg.	stat. Reg. d. L Nds	Bundes- ländern	dem Ausland	insgesamt
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	0	1.088	867	798	220	2.973
357008	Stadt	Bremervörde	171	114	39	-213	3	114
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	-112	166	58	-7	-10	95
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	227	113	93	125	83	641
357041	Gemeinde	Scheeßel	30	108	61	152	-44	307
357051	Stadt	Visselhövede	-147	-39	53	48	28	-57
357401	SG 1	Bothel	62	-8	91	89	17	251
357402	SG 2	Fintel	-105	189	81	202	17	384
357403	SG 3	Geestequelle	-76	1	26	-27	-25	-101
357404	SG 4	Selsingen	48	63	78	-45	-31	113
357405	SG 5	Sittensen	-205	126	88	117	79	205
357406	SG 6	Sottrum	-49	94	85	190	0	320
357407	SG 7	Tarmstedt	-122	62	65	109	-13	101
357407	SG 8	Zeven	278	99	49	58	116	600

Zusammengefasster Wanderungssaldo der Jahre 2006 bis einschl. 2010			Wanderungssaldo mit anderen . . .					
			Gemeinden des Landkr.	Kreisen d. stat. Reg.	stat. Reg. d. L Nds	Bundes- ländern	dem Ausland	insgesamt
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	0	616	-29	-509	-65	13
357008	Stadt	Bremervörde	255	177	-68	-311	3	56
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	-116	6	4	-79	-11	-196
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	397	49	-23	-292	-39	92
357041	Gemeinde	Scheeßel	67	62	0	-156	-11	-38
357051	Stadt	Visselhövede	9	-73	-69	-83	30	-186
357401	SG 1	Bothel	-127	-11	44	-39	0	-133
357402	SG 2	Fintel	-168	100	-17	48	-18	-55
357403	SG 3	Geestequelle	-162	-11	-30	-22	13	-212
357404	SG 4	Selsingen	-25	29	72	276	20	372
357405	SG 5	Sittensen	-69	117	18	-14	-25	27
357406	SG 6	Sottrum	-104	41	65	-41	-60	-99
357407	SG 7	Tarmstedt	-87	8	-15	19	-27	-102
357408	SG 8	Zeven	130	122	-10	185	60	487

Tabelle 2.3.1.3: Wanderungssaldo nach überschrittener Grenze in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 sowie 2006 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

(stat. Reg. = statistische Region, LK = Landkreis)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In den letzten fünf vorliegenden Berichtsjahren 2006 bis einschließlich 2010 war die Wanderungsbilanz im Landkreis Rotenburg nur in den Städten Bremervörde und Rotenburg sowie den Samtgemeinden Selsingen, Sittensen und Zeven positiv (Abbildung 2.3.1.13 Seite 107 und Tabelle 2.3.1.3 Seite 108). Die Samtgemeinde Selsingen gewann 372 und die Samtgemeinde Zeven 487 Einwohner durch die räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Diese Wanderungsgewinne stehen noch immer im Zusammenhang mit dem Bundeswehrstandort Seedorf. Hohe Wanderungsverluste hatten die Gemeinde Gnarrenburg, die Stadt Visselhövede und die Samtgemeinden Bothel, Geestequelle und Tarmstedt zu verzeichnen. Die Gemeinde Gnarrenburg, die Stadt Visselhövede und Samtgemeinde Geestequelle verloren jeweils etwa 200 Einwohner infolge der Wanderungsbewegungen.

Nur noch die Samtgemeinde Zeven erzielte in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 nennenswert Wanderungsgewinne vom **Ausland**, insgesamt 60 Personen. Ebenso viele Einwohner verlor die Samtgemeinde Sottrum an das Ausland. In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg war die Wanderungsbilanz mit dem Ausland annähernd ausgeglichen.

Die Stadt Bremervörde verlor 311 und die Stadt Rotenburg 292 Einwohner an **andere Bundesländer**. Das sind durchaus hohe Wanderungsverluste. Die Samtgemeinde Selsingen gewann 276 und die Samtgemeinde Zeven 185 Einwohner von den anderen Bundesländern. Diese Wanderungsgewinne stehen noch immer im Zusammenhang mit dem Bundeswehrstandort Seedorf. Die Gemeinde Gnarrenburg und die Stadt Visselhövede verloren jeweils etwa 80 Einwohner an andere Bundesländer. In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg war die Wanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern annähernd ausgeglichen, einschließlich der Samtgemeinde Sittensen (-14). In den fünf Jahren zuvor gewannen die Stadt Rotenburg, die Gemeinde Scheeßel und fast alle Samtgemeinden des Landkreises noch in erheblichem Umfang Einwohner von den anderen Bundesländern.

Die Samtgemeinden Selsingen und Sottrum erzielten in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 leichte Wanderungsgewinne von den **anderen drei statistischen Regionen** in Niedersachsen. Es waren aber nur jeweils etwa 70 Einwohner. Die Städte Bremervörde und Visselhövede verloren etwa ebenso viele Einwohner an diese Gebiete. In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg war die Wanderungsbilanz mit den anderen statistischen Regionen in Niedersachsen annähernd ausgeglichen (Samtgemeinde Sittensen +18). In den fünf Jahren zuvor gewannen alle Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises 40 bis 90 Einwohner von den anderen Bundesländern.

Der Landkreis Rotenburg gewann in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 616 Einwohner von den **übrigen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg**. Nur die Stadt Visselhövede verlor mit 73 nennenswert Einwohner an diese Landkreise. Daneben war diese Wanderungsbilanz in den Samtgemeinden Bothel und Geestequelle negativ. Die Stadt Bremervörde gewann 177 Einwohner von den anderen Landkreisen der Region, die Samtgemeinden Fintel, Sittensen und Zeven jeweils etwas mehr als 100. Die Samtgemeinde Tostedt verlor in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 254 Einwohner an diese Gebiete, u.a. dem Landkreis Rotenburg. In den fünf Jahren zuvor waren es mit 400 allerdings deutlich höhere Verluste.

Die **Binnenwanderungen** im Landkreis Rotenburg wurden in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 von den hohen Gewinnen der Stadt Rotenburg (+397), der Stadt Bremervörde (+265) sowie der Samtgemeinde Zeven (+130) und den hohen Verlusten fast aller Samtgemeinden geprägt. Die Samtgemeinden Fintel und Geestequelle verloren in diesem Zeitabschnitt 168 bzw. 162 Einwohner an die übrigen Gemeinden im Landkreis. Die Samtgemeinden Bothel und Sottrum verloren 127 bzw. 104 und die Gemeinde Gnarrenburg 116 Einwohner an andere Gemeinden im Kreis. Die Samtgemeinde Sittensen verlor dagegen „nur“ 69 Einwohner an die übrigen Gemeinden im Landkreis.

Von weit außerhalb kommend wird in den Landkreis Rotenburg in die Samtgemeinden Zeven und Selsingen gezogen. Diese Wanderungsgewinne stehen noch immer im Zusammenhang mit dem Bundeswehrstandort Seedorf. Die am nordöstlichen Rand des Landkreises gelegenen Gemeinden erzielen Wanderungsgewinne von den Nachbarkreisen. Innerhalb des Landkreises gibt es eine stark ausgeprägte Binnenwanderung von einigen kleinen Gemeinden in die Städte Bremervörde, Rotenburg und Zeven. Dabei handelt es sich aber um unterschiedliche Gruppen. Die Wanderungsbewegungen in der Samtgemeinde Tostedt werden noch immer vom Verdrängungsprozess geprägt, wenn auch nicht mehr so massiv wie in den 90er Jahren. Noch immer wandern Einwohner aus Hamburg und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden in die Samtgemeinde Tostedt und verdrängen Tostedter in die umliegenden, zumeist westlich angrenzenden Gemeinden (insb. Samtgemeinde Fintel). Dagegen hat sich die Entwicklung in der Samtgemeinde Hollenstedt deutlicher entspannt. In den letzten zehn Jahren werden die Wanderungsbewegungen in der Samtgemeinde Apensen von den Kreisbinnenwanderungen geprägt. Nur noch gelegentlich kommt es in den Samtgemeinden Apensen und Hollen-

stedt zur Verdrängung in die benachbarten Landkreise, vornehmlich in den Landkreis Rotenburg und hier insbesondere in die Samtgemeinden Sittensen und Zeven.

Hieraus wird ersichtlich, dass im Umfeld der Samtgemeinde Zeven noch immer starke Wanderungsbewegungen stattfanden. Seit 2006 gehen die Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Zeven zurück. Dies betrifft fast alle Ziel- und Herkunftsgebiete. Im Jahr 2010 stiegen lediglich die Wanderungsgewinne von den übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg an. Wahrscheinlich hatte die Samtgemeinde Zeven im abgelaufenen Jahr 2011 erstmals seit 1988 wieder eine negative Wanderungsbilanz.

Die Wanderungsbilanz der Gemeinden im Umfeld der Samtgemeinde Zeven mit den verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten weisen große Unterschiede und eine zunehmend unterschiedliche Entwicklung aus. Sie sind das Ergebnis ebenso unterschiedlicher Entwicklungsstrategien dieser Gemeinden. Dabei sind bestimmte Entwicklungslinien zu erkennen. Diese Entwicklungsprozesse werden jedoch erst nachvollziehbar, wenn die Wohnungsbautätigkeit in diesen Städten und Gemeinden mitbetrachtet wird. Dies geschieht im nächsten Kapitel. Zunächst ist noch auf die natürlichen Bevölkerungsbewegungen einzugehen.

Die natürlichen Bevölkerungsbewegungen in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg

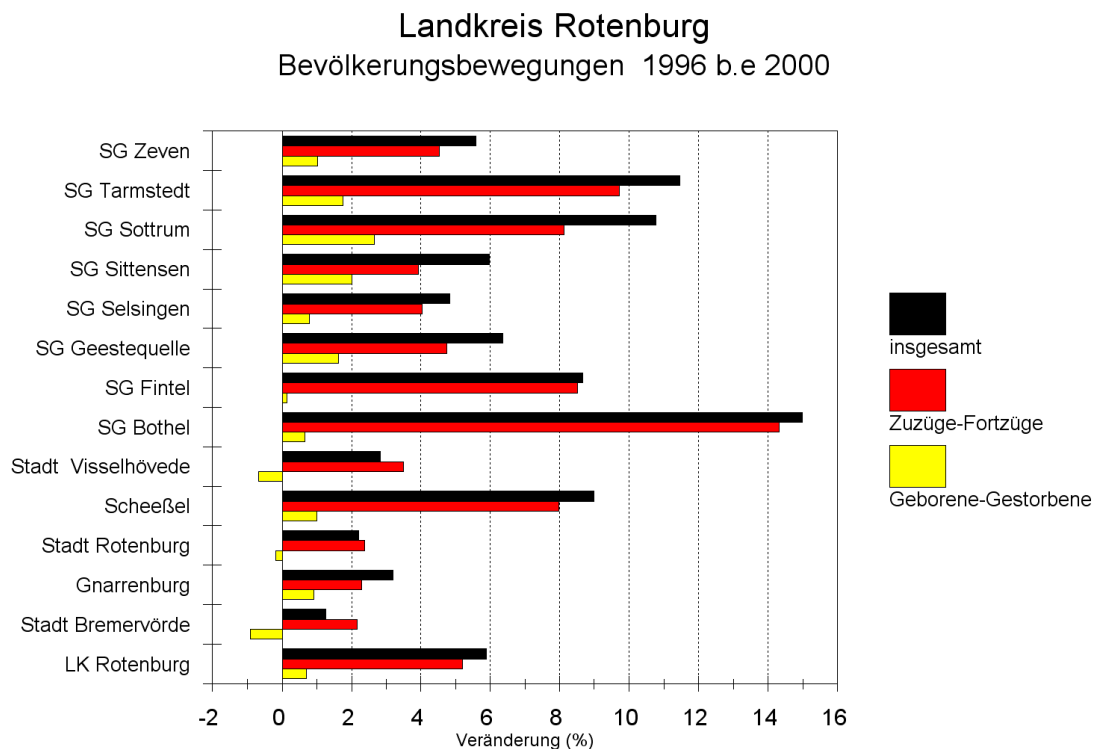
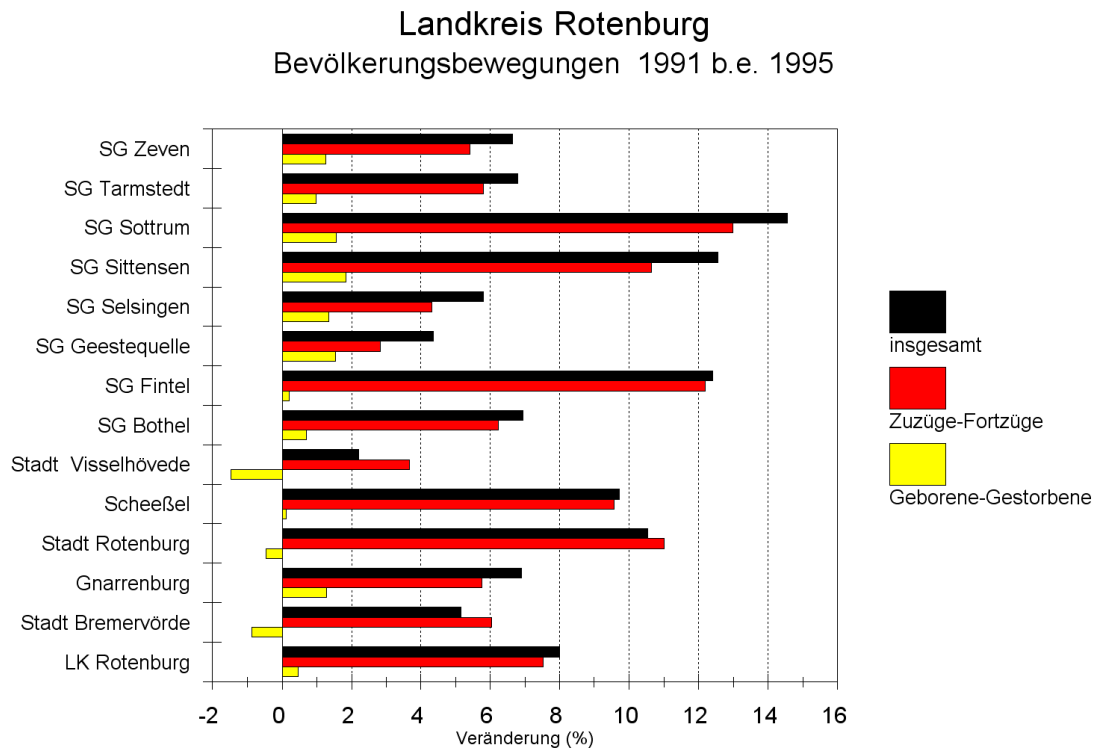
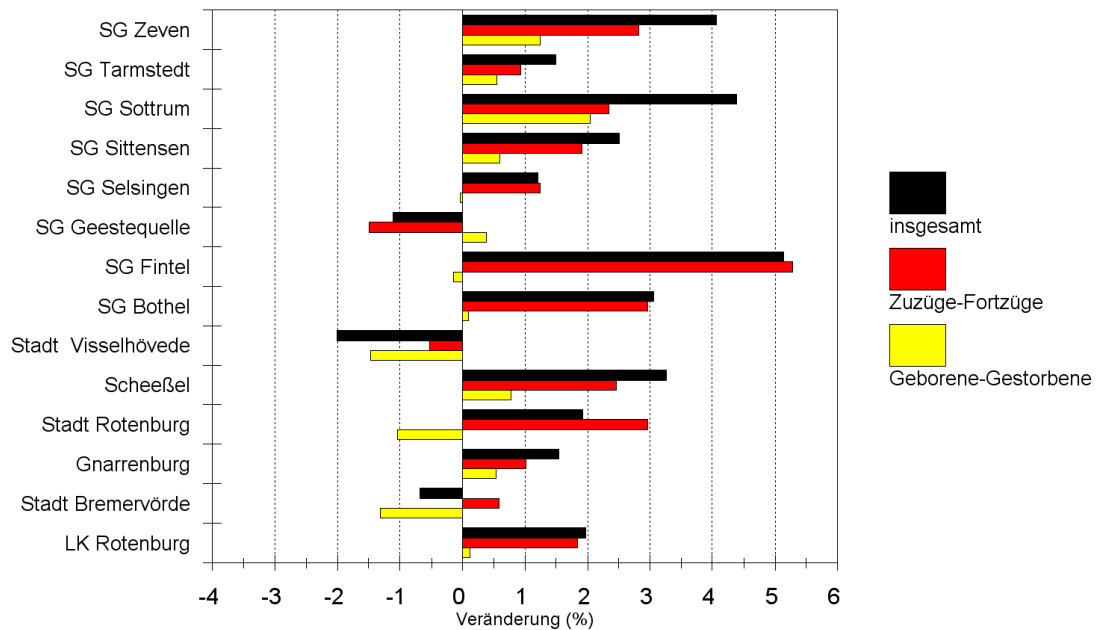


Abbildung 2.3.1.14: Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1991 bis einschließlich 1995 (oben) und 1996 bis einschließlich 2000 (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Landkreis Rotenburg Bevölkerungsbewegungen 2001 b.e. 2005



Landkreis Rotenburg Bevölkerungsbewegungen 2006 b.e. 2010

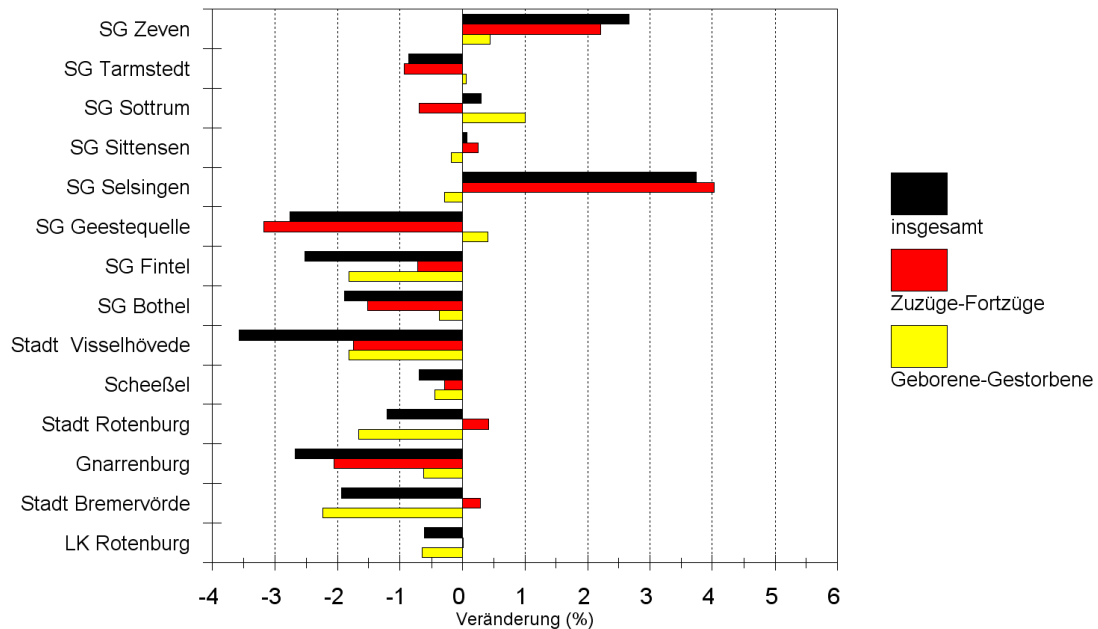


Abbildung 2.3.1.15: Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2001 bis einschließlich 2005 (oben) und 2006 bis einschließlich 2010 (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

			Bevölkerung am 31.12.2000	Bevölkerungsbewegung der Jahre 2001 bis einschließlich 2005						Bevölkerung am 31.12.2005
			am ...	natürliche		räumliche		insgesamt		am ...
			Ew	Ew	%	Ew	%	Ew	%	Ew
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	161.692	193	0,1	2.973	1,8	3.166	2,0	164.875
357008	Stadt	Bremervörde	19.244	-254	-1,3	114	0,6	-140	-0,7	19.113
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	9.407	51	0,5	95	1,0	146	1,5	9.552
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	21.670	-224	-1,0	641	3,0	417	1,9	22.088
357041	Gemeinde	Scheeßel	12.496	96	0,8	307	2,5	403	3,3	12.904
357051	Stadt	Visselhövede	10.858	-160	-1,5	-57	-0,5	-217	-2,0	10.640
357401	SG 1	Bothel	8.479	8	0,1	251	3,0	259	3,1	8.738
357402	SG 2	Fintel	7.274	-11	-0,2	384	5,3	373	5,1	7.648
357403	SG 3	Geestequelle	6.751	26	0,4	-101	-1,5	-75	-1,1	6.676
357404	SG 4	Selsingen	9.121	-4	0,0	113	1,2	109	1,2	9.231
357405	SG 5	Sittensen	10.682	64	0,6	205	1,9	269	2,5	10.951
357406	SG 6	Sottrum	13.687	279	2,0	320	2,3	599	4,4	14.287
357407	SG 7	Tarmstedt	10.792	59	0,5	101	0,9	160	1,5	10.953
357408	SG 8	Zeven	21.231	263	1,2	600	2,8	863	4,1	22.094

			Bevölkerung am 31.12.2005	Bevölkerungsbewegung der Jahre 2006 bis einschließlich 2010						Bevölkerung am 31.12.2010
			am ...	natürliche		räumliche		insgesamt		am ...
			Ew	Ew	%	Ew	%	Ew	%	Ew
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	164.875	-1.049	-0,6	13	0,0	-1.036	-0,6	163.860
357008	Stadt	Bremervörde	19.113	-428	-2,2	56	0,3	-372	-1,9	18.743
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	9.552	-59	-0,6	-196	-2,1	-255	-2,7	9.296
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	22.088	-367	-1,7	92	0,4	-275	-1,2	21.821
357041	Gemeinde	Scheeßel	12.904	-58	-0,4	-38	-0,3	-96	-0,7	12.814
357051	Stadt	Visselhövede	10.640	-193	-1,8	-186	-1,7	-379	-3,6	10.260
357401	SG 1	Bothel	8.738	-32	-0,4	-133	-1,5	-165	-1,9	8.573
357402	SG 2	Fintel	7.648	-139	-1,8	-55	-0,7	-194	-2,5	7.455
357403	SG 3	Geestequelle	6.676	27	0,4	-212	-3,2	-185	-2,8	6.492
357404	SG 4	Selsingen	9.231	-26	-0,3	372	4,0	346	3,7	9.577
357405	SG 5	Sittensen	10.951	-20	-0,2	27	0,2	7	0,1	10.958
357406	SG 6	Sottrum	14.287	143	1,0	-99	-0,7	44	0,3	14.330
357407	SG 7	Tarmstedt	10.953	6	0,1	-102	-0,9	-96	-0,9	10.858
357408	SG 8	Zeven	22.094	97	0,4	487	2,2	584	2,7	22.683

Tabelle 2.3.1.4: Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2001 bis einschließlich 2005 sowie 2006 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Mitte der 90er Jahre stieg die Zahl der Geborenen auch im Landkreis Rotenburg an, als die Kinder der Babyboomgeneration selber Eltern wurden. Besonders ausgeprägt war dies in den Samtgemeinden Sottrum, Sittensen und Tarmstedt der Fall. In diesen Samtgemeinden hatten darüber hinaus die hohen Zuwanderungen junger Familien zum Eigenheimbau einen deutlichen Anstieg der Zahl der Geborenen bewirkt. In den Jahren 1996 bis einschließlich 2000 nahm die Zahl der Einwohner in diesen Samtgemeinden infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen um 1,8% bis 2,7% zu.

In den letzten Jahren wurde der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geborene minus Gestorbene) in fast allen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg negativ. 2010 war diese Bilanz nur noch in den Samtgemeinden Sottrum und Zeven mit +19 bzw. +15 Einwohnern positiv. In der Samtgemeinde Tarmstedt war die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 mit 6 Einwohnern und in der Samtgemeinde Geestequelle mit 27 Einwohnern noch positiv. In der Samtgemeinde Sottrum stieg die Zahl der Einwohner in diesem Zeitabschnitt infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen um 143 bzw. beachtliche 1,0% an. In der weitaus größeren Samtgemeinde Zeven lag der Saldo bei 97 Einwohnern. Das war aber nur ein Anteil von 0,4%. Die höchsten Verluste infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen hatten die Stadt Bremervörde in Höhe von 428 und die Stadt Rotenburg in Höhe von 367 Einwohner. Danach folgen die Stadt Visselhövede (183) und die Samtgemeinde Fintel (139). Diese vier Verwaltungseinheiten verloren in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 bereits jeweils 2% ihrer Einwohner infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen. In den Städten Bremervörde und Visselhövede gibt es, anteilig und absolut betrachtet, deutlich mehr Alten- und Pflegeheime als etwa in der Samtgemeinde Sittensen. Ein hoher Anteil an Pflegeplätzen führt in der Regel zu einer hohen Zahl an Gestorbenen. Daraus resultieren dann hohe Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen und auch stets hohe Wanderungsgewinne. Die Samtgemeinde Sittensen gewann in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 immerhin noch 20 Einwohner infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen. Das waren nur 0,3% der Einwohner.

In den meisten Gemeinden im Land wurde die Bilanz aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen erst in den letzten Jahren negativ. Dies ist in fast allen Gemeinden im Süden und Osten des Landes schon seit vielen Jahren der Fall. In einigen Gemeinden ist dies eine Folge der Wohneinrichtungen für Alte (Kutenholz). Weit überwiegend ist dies eine Folge zurückliegender Ereignisse und großräumiger Wanderungsbewegungen sowie einer niedrigen, weiter sinkenden, relativen Geburtenhäufigkeit. Die großen Unterschiede zwischen den Gemeinden bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen zeigen, dass deren Bevölkerung sehr unterschiedliche Altersstrukturen aufweist. Sie sind das Ergebnis bisheriger Entwicklungen und Ausdruck des hohen Differenzierungsgrades in Niedersachsen und auch in der Region um Zeven.

Die Gesamtbilanz der Bevölkerungsbewegungen

In den Jahren 1991 bis 1996 stieg die Zahl der Einwohner in den Samtgemeinden Fintel, Sittensen und Sottrum um 12% bis 15% an. In den nachfolgenden fünf Jahren erreichte die Samtgemeinde Bothel noch einmal eine Zunahme um 15% und die Samtgemeinden Sottrum, Tarmstedt und Zeven eine um 11% bis 12%. In den letzten fünf vorliegenden Berichtsjahren verloren fast alle Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg Einwohner. Die geringen Wanderungsgewinne der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 in den Städten Bremervörde und Rotenburg konnten die hohen Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen lediglich etwas abschwächen. Die Bevölkerungsbewegungen der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 summieren sich in Bremervörde auf -372 und in Rotenburg auf -275 Einwohner. Sie haben dadurch 1,9% bzw. 1,2% ihrer Einwohner verloren. In der Stadt Visselhövede addieren sich die Verluste aus den natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen in diesen fünf Jahren auf beachtliche 379 Einwohner. Sie verlor dadurch 3,6% ihrer Einwohner. Relativ hohe Verluste hatten zudem die Gemeinde Gnarrenburg (-2,7%) sowie die Samtgemeinden Fintel (-2,5%) und Geestequelle (-2,8%). In der Samtgemeinde Sittensen können die leichten Verluste der natürlichen Bevölkerungsbewegungen durch leichte Wanderungsbewegung kompensiert werden. In der Samtgemeinde Sottrum fallen die Verluste der räumlichen Bevölkerungsbewegungen etwas geringer aus als die Gewinne aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen. In der Samtgemeinde Selsingen wird die Bevölkerungszunahme infolge der Wanderungsgewinne nur leicht durch die Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen abgeschwächt. Hier stieg die Zahl der Einwohner von Ende 2005 bis Ende 2010 um beachtliche 3,7% an. Das war die höchste relative Bevölkerungszunahme im Landkreis Rotenburg. Absolut nahm die Zahl der melderechtlich erfassten Einwohner in der Samtgemeinde Zeven am stärksten zu. Hier addieren sich die leichten Gewinne aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen mit den hohen Wanderungsgewinnen auf 584 Einwohner. Das ist eine Zunahme um 2,7%. Unter Berücksichtigung der niederländischen Natostreitkräfte und ihrem „zivilen Gefolge“ waren es Ende 2010 in der Samtgemeinde Zeven allerdings 2% weniger Einwohner als Ende 2005,

Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der drei Jahre 2008 bis einschließlich 2010 im Landkreis Rotenburg im Vergleich zu den anderen Gemeinden in Niedersachsen

Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010²⁴ ging die Zahl der Einwohner des Landes Niedersachsen jährlich um 0,23% und im Landkreis Rotenburg um 0,12% zurück. Mit einem Zuwachs von jährlich 0,47% erreicht die Samtgemeinde Selsingen den 23. Rang. Danach folgt im Landkreis Rotenburg auf Rang 31 die Samtgemeinde Zeven, gefolgt von der Samtgemeinde Sittensen auf dem 105. Rang. Mit einem Bevölkerungsrückgang um durchschnittlich 0,89% erreicht die Samtgemeinde Geestequelle nur noch den 339. Rang. Kaum besser steht die Gemeinde Gnarrenburg auf Rang 305. Im Durchschnitt dieser drei Jahre nahm die Zahl der Einwohner in der Samtgemeinde Tarmstedt um 0,09% ab. Sie nimmt von den damals noch 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden (einschließlich der beiden gemeindefreien Bezirke, den sog. Verwaltungseinheiten) den 125. Rang ein.

Im Land Niedersachsen gab es die stärkste Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Baltrum. Sie nimmt als Inselgemeinde jedoch eine Sonderstellung ein. Auf Rang 2 folgt die Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg) mit einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum um 1,16%. Die Gemeinde Garrel (Landkreis Cloppenburg) erreicht mit 1,12% den 3. Rang, gefolgt von der Kreisstadt Wildeshausen (Landkreis Oldenburg), der Gemeinde Wiefelstede (Landkreis Ammerland), der Gemeinde Steinfeld (Landkreis Vechta), der Samtgemeinde Hanstedt (Landkreis Harburg) und der Gemeinde Wietmarschen (Grafschaft Bentheim). Die Samtgemeinde Apensen und die Gemeinde Seevetal vervollständigen die Liste der zehn wachstumsstärksten Verwaltungseinheiten im Land. Sie liegen in 9 verschiedenen Landkreisen, im Oldenburger Münsterland und im weiteren Umfeld von Hamburg.

Von den etwa 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen²⁵ haben einige Inselgemeinden und vor allem die Gemeinden im Südosten des Landes, insbesondere im Harz, besonders hohe Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Mit -4,11% hat die Stadt St.Andreasberg den höchsten durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang. Danach folgen die Stadt Braunlage (Landkreis Goslar), das gemeindefreie Gebiet Osterheide, die Samtgemeinde Freden (Landkreis Hildesheim) und das Amt Neuhaus (Landkreis Lüneburg) mit einem Rückgang um jährlich mehr als 2%. Die zehn Verwaltungseinheiten mit den höchsten Bevölkerungsverlusten werden mit der Gemeinde Büddenstedt (Landkreis Helmstedt), der Stadt Dassel (Landkreis Northeim), der Stadt Schöppenstedt (Landkreis Wolfenbüttel), dem gemeindefreien Gebiet Loheide und der Gemeinde Unterlüß (Landkreis Celle) vervollständigt. Diese 10 Gemeinden mit dem höchsten Bevölkerungsrückgang liegen in 8 verschiedenen Landkreisen, im Süden und Südosten des Landes sowie in der Heide.

Die hohen Bevölkerungszunahmen entlang der Grenze zu den Niederlanden gingen wieder zurück. Jetzt rücken Gemeinden um Oldenburg und Hamburg sowie in der Region Cloppenburg-Vechta wieder auf die vorderen Ränge. Beim Bevölkerungsrückgang verschiebt sich der Schwerpunkt vom Osten in den Süden und in die Heideregion.

²⁴ Bei der Analyse der jüngsten Entwicklung werden die letzten drei Jahre berücksichtigt, um so die Aussagen von Zufallsschwankungen unabhängig zu machen und um so die grundlegenden Tendenzen aufzeigen zu können.

²⁵ Einschließlich der beiden „gemeindefreien“ Bezirke Lohheide und Osterheide mit jeweils etwa 800 Einwohnern.

Bevölkerung in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg

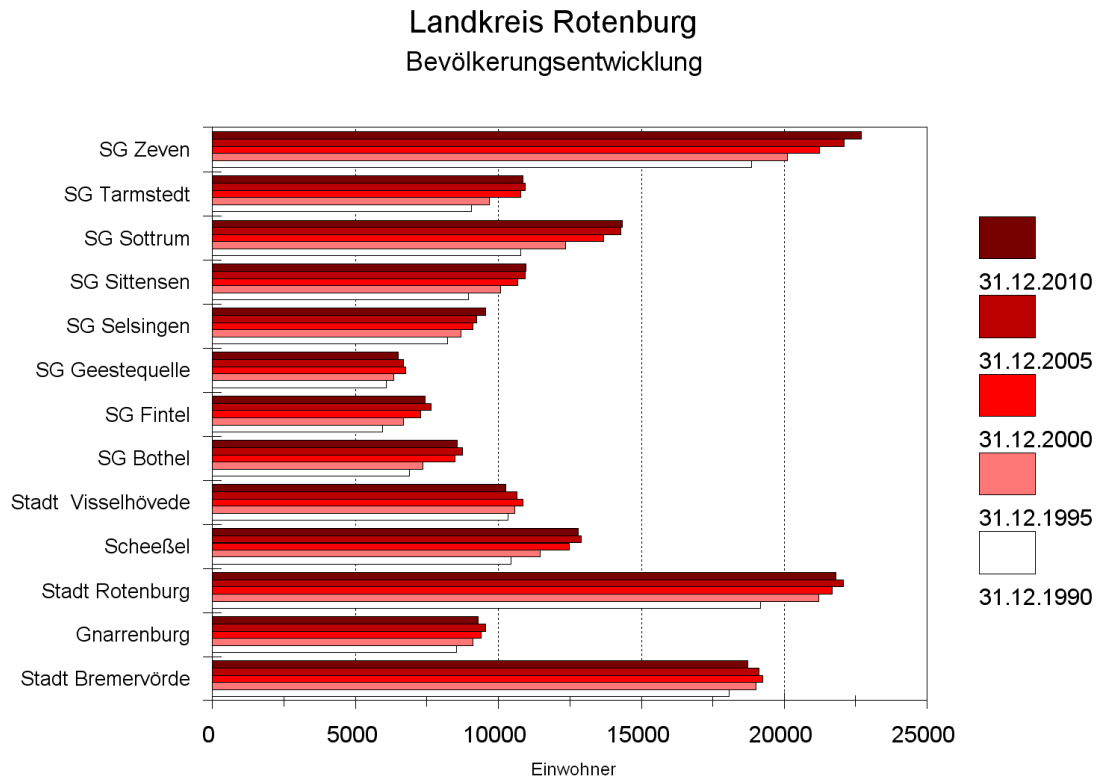


Abbildung 2.3.1.16: Zahl der Einwohner in den Gemeinden in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

Quelle: LSKN, eigene Berechnung

Die einwohnerstärkste Einheits- und Samtgemeinde im Landkreis Rotenburg ist mittlerweile die Samtgemeinde Zeven. In der Samtgemeinde Zeven wohnten am 31.12.2010 22.683 Einwohner. Das waren 13,8% der Einwohner des Landkreises. 21.821 Einwohner bzw. 13,3% wohnten Ende 2010 in der Kreisstadt Rotenburg. 20 Jahre zuvor hatte die Kreisstadt „offiziell“ etwas mehr Einwohner als die Samtgemeinde Zeven. Allerdings ist hier zu beachten, dass die niederländischen Soldaten und ihr „ziviles Gefolge“ melderechtlich nicht erfasst wurden. Tatsächlich lebten schon vor 20 Jahren mehr Einwohner in der Samtgemeinde Zeven als in der Kreisstadt. Zweitgrößte Stadt war und ist die ehemalige Kreisstadt Bremervörde. Dort wohnten Ende 2010 noch 18.743 Einwohner. Die Samtgemeinde Sottrum hat mittlerweile 14.330 Einwohner. Ihr Anteil an der Bevölkerung des Landkreises stieg von 7,6% bis auf 8,7% am stärksten an. Gnarrenburg und Visselhövede sowie die Samtgemeinden Sittensen und Tarmstedt haben derzeit jeweils etwa 10.000 Einwohner. Tarmstedt und Sittensen haben in den letzten Jahren die 10.000-Einwohnermarke überschritten. Die Samtgemeinde Geestequelle ist mit 6.492 Einwohnern derzeit die kleinste Verwaltungseinheit im Landkreis Rotenburg. Seit 1990 ging der Anteil der Bevölkerung an allen Einwohnern des Landkreises in den Städten Bremervörde und Visselhövede um etwa 1%-Punkte zurück, die in der Samtgemeinde Sottrum stieg um 1%-Punkt an. In der Samtgemeinde Selsingen wohnten Ende 1990 und auch Ende 2010 5,8% der Einwohner des Landkreises Rotenburg.

Trotz der starken und unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich auch die Verteilung der Einwohner des Landkreises Rotenburg auf seine Mitgliedsgemeinden in den letzten 20 Jahren nur unwesentlich geändert. Die 13 Verwaltungseinheiten im Landkreis Rotenburg sind im Vergleich zu anderen Landkreisen also annähernd gleich groß. Allerdings gibt es tatsächlich nur drei größere Städte – Rotenburg, Bremervörde und Zeven – und eine Vielzahl kleiner Ortschaften.

Im Jahr **2010** war die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen nur in den Samtgemeinden Sottrum und Zeven mit 19 bzw. 17 Einwohnern noch positiv. In den Städten Bremervörde und Rotenburg ging die Zahl der Einwohner infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegungen um 79 bzw. 73 zurück. Innerhalb eines Jahre verlor dadurch die Stadt Bremervörde 0,4% ihrer Einwohner, die Städte Rotenburg und Visselhövede sowie die Samtgemeinde Fintel 0,3%. Im Jahr 2010 konnten die Stadt Rotenburg, die Gemeinde Scheeßel und die Samtgemeinden Selsingen, Tarmstedt und Zeven

Wanderungsgewinne erzielen. In der Stadt Bremervörde war die Wanderungsbilanz ausgeglichen. 122 Einwohner zogen in der Samtgemeinde Selsingen mehr zu als ab. Das waren im Saldo beachtliche 1,3% der Einwohner. Absolut wie relativ gab es die höchsten Wanderungsverluste in der Samtgemeinde Geestequelle. Sie verlor dadurch 95 Einwohner bzw. 1,4%. Auch die Samtgemeinden Bothel und Sittensen verloren 2010 durch die räumlichen Bevölkerungsbewegungen Einwohner, jeweils knapp 40.

Die Verluste aus den natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen summierten sich im Jahr 2010 in der Samtgemeinde Geestequelle auf 100 und in der Samtgemeinde Bothel auf 59 Einwohner. Sie verloren dadurch binnen eines Jahres 1,5% bzw. 0,7% ihrer Einwohner. Danach folgen mit einem Rückgang um 0,5% die Einheitsgemeinden Gnarrenburg und Visselhövede. Absolut und relativ gab es den höchsten Bevölkerungszuwachs in der Samtgemeinde Selsingen mit 118 bzw. 1,2%. Danach folgt die Samtgemeinde Tarmstedt mit einer Zunahme um 71 Einwohner bzw. 0,7% innerhalb eines Jahres. 2010 verloren auch die Nachbargemeinden Ahlerstedt, Brest und Kutenholz Einwohner, zusammen fast 100. Die Samtgemeinde Sittensen verlor im Jahr 2010 elf Einwohner durch die natürlichen und 37 Einwohner durch die räumlichen Bevölkerungsbewegungen. In der Samtgemeinde Zeven ging die Zahl der Geborenen im Jahr 2010 deutlich auf 199 zurück. Da auch die Zahl der Gestorbenen stark zurück ging, war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen noch einmal positiv. 2010 ging die Zahl der Zuzüge in der Samtgemeinde Zeven stark zurück. Folglich gingen auch die Wanderungsgewinne weiter auf nur noch 24 zurück.

Die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2010 ist jedoch nur eine Momentaufnahme. In den zurückliegenden Jahren fiel die Wanderungsbilanz in fast allen Gemeinden des Landkreises sehr unterschiedlich aus. Noch immer hat das Baulandangebot einen Einfluss auf die Wanderungsbewegungen und diese wiederum auf die Entwicklung der absoluten und relativen Geburtenhäufigkeit. Zu beachten sind auch die Zuwanderungen an den Bundeswehrstandort Seedorf nach dem Abzug der Niederländer oder die melderechtliche Erfassung der Saisonarbeiter. Nachfolgend wird die wohnbauliche Entwicklung beschrieben. Anschließend wird den Zusammenhängen nachgegangen.

2.3.2 Wohnungsbestandsentwicklung

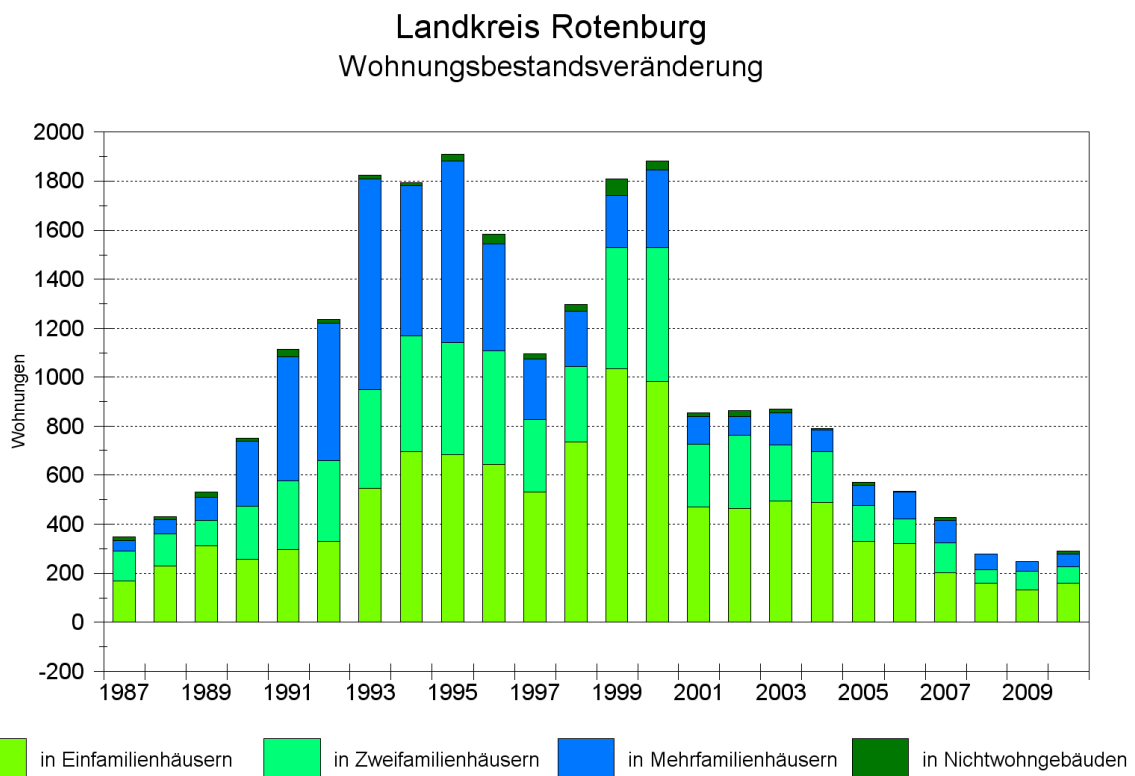
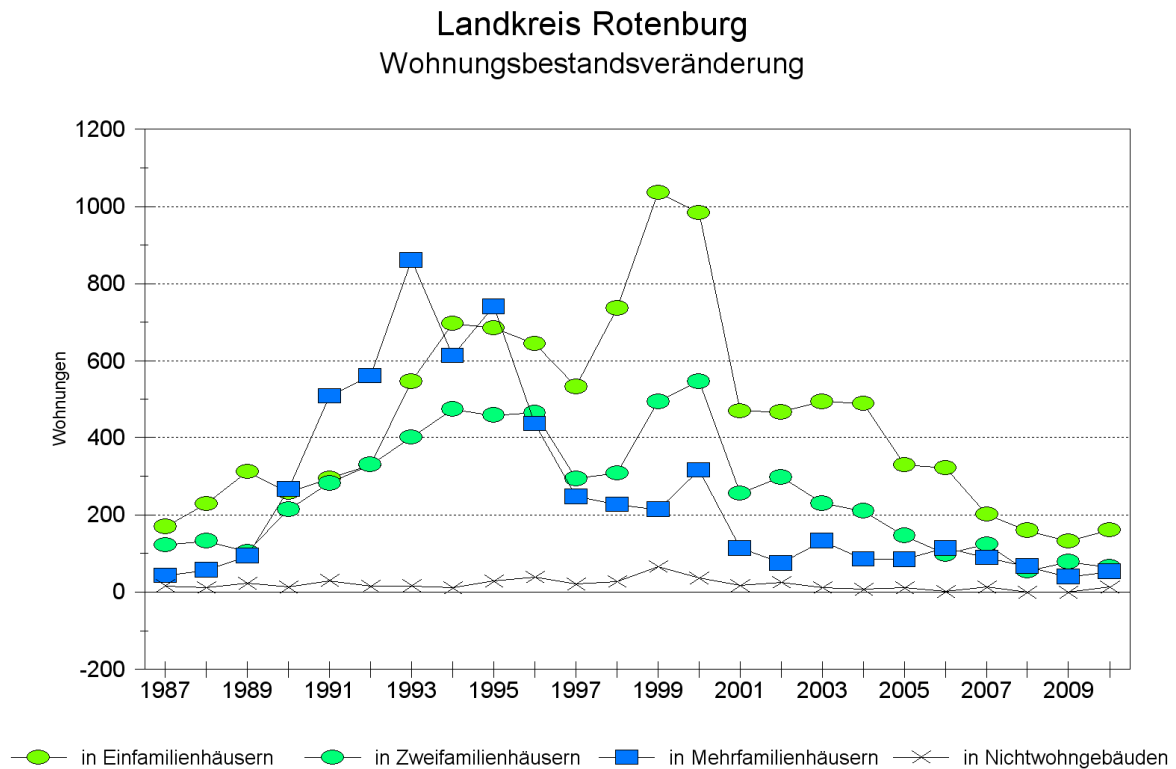
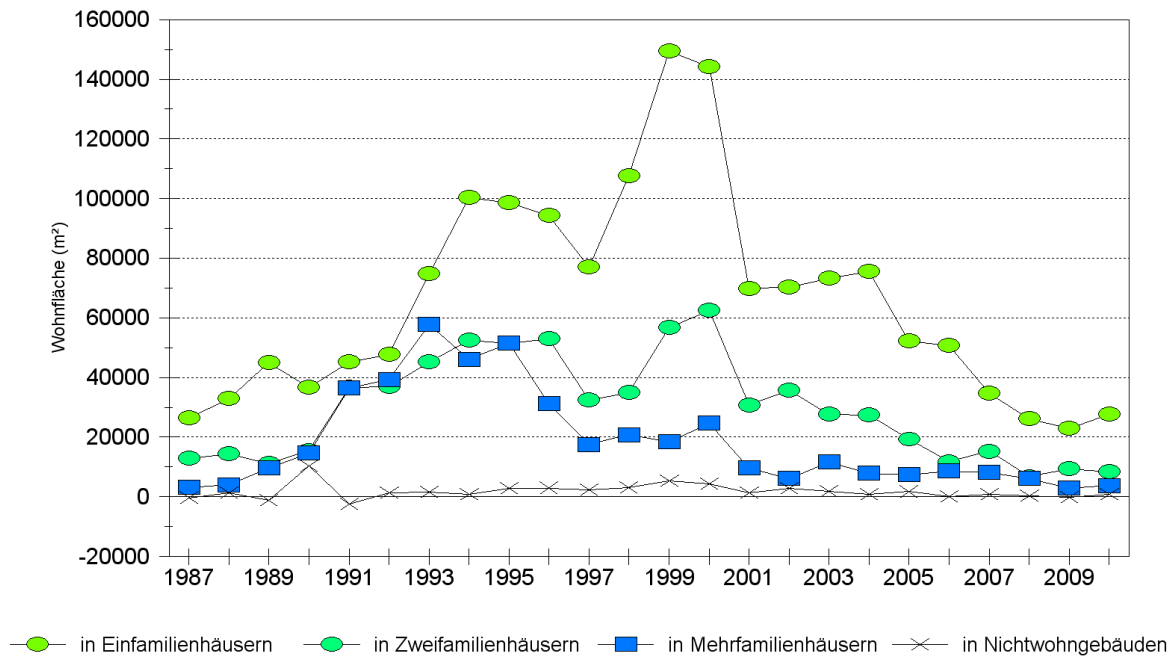


Abbildung 2.3.2.1: Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Landkreis Rotenburg Wohnflächenbestandsveränderung



Landkreis Rotenburg Wohnflächenbestandsveränderung

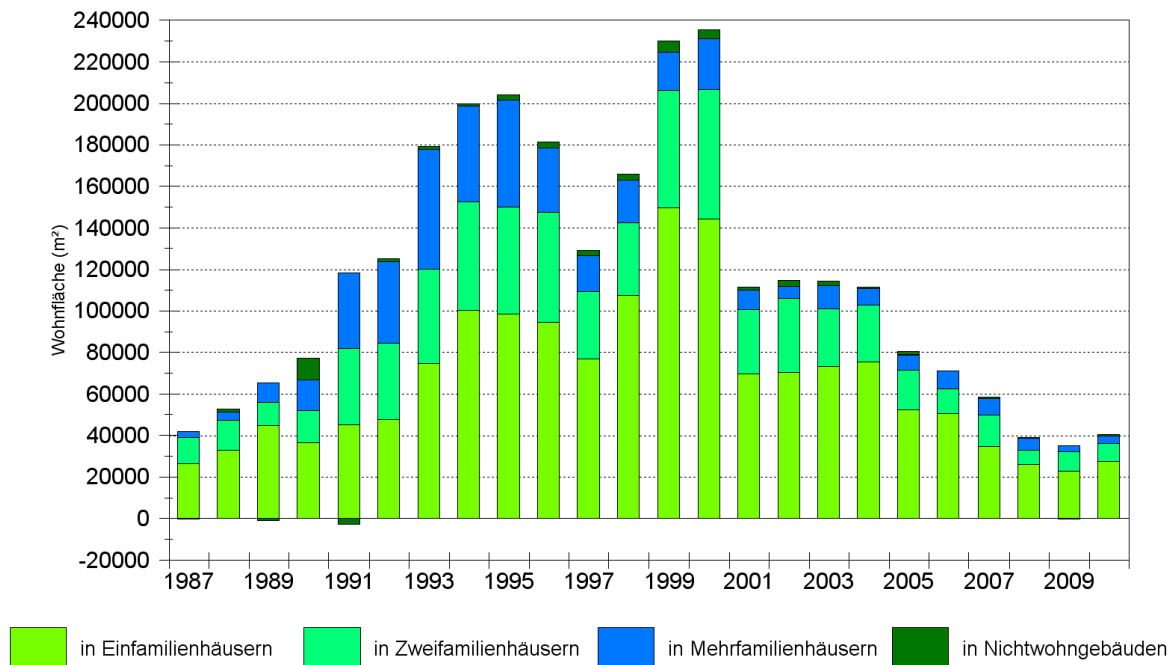


Abbildung 2.3.2.2: Wohnflächenbestandsentwicklung im Landkreis Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

			Wohnungs- bestand am 31.12.1990	Wohnungsbestandsveränderung in den Jahren 1991 bis e. 2010			Wohnungs- bestand am 31.12.2010
			Whg	Whg		MFH	Whg
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	50.642	21.214	41,9%	26,2%	71.856
357008	Stadt	Bremervörde	6.845	2.095	30,6%	33,9%	8.940
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	2.816	1.127	40,0%	16,6%	3.943
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	7.679	2.834	36,9%	46,9%	10.513
357041	Gemeinde	Scheeßel	3.614	1.951	54,0%	28,0%	5.565
357051	Stadt	Visselhövede	3.665	1.129	30,8%	29,4%	4.794
357401	SG 1	Bothel	2.354	1.118	47,5%	8,6%	3.472
357402	SG 2	Fintel	2.396	983	41,0%	13,5%	3.379
357403	SG 3	Geestequelle	1.850	775	41,9%	11,0%	2.625
357404	SG 4	Selsingen	2.514	1.154	45,9%	14,2%	3.668
357405	SG 5	Sittensen	2.991	1.689	56,5%	31,7%	4.680
357406	SG 6	Sottrum	3.750	2.229	59,4%	22,9%	5.979
357407	SG 7	Tarmstedt	2.869	1.481	51,6%	17,2%	4.350
357408	SG 8	Zeven	7.299	2.649	36,3%	25,8%	9.948

Tabelle 2.3.2.1: Wohnungsbestand am 31.12.1990 und am 31.12.2010 sowie Bestandsveränderung in den Jahren 1991 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg (MFH = Mehrfamilienhäuser, Whg = Wohnungen)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Kennzeichnend für die Wohnungsbestandsentwicklung ist auch im Landkreis Rotenburg eine starke zeitliche Dynamik. Für viele Akteure überraschend, suchte Ende der 80er Jahre die umfangreiche Babyboomgeneration händeringend eine Wohnung, um den eigenen Haushalt gründen zu können. Nach der Grenzöffnung kamen zahlreiche Zugewanderte hinzu. Die Wohnungsnachfrage konnte mit dem Wohnungsangebot nicht abgedeckt werden. Im Landkreis Rotenburg wurden immerhin schon ab 1991 zunehmend Mehrfamilienhäuser gebaut. Von 1989 bis 1993 stieg die Zahl fertig gestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 42 bis auf 740 an. Als die Nachfrage nach Mietwohnungen bereits wieder rückläufig war, wurde der Höchststand beim Mehrfamilienhausbau erreicht. Damit wurden aber erst die hohen Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und der Spätaussiedler möglich. Nach 1993 ging der Mehrfamilienhausbau stark schwankend bis auf 75 im Jahr 2002 zurück. Danach wurden jährlich durchschnittlich 80 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern registriert. Im Jahr 2010 stieg der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern auf etwa 40 an, fast der gleiche Wert wie 20 Jahre zuvor.

Zusammen mit dem Mehrfamilienhausbau nahm auch der Eigenheimbau im Landkreis Rotenburg von 291 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 1987 bis auf 1.170 im Jahr 1994 zu. Danach blieb er zunächst in etwa auf diesem Niveau. Für viele Akteure überraschend, suchte Mitte der 90er Jahre die Babyboomgeneration händeringend ein Baugrundstück, um das eigene Heim bauen bzw. erwerben zu können. Von 1994 bis 1998 wurden jährlich etwa 1.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Rotenburg fertig gestellt. Aber erst in den Jahren 1999 und 2000 wurde mit jeweils 1.529 Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Höchststand erreicht. 2001 waren es dann nur noch 726 Wohnungsfertigstellungen. Von 2004 bis 2009 ging der Eigenheimbau im Landkreis Rotenburg zurück. Im Jahr 2009 wurden etwa 185 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt, ein Jahr später wieder etwa 210. Das waren deutlich weniger als 20 Jahre zuvor. Fast jedes fünfte der in den letzten 10 Jahren gebauten Eigenheime verfügte über zwei Wohnungen.

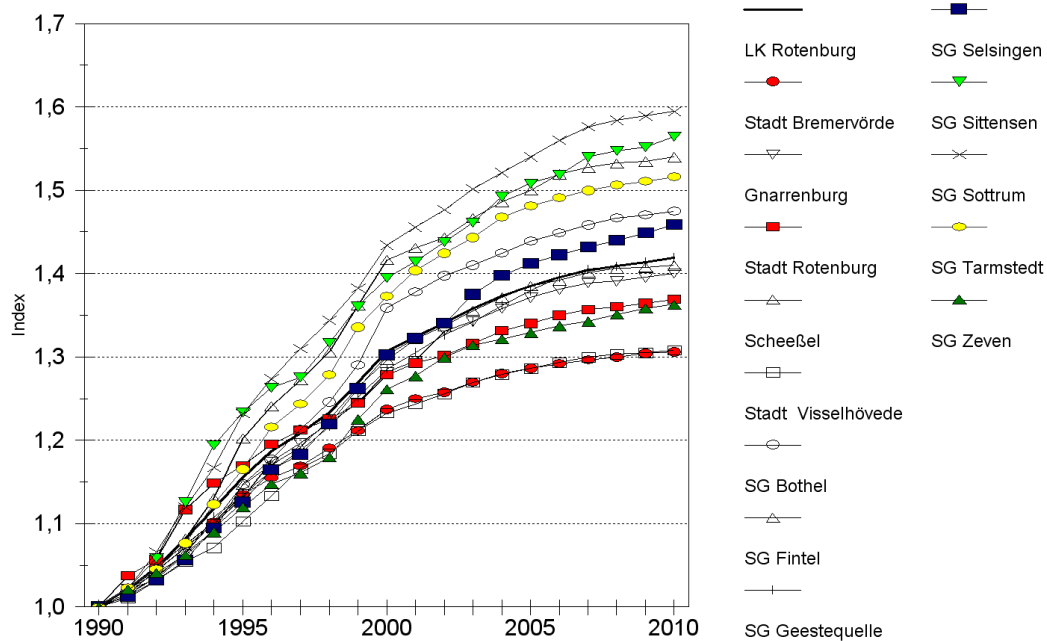
Die Wohnungen in Eigenheimen sind weitaus größer als die in Mehrfamilienhäusern. Daher sind die Haushalte zumindest zum Zeitpunkt des Erstbezuges in den Eigenheimen größer. Mit der Bezugsgröße Wohnfläche wird eher ersichtlich, wieviel Wohnraum tatsächlich neu geschaffen wurde. Die Wohnflächenbestandszunahme stieg von 43.000 m² im Jahr 1987 bis auf 204.000 m² im Jahr 1995 an und ging anschließend auf 129.000 m² im Jahr 1997 zurück. 1999 und 2000 wurden dann 230.000 bzw. 236.000 m² Wohnfläche neu geschaffen. Von 2001 bis 2004 waren es dann jährlich 110.000 m². Von 2004 bis 2009 ging er dann relativ stetig bis auf nur noch etwa 28.000 m² Wohnfläche zurück. Im Jahr 2010 stieg der Wohnflächenbestand wieder deutlicher um 34.000 m² an. Damit wird derzeit etwa so viel Wohnraum neu geschaffen wie kurz vor der Grenzöffnung. Dabei ist zu beachten, dass der Landkreis Rotenburg Ende 1990 noch 141.000 Einwohner hatte. Ende 2010 waren es dagegen 164.000.

Von 1990 bis 2010 stieg der Wohnungsbestand im Landkreis Rotenburg von 50.642 um 21.214 Wohnungen bzw. 41,9% auf 71.856 Wohnungen an. Davon befanden sich 5.565 Wohnungen bzw. 26,2% in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Mehrfamilienhäusern). Fast ausschließlich sind dies Mietwohnungen. Hinzu kommen etliche Wohnungen, die infolge des „Abzugs“ der alliierten Streitkräfte und ihrer Angehörigen auf dem einheimischen Wohnungsmarkt frei verfügbar wurden. Bei der Wohn- und Gebäudezählung im Mai 1987 wurden im Landkreis 1.046 Wohnungen gezählt, die leer standen oder von den nicht meldepflichtigen Angehörigen der Nato-Streitkräfte und ihren Familien genutzt wurden. Das waren 2,2% des Wohnungsbestandes. In der Regel lag der umzugsbedingte Leerstand damals bei etwa 1 bis 2%²⁶. Nur in der Samtgemeinde Zeven wurde dieser Wert überschritten. Dort standen 655 Wohnungen leer oder wurden von den nicht Meldepflichtigen bewohnt. Der Wohnflächenbestand stieg in diesem Zeitraum von 5.467.000 m² um 2.535.000 m² bzw. 46,4% auf 8.002.000 m² an. Infolge des hohen Anteils an Wohnungszugängen in Mehrfamilienhäusern stieg der Wohnflächenbestand kaum stärker an als der Wohnungsbestand.

In der Zeit vom 31.12.1990 bis zum 31.12.2010 stieg die Bevölkerungszahl im Landkreis Rotenburg um 22.477 Einwohner bzw. um 15,9% an. Überschlägig kommen damit etwa ein „Neubürger“ auf einen Wohnungsneubau. Dies ist ein durchschnittlich hoher Wert. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Wohnraumnachfrage zumindest quantitativ abgedeckt wurde.

²⁶ „Nach allgemeiner Auffassung ist für das Funktionieren einer marktgerechten Wohnungswirtschaft ein Anteil von rund 3% leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand notwendig. ... Diese sogenannte echte Leerstandsreserve ist dadurch gekennzeichnet, dass die betreffenden Wohnungen weiterhin bewohnt werden sollen, und dass noch kein künftiger Nutzer vorhanden ist.“ In: 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Statistisches Bundesamt 2000. Seite 61. Eine differenzierte, wissenschaftlich überprüfbare Begründung für eine 3% Leerstandsreserve liegt allerdings nicht vor. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 1987 wurde eine bundesweite Leerstandsquote von 1,8% festgestellt. Ein Indiz dafür, dass damals bereits weniger Wohnungen zur Verfügung standen als angenommen wurde. Bereits zu diesem Zeitpunkt war es klar ersichtlich, dass es eine nicht abgedeckte Wohnungsnachfrage gab, die aufgrund der absehbaren demographischen Entwicklung ein unverzügliches Handeln erforderte. Gehandelt wurde jedoch in der Regel erst Mitte der 90er Jahre.

Landkreis Rotenburg Wohnungsbestandsentwicklung



Landkreis Rotenburg Wohnflächenbestandsentwicklung

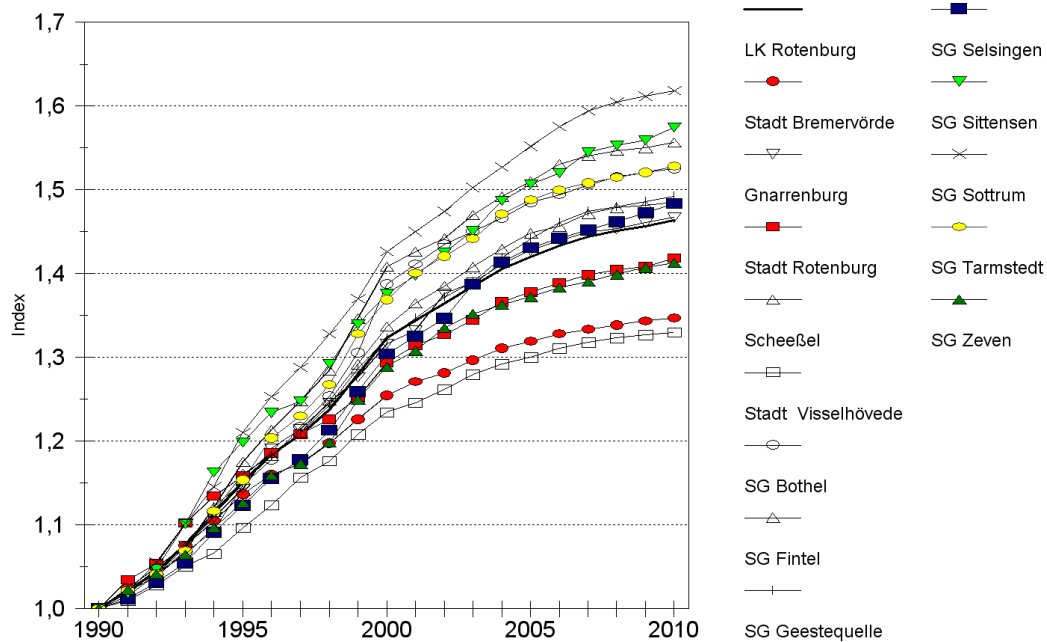


Abbildung 2.3.2.3: Wohnungsbestandsentwicklung (oben) und Wohnflächenbestandsentwicklung (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreis Rotenburg seit 1990
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Relativ betrachtet, wurden in den 20 Jahren von 1990 bis einschließlich 2010 im Umfeld der Samtgemeinde Zeven die meisten Wohnungen in den Samtgemeinde Sottrum, Sittensen sowie in der Gemeinde Scheeßel gebaut. Hier stieg der Bestand um beachtliche 59,4% bis 54,0% an. Danach folgt die Samtgemeinde Tarmstedt mit einem Zuwachs um 51,6%. Den geringsten Zuwachs gab es, relativ betrachtet, in den Städten Bremervörde und Visselhövede. Hier nahm der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum nur um 30,6% bzw. 30,8% zu. Kaum höher fiel die Bestandszunahme in der Kreisstadt mit 37,6% aus. In der Samtgemeinde stieg der Wohnungsbestand seit 1990 um 1.689 Wohnungen bzw. 56,5% an, relativ die zweithöchste Zunahme im gesamten Landkreis.

Absolut betrachtet, wurden die meisten Wohnungen aber in der Kreisstadt gebaut, insgesamt etwa 2.834. Danach folgt die Samtgemeinde Zeven mit 2.649 Wohnungszugängen (+36,3%) und die deutlich kleinere Samtgemeinde Sottrum mit 2.229 Wohnungszugängen. 46,9% aller neuen Wohnungen entfallen in der Kreisstadt auf die Mehrfamilienhäuser. In der Stadt Bremervörde und in der Samtgemeinde Sittensen waren es jeweils etwa ein Drittel aller Wohnungszugänge, in der Samtgemeinde Zeven 25,8%. In der Samtgemeinde Bothel erfolgten 8,6% aller Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern, in der Samtgemeinde Geestequelle 11,0%. Die Verteilung der Neuzugänge auf Eigenheime und Mehrfamilienhäuser entspricht annähernd dem Bestand. D.h., es wurde das hinzu gebaut, was schon vorhanden war. Quantitativ liegt also über diesen langen Zeitraum in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises eine ähnliche Entwicklung vor, zeitlich betrachtet, werden diese Unterschiede wieder größer.

Anfang der 90er Jahre stieg der Wohnungsbestand zunächst in der Kreisstadt und den Samtgemeinden Sittensen und Sottrum deutlich und am stärksten an. Anschließend nahm dann der Wohnungsbestand auch in der Samtgemeinde Tarmstedt sowie insbesondere der Gemeinde Scheeßel stark zu. In den letzten Jahren ging der Wohnungsbau in fast allen Gemeinden des Landkreises Rotenburg zurück, am deutlichsten in der Kreisstadt. In den letzten Jahren wurden in den Samtgemeinden Selsingen, Sittensen und Sottrum überdurchschnittlich viele Wohnungen gebaut.

Der Wohnungsbau verlief in den Städten und Gemeinden des Landkreises Rotenburg zeitlich also sehr unterschiedlich. Das Auf und Ab des Eigenheimbaus ist zu beobachten, wenn binnen sehr kurzer Zeit größere Neubaugebiete realisiert werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Baulandnachfrage weit größer ist als das Angebot. Dabei wechselten sich die Städte und Gemeinden im Landkreis Rotenburg in den letzten 20 Jahren fortwährend ab. Dies erklärt auch die zeitweise hohe Wandermobilität im Landkreis Rotenburg²⁷. Die Kindergärten und insbesondere Grundschulen stellt dies vor erhebliche Auslastungsprobleme, da dadurch laufend Bedarfsspitzen mühselig, aufwendig und stets wenig zufriedenstellend abgefangen werden müssen. Mindestens seit 20 Jahren wird im Landkreis Rotenburg die Siedlungsentwicklung nicht koordiniert und vor allem nicht unter Berücksichtigung des Gemeinbedarfsangebotes gesteuert.

Bevor auf den Zusammenhang zwischen der Siedlungsentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung näher eingegangen wird, soll die jüngste Entwicklung quantitativ betrachtet werden.

²⁷ Vollständigkeitshalber sei darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise auch eine massive Zunahme des Verkehrsaufkommens bedingt.

Wohnungsbestandsentwicklung in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010

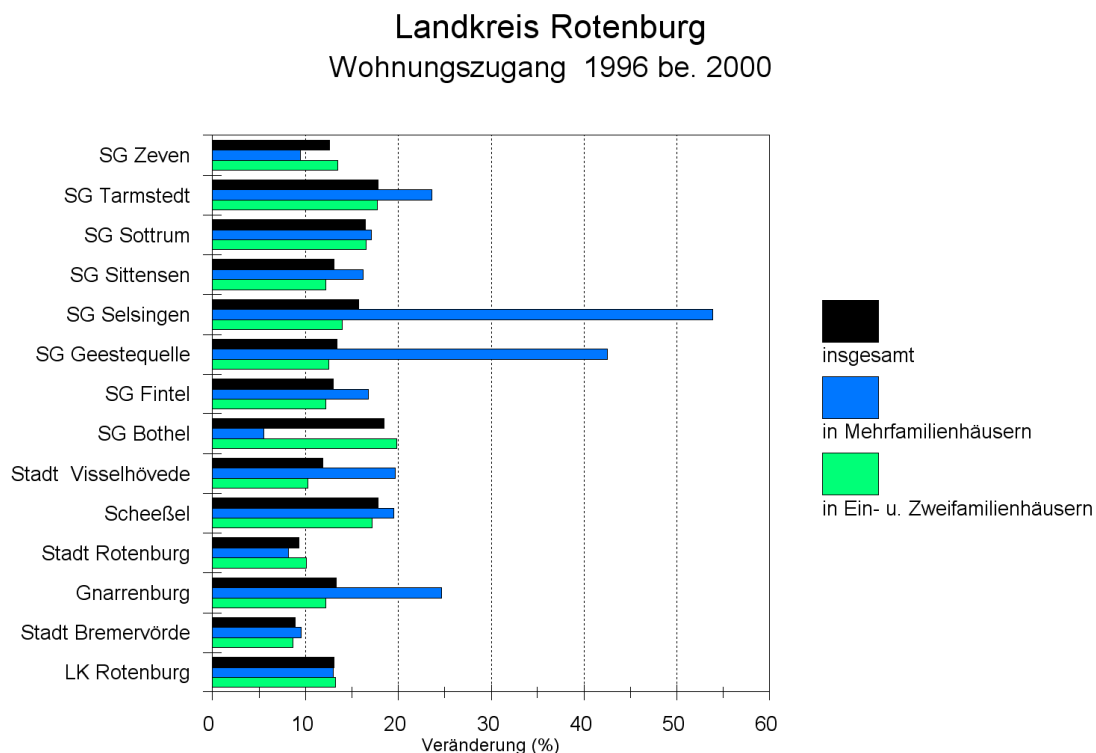
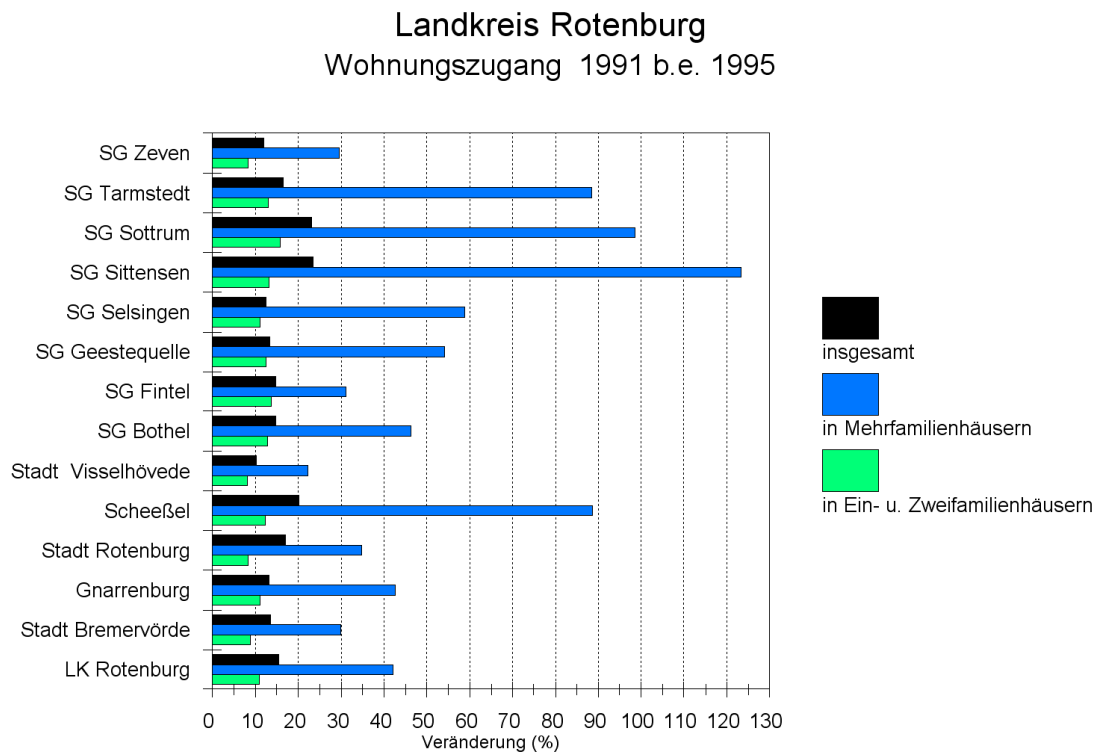
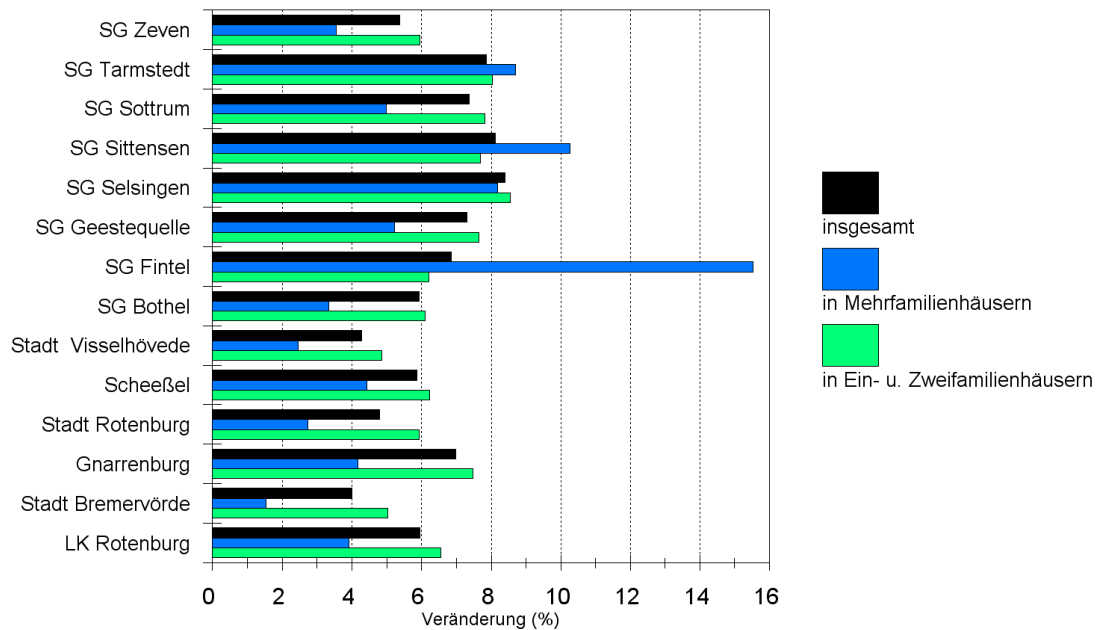


Abbildung 2.3.2.4: Wohnungsbestandsentwicklung in den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 (oben) und 1996 bis einschließlich 2000 (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Landkreis Rotenburg Wohnungszugang 2001 b.e. 2005



Landkreis Rotenburg Wohnungszugang 2006 b.e. 2010

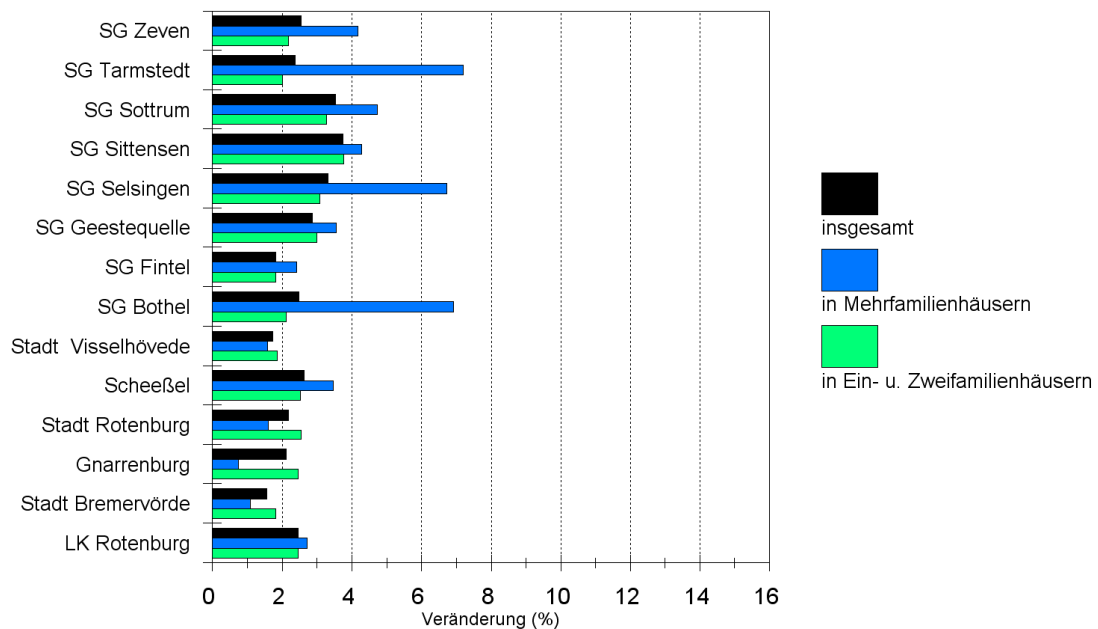


Abbildung 2.3.2.5: Wohnungsbestandsentwicklung in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 (oben) und 2006 bis einschließlich 2010 (unten) in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg sowie den übrigen Nachbargemeinden der Samtgemeinde Sittensen
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

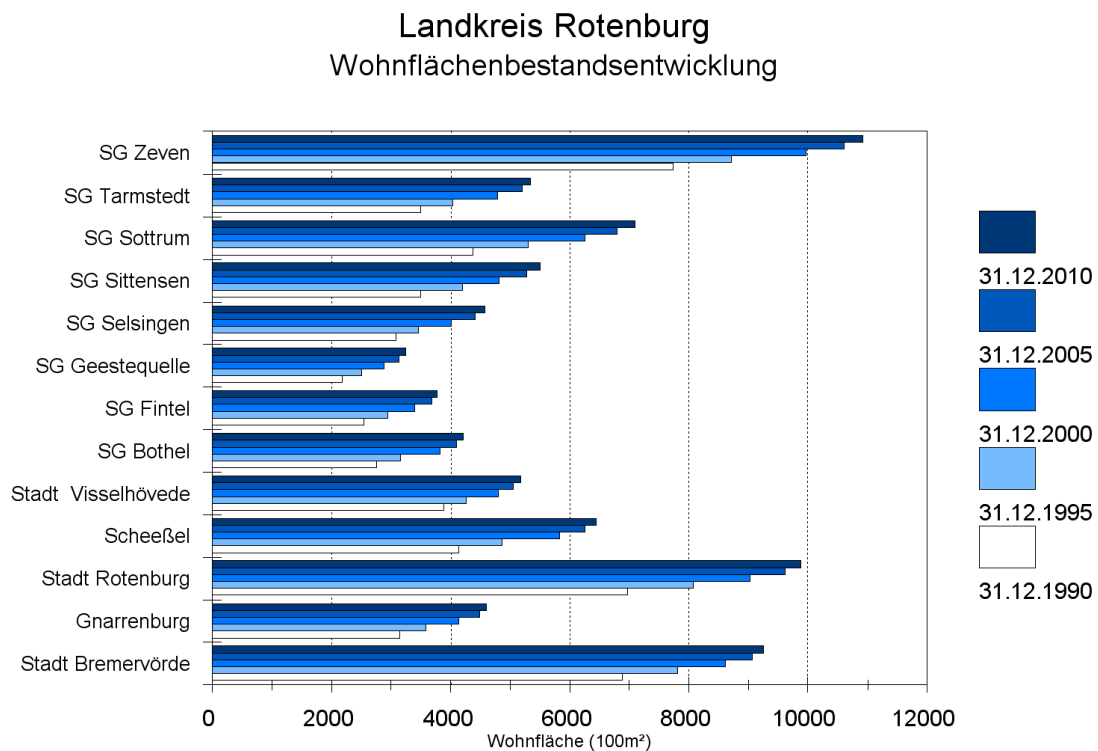
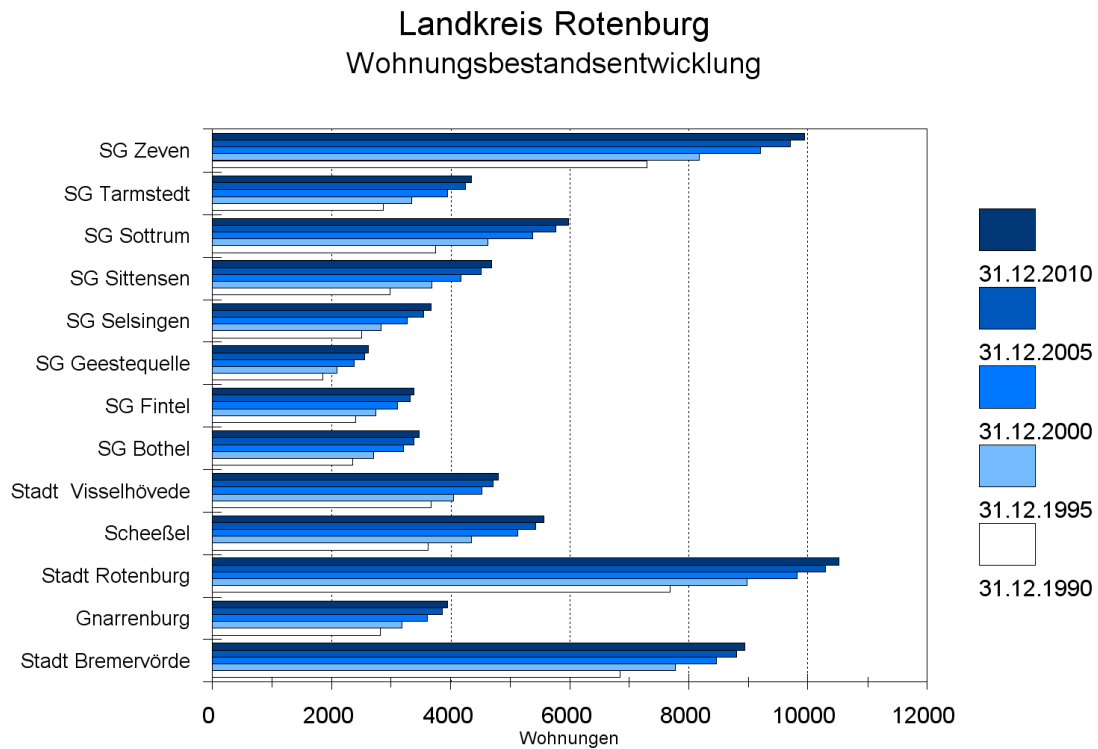


Abbildung 2.3.2.6: Wohnungs- und Wohnflächenbestand Ende 1990, 1995, 2000, 2005 und 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Wohnungszugang in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005													
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.				Nichtwohn- gebäude	davon MFH	insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.		
				1	2	3 u. mehr	Whg.				1	2	3 u. mehr
			Whg	Whg	Whg	Whg.	Whg.	%	%	%	%	%	%
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	3.947	2247	1140	489	71	12,4		6,0	6,2	7,4	3,9
357008	Stadt	Bremervörde	338	220	78	34	6	10,1		4,0	5,2	4,6	1,5
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	252	141	92	16	3	6,3		7,0	6,4	10,0	4,2
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	470	234	112	102	22	21,7		4,8	5,8	6,3	2,7
357041	Gemeinde	Scheeßel	301	163	96	38	4	12,6		5,9	5,7	7,6	4,4
357051	Stadt	Visselhövede	194	111	56	23	4	11,9		4,3	5,5	4,0	2,5
357401	SG 1	Bothel	190	115	64	7	4	3,7		5,9	5,6	7,3	3,3
357402	SG 2	Fintel	213	134	38	39	2	18,3		6,9	6,8	4,7	15,5
357403	SG 3	Geestequelle	174	114	50	7	3	4,0		7,3	7,1	9,2	5,2
357404	SG 4	Selsingen	275	184	70	18	3	6,5		8,4	8,6	8,4	8,2
357405	SG 5	Sittensen	339	158	102	72	7	21,2		8,1	6,8	9,7	10,3
357406	SG 6	Sottrum	396	229	124	38	5	9,6		7,4	7,3	8,9	5,0
357407	SG 7	Tarmstedt	310	195	84	30	1	9,7		7,9	7,8	8,7	8,7
357408	SG 8	Zeven	495	249	174	65	7	13,1		5,4	4,8	9,1	3,5

Wohnungszugang in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010												
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.			Nichtwohn- gebäude	davon MFH	insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.		
				1	2	3 u. mehr				1	2	3 u. mehr
			Whg	Whg	Whg	Whg.	Whg.	%	%	%	%	%
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	1.725	944	408	354	19	20,5	2,5	2,5	2,5	2,7
357008	Stadt	Bremervörde	138	76	36	24	2	17,4	1,6	1,7	2,0	1,1
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	82	42	40	3	-3	3,7	2,1	1,8	4,0	0,8
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	225	111	46	61	7	27,1	2,2	2,6	2,4	1,6
357041	Gemeinde	Scheeßel	143	79	32	31	1	21,7	2,6	2,6	2,3	3,5
357051	Stadt	Visselhövede	81	45	22	15	-1	18,5	1,7	2,1	1,5	1,6
357401	SG 1	Bothel	84	46	20	15	3	17,9	2,5	2,1	2,1	6,9
357402	SG 2	Fintel	60	34	20	7	-1	11,7	1,8	1,6	2,4	2,4
357403	SG 3	Geestequelle	73	53	16	5	-1	6,8	2,9	3,1	2,7	3,5
357404	SG 4	Selsingen	118	73	26	16	3	13,6	3,3	3,1	2,9	6,7
357405	SG 5	Sittensen	169	97	40	33	-1	19,5	3,7	3,9	3,5	4,3
357406	SG 6	Sottrum	204	112	48	38	6	18,6	3,5	3,3	3,2	4,8
357407	SG 7	Tarmstedt	101	55	20	27	-1	26,7	2,4	2,0	1,9	7,2
357408	SG 8	Zeven	247	121	42	79	5	32,0	2,5	2,2	2,0	4,2

Tabelle 2.3.2.2: Wohnungsbestandsentwicklung in den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 sowie Jahren 2006 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg (Whg=Wohnung, MFH=Mehrfamilienhaus, EZFH=Ein- und Zweifamilienhaus, insgesamt = Wohn- und Nichtwohngebäude)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In den fünf Jahren 2006 bis einschließlich 2010 stieg der **Wohnungsbestand** im Landkreis Rotenburg von 70.131 Wohnungen um 1.725 Wohnungen bzw. 2,5% auf etwa 71.856 Wohnungen an. Das waren nur halb so viele Zugänge wie in den fünf Jahren zuvor. In der Samtgemeinde Tarmstedt wurden in diesem Zeitabschnitt 101 Wohnungen gebaut. Hier stieg der Bestand um 2,4% an. Das waren zwei Drittel weniger Wohnungszugänge als in den fünf Jahren zuvor. Relativ betrachtet, nahm der Wohnungsbestand in der Samtgemeinde Sittensen mit 3,7% am stärksten im Landkreis Rotenburg zu, dicht gefolgt von den Samtgemeinden Sottrum und Selsingen mit 3,5% bzw. 3,3%. In der Samtgemeinde Sittensen stieg der Wohnungsbestand in diesem Zeitabschnitt um 169 Wohnungen an. Dagegen nahm der Wohnungsbestand in den Städten Bremervörde und Visselhövede sowie der Samtgemeinde Fintel nur noch um 1,6% bis 1,8% zu. Im Oldenburger-Münsterland stieg der Wohnungsbestand in diesen Jahren in vielen Gemeinden noch um 10% an. Absolut betrachtet, nahm der Wohnungsbestand in der Samtgemeinde Zeven am stärksten zu. Er stieg hier um 247 Wohnungen an (+2,5%).

In den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 ging im Landkreis Rotenburg der Wohnungsbau bei den **Mehrfamilienhäusern** gegenüber dem vorhergehenden Zeitabschnitt weiter von 489 Wohnungszugängen bis auf 354 zurück. In den Jahren 1991 bis einschließlich 1995 waren es noch 3.283 Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern. Jede fünfte Wohnung wurde in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 in einem Mehrfamilienhaus gebaut. Der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg um 2,5% an. In der Samtgemeinde Zeven nahm der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 um 79 Wohnungen bzw. 4,2% zu, in der Kreisstadt um 61 Wohnungen bzw. 1,6%. Relativ betrachtet, stieg der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern allerdings in den Samtgemeinden Tarmstedt, Bothel und Selsingen mit jeweils etwa 7% am stärksten an. Der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern nahm in diesem Zeitraum in der Samtgemeinde Sittensen um 33 Wohnungen bzw. 4,3% zu.

Der Wohnungsbestand stieg bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** im Landkreis Rotenburg in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 von 55.104 um 1.352 Wohnungen bzw. 2,5% auf 56.456 an. Es

wurden 944 Ein- und 204 Zweifamilienhäuser gebaut. Der Ein- und der Zweifamilienhausbestand stieg jeweils um 2,5% an. Gegenüber den fünf Jahren zuvor ging der Bau von Zweifamilienhäusern um 64% und der Bau von Einfamilienhäusern um 57% deutlich zurück. Von den 944 Einfamilienhäusern wurden 121 in der Samtgemeinde Zeven und jeweils etwa 110 in der Samtgemeinde Sottrum und der Kreisstadt gebaut. In der Samtgemeinde Sittensen waren es mit 97 kaum weniger. Da die Samtgemeinde Sittensen deutlich kleiner ist, stieg der Bestand mit 3,9% auch deutlich stärker an. Mit 3,3% bzw. 3,1% folgen die Samtgemeinden Sottrum und Selsingen. Der Bestand an Einfamilienhäusern nahm in diesem Zeitraum in der Samtgemeinde Selsingen um 73 zu. In der Samtgemeinde Tarmstedt stieg die Zahl der Einfamilienhäuser in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 um 55 bzw. 2,0% an. Nur noch in der Stadt Bremervörde und der Samtgemeinde Fintel nahm der Einfamilienhausbestand noch weniger stark zu.

Von den 204 neuen Zweifamilienhäusern wurden im Landkreis Rotenburg in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 jeweils etwa 25 in der Kreisstadt sowie den Samtgemeinden Sottrum und Zeven gebaut. Relativ gab es aber den höchsten Zuwachs in der Gemeinde Gnarrenburg mit 4,0%. In der Samtgemeinde Selsingen stieg die Zahl der Zweifamilienhäuser in diesen fünf Jahren um 13 bzw. 2,9% an und in der Samtgemeinde Sittensen um 20 bzw. 3,5%.

Von den 1.352 **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** wurden etwa 160 in der Kreisstadt sowie den Samtgemeinden Sottrum und Zeven gebaut. Relativ betrachtet, nahm der Wohnungsbestand in Eigenheimen in der Samtgemeinde Sittensen mit 3,8% am stärksten zu. Es wurden hier 137 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. In den fünf Jahren zuvor waren es fast doppelt so viele. In der Samtgemeinde Selsingen stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2010 um 99 bzw. 3,1% an. In den Jahren 2001 bis einschließlich 2005 waren es hier noch 254 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Samtgemeinde Sottrum nahm der Ein- und Zweifamilienhausbestand noch etwas stärker um 3,3% zu. Kaum noch zugenommen hat im Landkreis Rotenburg von 2005 bis 2010 der Eigenheimbestand in den Städten Bremervörde und Visselhövede sowie der Samtgemeinde Fintel (1,8%).

Wie bereits erwähnt, sind die Wohnungen in den Eigenheimen deutlich größer als die in den Mehrfamilienhäusern und sie sind größer als die Älteren des Bestandes. Die **Wohnflächenbestandsentwicklung** negiert diese Unterschiede deutlich. In den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 stieg der Wohnflächenbestand im Landkreis Rotenburg um 237.500 m² bzw. 3,1% auf 8.002.000 m² an. Der Wohnflächenzugang ging gegenüber den vorhergehenden fünf Jahren um fast 300.000 m² bzw. mehr als die Hälfte zurück. Davon entfielen immerhin noch 12,1% auf die Mehrfamilienhäuser. Relativ betrachtet, nahm der Wohnflächenbestand in diesen Jahren in den Samtgemeinden Sittensen und Sottrum am stärksten, um 4,5% bzw. 4,3% zu. In den Städten Bremervörde und Visselhövede nahm der Wohnungsbestand von 2006 bis 2010 nur noch um etwas mehr als 2% zu. Im Oldenburger-Münsterland wurden hier Zuwächse um 10% erreicht. Einen ähnlich hohen Zuwachs erreichte die Samtgemeinde Apensen mit 8,6%. In der Samtgemeinde Zeven stieg der Wohnflächenbestand um 31.500 m² bzw. 3,0% an. Davon entfallen 17,5% auf die Mehrfamilienhäuser. In der Samtgemeinde Selsingen wurden weitere 16.300 m² Wohnfläche geschaffen. Der Bestand stieg um 3,7% an. Gegenüber dem vorhergehenden Zeitabschnitt wurde in den Jahren 2006 bis einschließlich 2010 deutlich weniger Wohnfläche neu geschaffen. In den Samtgemeinden Fintel und Tarmstedt und der Gemeinde Gnarrenburg wurden zwei Drittel weniger Wohnfläche neu geschaffen als in den fünf Jahren zuvor, in der Samtgemeinde Selsingen etwa 60% weniger. Den geringsten Rückgang um „nur“ 45% gab es in den Samtgemeinden Sottrum und Sittensen. In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden liegt ein Rückgang um etwa 50% vor.

Hier wird noch einmal ersichtlich, dass die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erheblich größer sind als die in den Mehrfamilienhäusern. D.h., der Eigenheimbau hat beim Zuwachs der Wohnfläche einen weitaus stärkeren Einfluss als der Mietwohnungsbau.

Wohnungs- und Wohnflächenbestand in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

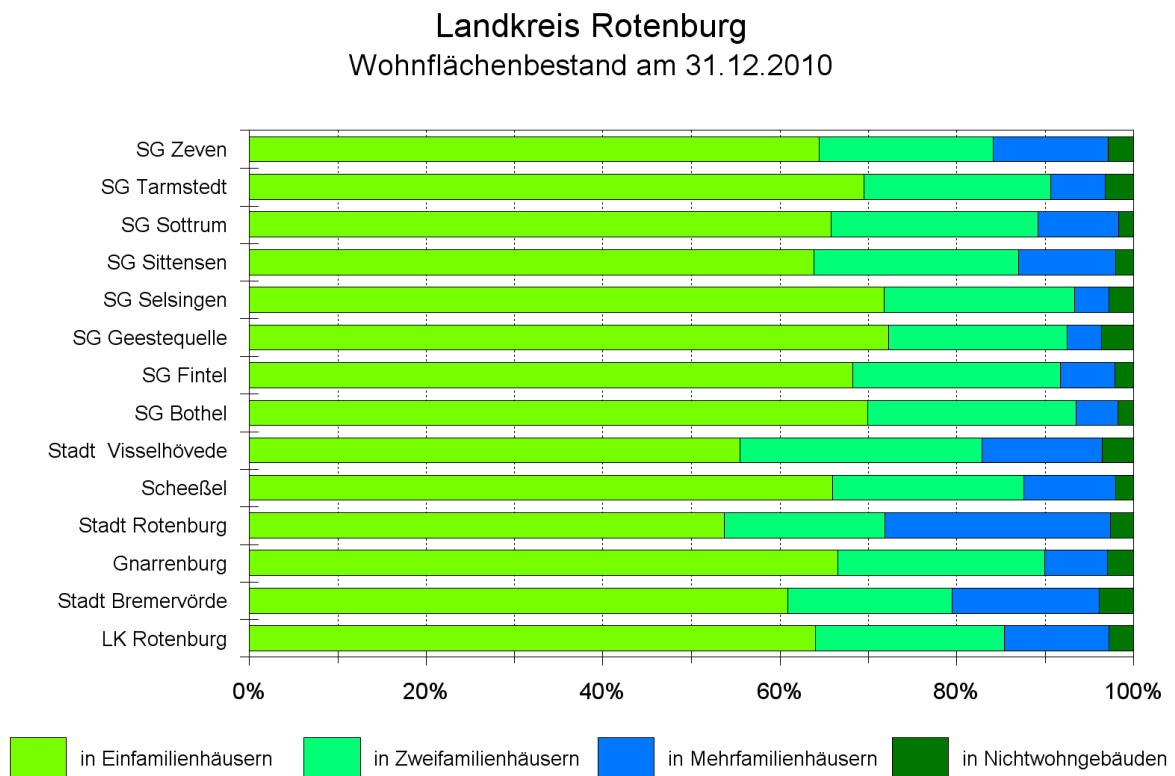
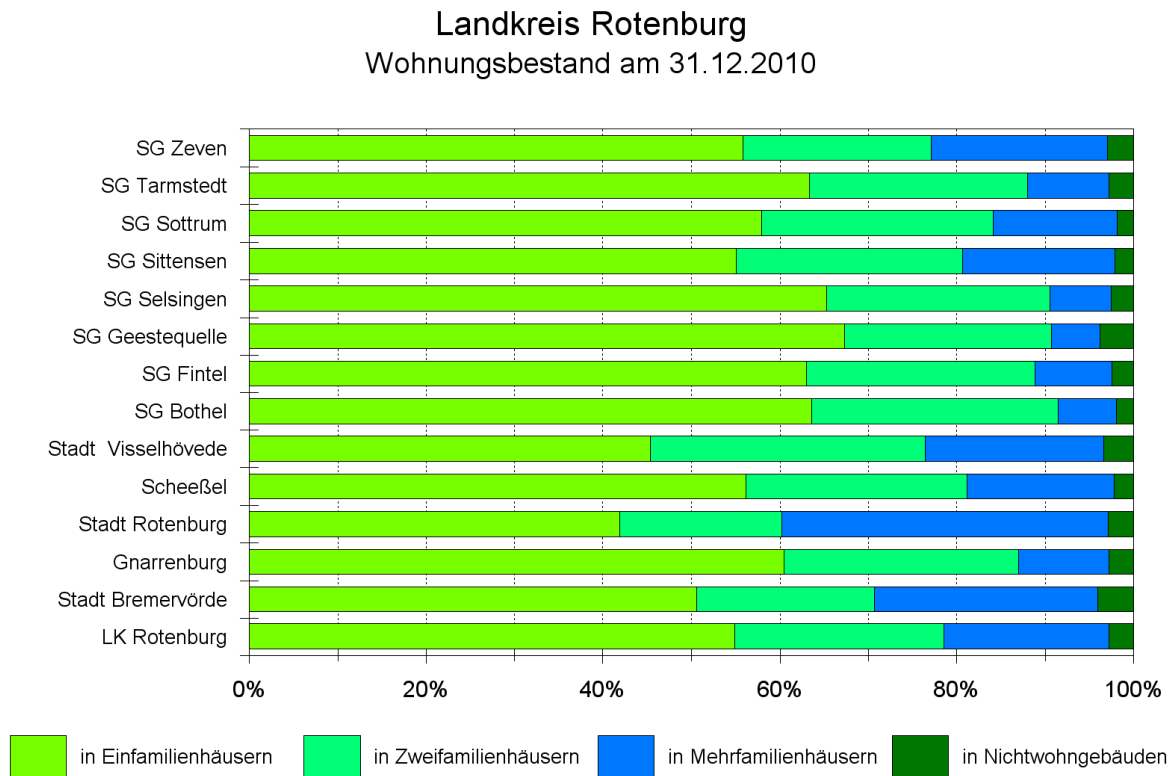


Abbildung 2.3.2.7: Wohnungs- und Wohnflächenbestand nach Art der Gebäude am 31.12.2010 in den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg sowie den übrigen Nachbargemeinden der Samtgemeinde Sittensen
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Wohnungsbestand am 31.12.2005															
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.				Nichtwohngebäude	Wohngebäude mit ... Whg.				Nichtwohngebäude	Einwohner je Wohnung	Wohnfläche je Einwohner
				1	2	3 u. mehr			1	2	3 u. mehr				
			Whg	Whg	Whg	Whg.		Whg.	%	%	%		%	Ew/Whg	m²/Ew
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	70.131	38.522	16.582	13.026		2.001	54,9	23,6	18,6		2,9	2,35	47,1
357008	Stadt	Bremervörde	8.802	4.447	1.760	2.233		362	50,5	20,0	25,4		4,1	2,17	47,4
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	3.861	2.340	1.008	400		113	60,6	26,1	10,4		2,9	2,47	46,9
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	10.288	4.294	1.884	3.814		296	41,7	18,3	37,1		2,9	2,15	43,5
357041	Gemeinde	Scheeßel	5.422	3.044	1.364	895		119	56,1	25,2	16,5		2,2	2,38	48,4
357051	Stadt	Visselhövede	4.713	2.131	1.468	953		161	45,2	31,1	20,2		3,4	2,26	47,5
357401	SG 1	Bothel	3.388	2.162	946	217		63	63,8	27,9	6,4		1,9	2,58	46,8
357402	SG 2	Fintel	3.319	2.097	850	290		82	63,2	25,6	8,7		2,5	2,30	48,1
357403	SG 3	Geestequelle	2.552	1.715	596	141		100	67,2	23,4	5,5		3,9	2,62	46,9
357404	SG 4	Selsingen	3.550	2.323	900	238		89	65,4	25,4	6,7		2,5	2,60	47,8
357405	SG 5	Sittensen	4.511	2.481	1.156	773		101	55,0	25,6	17,1		2,2	2,43	48,1
357406	SG 6	Sottrum	5.775	3.355	1.516	800		104	58,1	26,3	13,9		1,8	2,47	47,6
357407	SG 7	Tarmstedt	4.249	2.703	1.050	375		121	63,6	24,7	8,8		2,8	2,58	47,5
357408	SG 8	Zeven	9.701	5.430	2.084	1.897		290	56,0	21,5	19,6		3,0	2,28	48,0

Wohnungsbestand am 31.12.2010															
			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.				Nichtwohngebäude	Wohngebäude mit ... Whg.				Nichtwohngebäude	Einwohner je Wohnung	Wohnfläche je Einwohner
				1	2	3 u. mehr			1	2	3 u. mehr				
			Whg	Whg	Whg	Whg.		Whg.	%	%	%		%	Ew/Whg	m²/Ew
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	71.856	39.466	16.990	13.380		2.020	54,9	23,6	18,6		2,8	2,28	48,8
357008	Stadt	Bremervörde	8.940	4.523	1.796	2.257		364	50,6	20,1	25,2		4,1	2,10	49,4
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	3.943	2.382	1.048	403		110	60,4	26,6	10,2		2,8	2,36	49,5
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	10.513	4.405	1.930	3.875		303	41,9	18,4	36,9		2,9	2,08	45,3
357041	Gemeinde	Scheeßel	5.565	3.123	1.396	926		120	56,1	25,1	16,6		2,2	2,30	50,3
357051	Stadt	Visselhövede	4.794	2.176	1.490	968		160	45,4	31,1	20,2		3,3	2,14	50,4
357401	SG 1	Bothel	3.472	2.208	966	232		66	63,6	27,8	6,7		1,9	2,47	49,0
357402	SG 2	Fintel	3.379	2.131	870	297		81	63,1	25,7	8,8		2,4	2,21	50,6
357403	SG 3	Geestequelle	2.625	1.768	612	146		99	67,4	23,3	5,6		3,8	2,47	49,9
357404	SG 4	Selsingen	3.668	2.396	926	254		92	65,3	25,2	6,9		2,5	2,61	47,7
357405	SG 5	Sittensen	4.680	2.578	1.196	806		100	55,1	25,6	17,2		2,1	2,34	50,3
357406	SG 6	Sottrum	5.979	3.467	1.564	838		110	58,0	26,2	14,0		1,8	2,40	49,5
357407	SG 7	Tarmstedt	4.350	2.758	1.070	402		120	63,4	24,6	9,2		2,8	2,50	49,2
357408	SG 8	Zeven	9.948	5.551	2.126	1.976		295	55,8	21,4	19,9		3,0	2,28	48,2

Tabelle 2.3.2.3: Wohnungsbestand nach Art der Gebäude sowie Wohnfläche je Einwohner und Einwohner je Wohnung am 31.12.2005 und am 31.12.2010 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

(Whg=Wohnung, MFH=Mehrfamilienhaus, EZFH=Ein- und Zweifamilienhaus, insgesamt = Wohn- und Nichtwohngebäude)
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden ist auch abhängig vom Wohnraumangebot. Bevor dem Zusammenhang von Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung nachgegangen wird, soll zunächst ein Blick auf die Wohnungsstruktur in den hier betrachteten Städten und Gemeinden geworfen werden.

In der Stadt Rotenburg befanden sich Ende der 80er Jahre 23% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 20 Jahre später ist ihr Anteil auf 36,9% angestiegen. Für eine Kreisstadt ist dies noch immer ein niedriger Anteil. In der Regel liegt er bei etwa 50%. In der Stadt Bremervörde waren vor 20 Jahren ebenfalls 23% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Derzeit liegt der Anteil bei 25,2%. In der Stadt Visselhövede und in der Samtgemeinde Zeven ist jede fünfte Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Nur 6% bis 7% des Wohnungsbestandes entfallen in den Samtgemeinden Bothel, Geestequelle und Selsingen auf die Mehrfamilienhäuser. In der Samtgemeinde Sittensen liegt dieser Anteil bei 17,2%. Er hat sich seit Ende der 80er Jahre in etwa verdoppelt.

In den Gemeinden des Landkreises Rotenburg befindet sich etwa jede vierte Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Der Zweifamilienhausanteil ist überdurchschnittlich hoch. Nur in der Kreisstadt liegt der Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern etwas niedriger bei etwa 18%. Es ist jedoch fraglich, ob diese Eigenheime derzeit tatsächlich noch über zwei Wohnungen verfügen, die auch von zwei Haushalten genutzt werden. Viele der älteren, „finanzierungsbedingten“ Einliegerwohnungen sind längst in der Hauptwohnung aufgegangen.

Etwa 4% des Wohnungsbestandes entfällt in der Stadt Bremervörde und der Samtgemeinde Geestequelle auf die Nichtwohngebäude. Dabei wird es sich überwiegend um ansonsten landwirtschaftlich genutzte Gebäude handeln.

Nur 25,5% des Wohnflächenbestandes befindet sich in der Kreisstadt Rotenburg in Mehrfamilienhäusern. Beim Wohnungsbestand wird hier ein Anteil von 36,9% erreicht. In der Stadt Bremervörde liegt der Anteil des Wohnflächenbestandes in Mehrfamilienhäusern bei 16,6%. In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden steigt dieser Anteil nicht über 14% an. In der Samtgemeinde Zeven entfallen nur noch 13,0% der Wohnfläche auf die Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen (Wohnungen 19,9%).

In den Verwaltungseinheiten mit einem hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wohnen auch durchschnittlich weniger Einwohner in einer Wohnung. In der Stadt Rotenburg sind es durchschnittlich 2,08 und in der Stadt Bremervörde 2,10 Einwohner je Wohnung. Vergleichbare Städte erreichen hier weniger als 2 Einwohner je Wohnung, die Kreisstadt Holzminden nur 1,78 und Helmstedt nur 1,74. In der Stadt Lohne sind es 2,76 Einwohner je Wohnung. Keine Stadt mit mehr als 25.000 Einwohnern erreicht in Niedersachsen einen höheren Wert. Mit 3,37 Einwohnern je Wohnung wird in der Gemeinde Molbergen der höchste Wert in Niedersachsen erreicht²⁸. Auch in den Gemeinden Garrel, Emstek und Cappeln sind es durchschnittlich mehr als 3 Einwohner in den Wohnungen. Infolgedessen entfallen in der Gemeinde Molbergen auf jeden Einwohner nur 39,6 m² Wohnfläche, trotz hohem Eigenheimanteil. Nur noch in Friedland, Rosdorf (JVA) und den Universitätsstädten Göttingen und Lüneburg bewohnen die Einwohner noch etwas weniger Wohnfläche. Auch in den Gemeinden Garrel, Emstek und Cappeln werden durchschnittlich nur etwa 43 m² Wohnfläche von jedem Einwohner bewohnt.

Im Landkreis Rotenburg wird in der Samtgemeinde Selsingen mit 2,61 Einwohner je Wohnung der höchste Wert erreicht. Werden die Soldaten in der Kaserne „herausgerechnet“ sind es nur noch 2,54 Einwohner je Wohnung aber noch immer der höchste Wert im Landkreis Rotenburg. Danach folgen die Samtgemeinden Tarmstedt, Bothel und Geestequelle mit 2,5 bis 2,47 Einwohner je Wohnung. In den benachbarten Samtgemeinden werden etwas niedrigere Werte erreicht. In der Samtgemeinde Sittensen sind es dagegen „nur“ 2,34 Einwohner je Wohnung. Hier ist jedoch zu beachten, dass 17% des Wohnungsbestandes auf die Mehrfamilienhäuser entfällt. Das ist für eine Samtgemeinde ein überdurchschnittlich hoher Wert. Die Samtgemeinde Zeven liegt hier mit 2,28 Einwohner je Wohnung im Durchschnitt des gesamten Landkreises.

In der Samtgemeinde Selsingen bewohnt jeder Einwohner dann auch durchschnittlich „nur“ 47,7 m² Wohnfläche. Die Soldaten in den Wohnunterkünften herausgerechnet, steigt dieser Wert allerdings auf 49 m² an. Die Kreisstadt Rotenburg erreicht mit 45,3 m² Wohnfläche je Einwohner einen relativ niedrigen Wert. Hier macht sich der höhere Anteil an Mietwohnungen bemerkbar. Die übrigen Einheits- und Samtgemeinden liegen hier fast gleich auf bei 48 m² bis 50 m² Wohnfläche je Einwohner. In der Samtgemeinde Sittensen sind es 50,3 m² je Einwohner, ebenso in der Gemeinde Scheeßel. Auch hier liegt die Samtgemeinde Zeven mit 48,2 m² je Einwohner fast im Durchschnitt des gesamten Landkreises (48,8 m²).

Auch die Wohneinrichtungen für Alte (Altenpflegeheime, Seniorenheime, betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen) haben einen teilweise nicht unerheblichen Einfluss auf die Wanderungsbewegungen. Die Anzahl der Bewohner in diesen Einrichtungen ist nur schwer zu erfassen, neben einer hohen Fluktuation, eine Folge einer fehlenden offiziellen Dokumentation. Derzeit dürften es im Landkreis Rotenburg etwa 1.500 Plätze bzw. Bewohner sein. Überproportional viele gibt es in den Städten Bremervörde und Visselhövede. Dort liegt die Quote der Pflegeplätze bezogen auf die 65-Jährigen und älteren Einwohner bei fast 10%. Nur in der Samtgemeinde Geestequelle gibt es derzeit keine Einrichtung. In den Samtgemeinde Selsingen und Zeven liegt diese Quote etwas über dem Kreisdurchschnitt bei 4,2% bzw. 4,0%. Die übrigen Samtgemeinden erreichen hier eine Quote von etwa 3% einschließlich der Samtgemeinde Sittensen. Ganz anders in der benachbarten Gemeinde Kutenholz. Hier liegt die Quote deutlich über 10%.

²⁸ Nur noch die Gemeinde Friedland mit der Erstaufnahmeeinrichtung für Spätaussiedler erreicht in Niedersachsen einen ähnlich hohen Wert.

Zusammenfassung

Ende der 80er Jahre drängte die Babyboomgeneration auf den Wohnungsmarkt. Sie wollte ihren eigenen Haushalt gründen. Später kamen die hohen Zuwanderungen aus dem Osten hinzu. Auf diese Entwicklung wurde auch im Landkreis Rotenburg erst Jahre später reagiert. In den kleinen, eher ländlich strukturierten Samtgemeinden Sittensen, Sottrum und Tarmstedt sowie in der Gemeinde Scheeßel verdoppelte sich schon in den Jahren 1991 bis 1995 der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern. In der Kreisstadt und den Städten Bremervörde und Visselhövede sowie der Samtgemeinde Zeven entsprach die Art der neuen Wohngebäude (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) schon eher dem Bestand. D.h., es wurde anteilig das hinzu gebaut, was schon vorhanden war. Ein Indiz für eine eher formal-ästhetische Ausrichtung und eine mangelhafte Kenntnis der spezifischen Nachfrage der eigenen Bevölkerung.

Mitte der 90er Jahre gründeten viele der geburtenstarken Jahrgänge ihre Familien. Sie verbinden dies häufig mit dem Bau des eigenen Heimes. In den Gemeinden des Landkreises wurden in diesem Zeitabschnitt bereits deutlich mehr Eigenheime als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut, nicht jedoch in der Kreisstadt. Dort wurden weiterhin etwa ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wie in Eigenheimen gebaut.

In den Samtgemeinden Selsingen, Sittensen und Apensen stieg der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in den letzten 20 Jahren auf das Dreifache an, in den Samtgemeinden Tarmstedt, Geestequelle und Sottrum sowie in der Gemeinde Scheeßel auf das 2½-Fache und in der Samtgemeinde Hollenstedt und der Gemeinde Gnarrenburg auf das Doppelte. In der Kreisstadt nahm der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von etwa 33% Ende der 80er Jahre bis auf 37% im Jahr 2010 zu. In der Gemeinde Scheeßel sowie den Samtgemeinden Sittensen und Zeven befindet sich etwa jede sechste Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Nur 29% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern des Landkreises befinden sich in der Kreisstadt.

Der Eigenheimbau nahm bis Mitte der 90er Jahre im Landkreis stark zu. In der Gemeinde Scheeßel sowie den Samtgemeinden Sottrum und Tarmstedt stieg die Zahl der Eigenheime am stärksten. Anschließend ging er wieder stark zurück, insbesondere in Scheeßel. In den letzten Jahren ging der Eigenheimbau im Landkreis weiter zurück. Nur noch in den Samtgemeinden Selsingen, Sittensen und Sottrum nahm der Eigenheimbestand deutlich stärker zu als im Kreisdurchschnitt. Absolut betrachtet, wurden in der Kreisstadt sowie in den Samtgemeinden Sottrum und Zeven in den letzten fünf Jahren im Landkreis die meisten Eigenheime gebaut. In allen drei Verwaltungseinheiten etwa gleich viele. Aktuell steigt jedoch der Wohnungsbestand und insbesondere der Eigenheimbestand in den Samtgemeinden Sittensen und Selsingen am stärksten an. Im Vergleich dazu wurden relativ betrachtet in der Samtgemeinde Zeven 60% weniger Eigenheime gebaut als in diesen beiden Samtgemeinden. In den benachbarten Samtgemeinden Tostedt und Hollenstedt wurden dagegen doppelt so viele²⁹ und in der Samtgemeinden Apensen drei mal so viele Eigenheime gebaut wie in der Samtgemeinde Zeven.

Bei der zusammenfassenden Betrachtung der Entwicklung der letzten fünf Jahre werden die Schwankungen der Wohnungszugänge ausgeglichen. Dies erleichtert zwar den Vergleich, allerdings wird damit die Entwicklungsdynamik nicht ersichtlich. Der zeitlich sehr heterogene Zulauf an Wohnungen löst eine Kette von Reaktionen aus. Diese Prozesse werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Bereits hier sollte klar geworden sein, dass die Städte und Gemeinden im Umfeld der Samtgemeinde Zeven auch weiterhin sehr unterschiedliche Entwicklungsstrategien verfolgen. Zuvor soll jedoch die Bestandsentwicklung mit der im Land Niedersachsen verglichen und der aktuelle Wohnungsbestand im Umfeld der Samtgemeinde Zeven beschrieben werden.

²⁹ Die ist keine unmittelbare Folge der Regulationskrise der Finanzwirtschaft. Ursächlich ist hier die Reaktion auf die vermuteten Folgen der Krise. Man glaubte, die Immobiliennachfrage würde einbrechen und stellte folglich kein oder weniger Bauland zur Verfügung. Tatsächlich setzte aber ein „Flucht in die Immobilie“ ein.

Wohnungsbestandsentwicklung in den Jahren 2008 bis einschließlich 2010 im Umfeld der Samtgemeinde Zeven im Vergleich zu den anderen Gemeinden in Niedersachsen

Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010³⁰ stieg der Wohnungsbestand in Niedersachsen jedes Jahr um 0,36% und der Wohnflächenbestand um 0,45% an. Die höchste relative Bestandszunahme wurde im Emsland in der Samtgemeinde Spelle mit 1,78% sowie auf der Inselgemeinde Baltrum mit 1,69% erreicht. Danach folgt die Kreisstadt Bad Bentheim mit 1,58%, die Stadt Bergen im Landkreis Celle, die Gemeinde Emsbüren im Emsland und die Gemeinde Wiefelstede im Ammerland mit mehr als 1,39%. Die Gruppe der zehn wohnungsbaustärksten Gemeinden werden mit der Gemeinde Bispingen im Heidekreis, der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Rhede im Emsland sowie der Samtgemeinde Emlichheim, wiederum im Emsland, vervollständigt. Neben diesen Gemeinden stieg der Wohnflächenbestand in den zahlreichen weiteren Gemeinden an der Niederländischen Grenze und in der Region Vechta-Cloppenburg am stärksten an. In den Gemeinden entlang der Deutsch-Niederländischen-Grenze nahm der Eigenheimbau in den letzten Jahren stark zu, da zahlreiche Niederländer aufgrund der sehr hohen Baukosten und Immobilienpreise in den Niederlanden ihr Eigenheim in Deutschland bauen bzw. hier ein Eigenheim erwerben.

Keine, oder nur die eine oder andere Wohnung, wurde in Niedersachsen in den Städten St.Andreasberg, Bad Pyrmont, Schöningen, Braunlage, Munster und Gehrden (Region Hannover) und den Samtgemeinden Walkenried (Landkreis Osterode) und Eschershausen (Landkreis Holzminden), also in den Gemeinden im Harz und im Harzvorland gebaut. Die Angaben zum Wohnungsbau in der Region Hannover (u.a. Gehrden) sind unzutreffend. Hier erfolgten entgegen den gesetzlichen Bestimmungen wiederholt keine Baufertigstellungsmeldungen (von der Region Hannover).

Innerhalb des Landkreises Rotenburg errang nur die Samtgemeinde Selsingen bei der Wohnungsbestandsentwicklung einen der vorderen Plätze. Sie steht hier auf dem 98. Rang der damals noch 426 Verwaltungseinheiten des Landes Niedersachsen. Danach folgte die Samtgemeinde Sittensen auf dem 127. Rang. Die Samtgemeinde Zeven liegt mit einem durchschnittlichen Zuwachs von 0,50% auf dem 140. Rang. Die übrigen liegen hier im Bereich des 200. bis 300. Ranges.

Bei der Wohnflächenbestandsentwicklung errang die Samtgemeinde Selsingen mit einer durchschnittlichen Zunahme um 0,73% den 103. Rang. Das beste Ergebnis im Landkreis. Danach folgt auf Rang 130 (0,64%) die Samtgemeinde Sittensen. Die Samtgemeinde Zeven liegt mit einem durchschnittlichen Wohnflächenzuwachs von 0,53% auf dem 167. Rang. Schlusslicht bildet im Landkreis Rotenburg die Stadt Visselhövede. Sie erreicht aber immerhin noch den 301. Rang. Die Samtgemeinde Tarmstedt liegt hier mit einer durchschnittlichen Zunahme um 0,45% auf dem 213. Rang – der Platz genau in der Mitte.

D.h., für die Region kann zumindest für die jüngste Vergangenheit durchaus von einer relativ stetigen Wohnungsbauentwicklung gesprochen werden, zumindest im Vergleich mit anderen Regionen. Dabei ist zu beachten, dass es sich hier um den Durchschnitt von drei Jahren handelt. Selbst in diesem kurzen Zeitabschnitt sind die zeitlichen Unterschiede im Landkreis Rotenburg beträchtlich. Dies ist auch eine Folge der unterschiedlichen, sehr sprunghaften Entwicklungsstrategien der Städte und Gemeinden. Dazu zählt auch die Siedlungsentwicklung.

Im Nachfolgenden wird dem Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung im Umfeld der Samtgemeinde Selsingen nachgegangen. Ziel ist es, letztendlich die realisierbare Wohnraum- und Baulandnachfrage am Standort näher eingrenzen zu können.

³⁰ Bei der Analyse der jüngsten Entwicklung werden die letzten drei Jahre berücksichtigt, um so die Aussagen von Zufallsschwankungen unabhängig zu machen und um so die grundlegenden Tendenzen aufzeigen zu können.

2.3.3 Wanderungen und Wohnungsbau

Häufig wird noch immer davon ausgegangen, dass erst die Zahl der Einwohner zunimmt und anschließend zur Bedarfsdeckung Wohnungen gebaut werden. Nach dem Krieg bis zu den Babyboomjahren war dies auch in vielen Städten und Gemeinden der Fall (siehe auch Seite 51 ff.). Die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch tatsächlich von der Wohnungsbestandsentwicklung abhängig. Vereinfacht: es kann nur Zugezogen werden, wenn eine Wohnung verfügbar ist. Umgekehrt entsteht erst durch die Bevölkerungsentwicklung eine Nachfrage nach weiteren Wohnungen. Wir haben es hier mit einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis zu tun. Allerdings ist dieses Verhältnis nicht einfach oder gar linear, etwa in dem Sinne, dass in einem Eigenheim 2,5 Einwohner wohnen. Also der Bau von 100 Wohnungen eine Bevölkerungszunahme von 250 Einwohnern bewirkt oder bei einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 250 Einwohnern dann 100 so genannte Wohneinheiten³¹ errichtet werden müssen. Allerdings gehen viele so genannte Bedarfsberechnungen von einem solchen Zusammenhang aus. Man beachte hier die verschiedensten Begründungen oder Erläuterungen vom Raumordnungsprogramm bis hin zu Bebauungsplänen. Selbst in der Durchführungsverordnung zur Schulentwicklung wird von einem derartigen Zusammenhang ausgegangen. Da in diesen Fällen nur Zuzüge aber keine Fortzüge beachtet werden, gebären hier Häuser Menschen. Die Vorstellung eines einfachen Ursache-Wirkung-Zusammenhanges und die Erfordernis, etwa die Ausweisung von Neubaugebieten begründen zu müssen, schränkt darüber hinaus die Wahrnehmung und die politischen Handlungsmöglichkeiten einer Kommune erheblich ein. Eine einfache Hochrechnung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der hinzugebauten Wohnungen ist nicht möglich, da hier keine einfachen oder gar linearen Zusammenhänge bestehen. Um dies zu unterstreichen, wird im Nachfolgenden die Bevölkerungsentwicklung mit der Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis in den letzten Jahren dargestellt.

In den 19 Jahren 1992 bis einschließlich 2010 lag in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg das Verhältnis von Wanderungssaldo zu Wohnungszugängen bei -17,3 bis +5,8 Einwohnern je Wohnung. D.h., bezogen auf den Bau einer Wohnung wurde in einer Einheits- oder Samtgemeinde in einem Jahr ein Bevölkerungszuwachs durch Wanderungen von 5,8 Einwohnern und in einer anderen Verwaltungseinheit in einem anderen Jahr ein Bevölkerungsverlust „durch“ Wanderungen in Höhe von 17,3 Einwohnern erreicht. Diese Spannweite ist vergleichsweise gering. Selbst wenn die seltenen Fälle (die Extremwerte) ausgeklammert werden, so schwankt das Verhältnis von Wanderungssaldo zu Wohnungszugang noch immer zwischen 0 und +2,5 Personen je Wohnung. In 20% aller Fälle wurden Wanderungsgewinne in Höhe von 0,5 bis 1,0 Einwohnern je Wohnungszugang erreicht. Auch dieser Wert kann für eine Abschätzung der Wanderungsgewinne nicht herangezogen werden, da die weitaus größere Anzahl der Fälle außerhalb dieser Größenklasse liegt. Die Wahrscheinlichkeit, dass infolge eines Wohnungsbaues 0,5 bis 1,0 Einwohner zuwandern, ist etwa so hoch wie auf Anhab eine Sechse zu würfeln. Zudem kam es in 26% aller Fälle trotz Wohnungsbau zu Wanderungsverlusten.

Auch wenn die natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geborene - Gestorbene) mit betrachtet werden, lässt sich im Landkreis Rotenburg kein linearer Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- und der Wohnungsbestandsentwicklung feststellen. Bezogen auf die gesamte Bevölkerungszunahme oder -abnahme wurden in den Jahren 1992 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg Werte zwischen -16,7 und +5,3 Einwohner je Wohnungszugang erreicht. In jeweils etwa 16% aller Fälle stieg die Zahl der Einwohner, bezogen auf einen Wohnungszugang um 0,5% bis 1,0% und 1,0% bis 1,5% und 1,5% bis 2,0% Einwohner an. Diese Werte lassen sich erst recht nicht für eine Hochrechnung, Prognose oder Bedarfsberechnung verwenden. In etwa 27% der Fälle ging die Zahl der Einwohner „trotz“ Wohnungsbau zurück. Ob überhaupt Einwohnergewinne durch den Wohnungsbau erzielt werden, hängt entscheidend von der jeweils aktuellen Nachfrage- und Angebotsentwicklung am Standort und im näheren Umfeld ab.

Bei der vorhergehenden Analyse wurde ersichtlich, dass die Bevölkerungs- und die Wohnungsbestandsentwicklung sowohl zeitlich als auch räumlich sehr unterschiedlich verlief. Dies ist ein Ergebnis der unterschiedlichen Ausstattung und Lage der Standorte, der unterschiedlichen Standortpräferenzen, der verschiedenen, wandernden Bevölkerungsgruppen und der unterschiedlichen Wahrnehmungen, Strategien und Handlungsweisen der Städte und Gemeinden und der u.a. daraus folgenden unterschiedlichsten Verhältnisse und Entwicklungsdynamiken von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Dem wird im Nachfolgenden nachgegangen. Dabei sind weitere Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsbewegungen zu beachten.

³¹ Der häufig in diesem Zusammenhang genutzt Begriff „Wohneinheiten“ schließt Wohnungen und Wohneinheiten in Wohnheimen ein, letztere haben z.B. keine Küche. Begriffserläuterungen im Anhang.

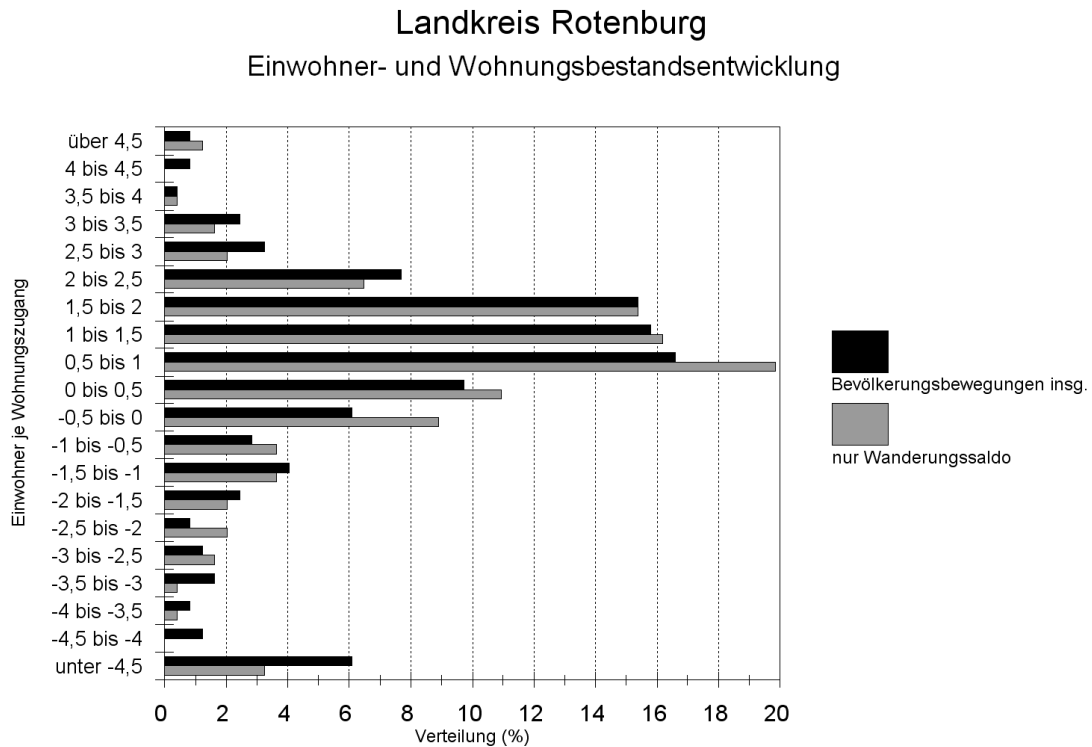


Abbildung 2.3.3.1: Verteilung des Verhältnisses der Bevölkerungs- zur Wohnungsbestandsentwicklung in den Jahren 1992 bis einschließlich 2010 in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg, aufgeteilt in Größenklassen zu je 0,5 Einwohnern je Wohnung.
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Wohnungsbestandsveränderung je 1000 Einwohner

Wohnungsbestandsveränderung in den Jahren 1991 b.e. 2010 je 1000 Einwohner am 31.12.2010			insgesamt	Wohngebäude mit ... Whg.			jährlich im Durchschnitt		
				1	2	3 u. mehr	in EZFH	Whg in MFH je	Whg in EZFH je
			Whg/TEw	Whg/TEw	Whg/TEw	Whg/TEw	Whg/TEw	1000 18 b.u. 25 J.	1000 25 b.u. 45 J.
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	129,5	59,0	34,2	34,0	96,1	21,1	16,0
357008	Stadt	Bremervörde	111,8	45,6	25,0	37,9	70,6	21,6	12,0
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	121,2	55,8	44,5	20,1	100,4	12,3	16,6
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	129,9	43,4	22,7	60,9	66,2	34,1	11,2
357041	Gemeinde	Scheeßel	152,3	70,7	35,9	42,6	106,6	28,4	18,4
357051	Stadt	Visselhövede	110,0	48,1	28,5	32,4	76,6	18,5	12,5
357401	SG 1	Bothel	130,4	75,6	42,0	11,2	117,6	7,4	20,7
357402	SG 2	Fintel	131,9	75,4	35,4	17,8	110,8	13,7	20,4
357403	SG 3	Geestequelle	119,4	69,3	36,0	13,1	105,4	8,0	18,0
357404	SG 4	Selsingen	120,5	64,1	37,8	17,1	101,9	11,6	18,1
357405	SG 5	Sittensen	154,1	60,1	41,8	48,9	101,9	31,7	17,4
357406	SG 6	Sottrum	155,5	73,6	43,8	35,6	117,4	23,9	20,7
357407	SG 7	Tarmstedt	136,4	72,1	40,0	23,4	112,1	15,4	19,2
357408	SG 8	Zeven	116,8	51,9	32,2	30,1	84,1	19,4	14,9

Tabelle 2.3.3.1: Wohnungsbestandsveränderung je 1000 Einwohner (am 31.12.2010) der Jahre 1991 bis einschließlich 2010 sowie durchschnittliche Wohnungsbestandsveränderung in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige und in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

(MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, Whg. = Wohnungen)

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In den 20 Jahren von 1991 bis einschließlich 2010 wurden im Landkreis Rotenburg durchschnittlich 130 Wohnungen je 1000 Einwohner gebaut. In der Stadt Visselhövede wurde mit 110 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner der niedrigste Wert erreicht. In der Stadt Bremervörde waren es mit 112 und in der Samtgemeinde Zeven mit 117 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner kaum mehr. Die höchste Wohnungsbestandsentwicklung, bezogen auf die Zahl der Einwohner, gab es im Landkreis Rotenburg in der Samtgemeinde Sottrum mit 156 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner, dicht gefolgt von der Samtgemeinde Sittensen mit 154 und der Gemeinde Scheeßel mit 152 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner. In der Samtgemeinde Apensen wurden diese Werte noch deutlich übertroffen. Hier wurden 169 Wohnungen je 1000 Einwohner gebaut.

In einigen Gemeinden in Niedersachsen wurden noch deutlich höhere Wohnungszugänge erzielt. Einige Inselgemeinden und die Gemeinde Dornum erreichten hier Werte von weit über 200 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner. Hierin sind allerdings etliche Ferienwohnungen enthalten. Die Samtgemeinde Land Wursten, mit über 250 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner, hatte nach den Inselgemeinden den höchsten Zuwachs der kreisfreien Städte, Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen zu verzeichnen, gefolgt von der Gemeinde Wangerland im Landkreis Friesland. Etliche Gemeinden erreichten hier Werte von 170 bis 180 Wohnungszugängen je 1000 Einwohner, darunter u.a.: die Gemeinde Neu Wulmstorf, die Samtgemeinden Isenbüttel und Wesendorf sowie die Gemeinde Sassenburg im Landkreis Gifhorn, die Gemeinde Langwedel im Landkreis Verden, die Samtgemeinden Lathen und Dörpen im Emsland, die Stadt Bad Rothenfelde und die Gemeinde Butjadingen, die Gemeinde Wietzenhof im Heidekreis und die Samtgemeinden Amelinghausen, Bardowick, Gellersen, Ostheide und Scharnebeck im Landkreis Lüneburg. Im gesamten Land Niedersachsen wurden 108 Wohnungszugänge je 1000 Einwohner erreicht.

Bei der Betrachtung der Wohnungszugänge, relativ zur Zahl der Einwohner und für den Zeitraum seit 1990, rücken die Gemeinden im Umfeld der Samtgemeinde Sittensen wieder zusammen. Insgesamt wurden relativ viele Wohnungen gebaut, ganz im Gegensatz zu dem Süden und Osten des Landes. Es gibt auch keine dominierende Gemeinde, wie dies in anderen Regionen regelmäßig der Fall ist. Diese „Harmonie“ löst sich jedoch wieder auf, wenn die zeitliche Entwicklung betrachtet wird.

Samtgemeinde Zeven und Nachbarn Mehrfamilienhausbau

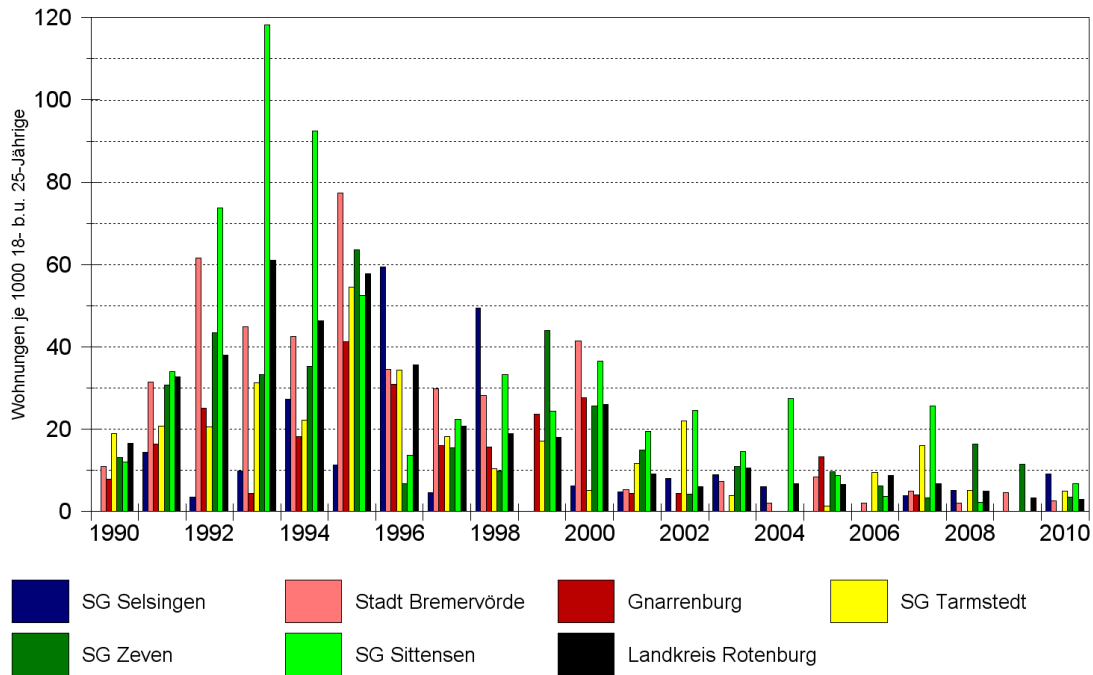


Abbildung 2.3.3.2: Wohnungszugang in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige in der Samtgemeinde Zeven und ihren Nachbargemeinden sowie im Landkreis Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Samtgemeinde Zeven und Nachbarn Eigenheimbau

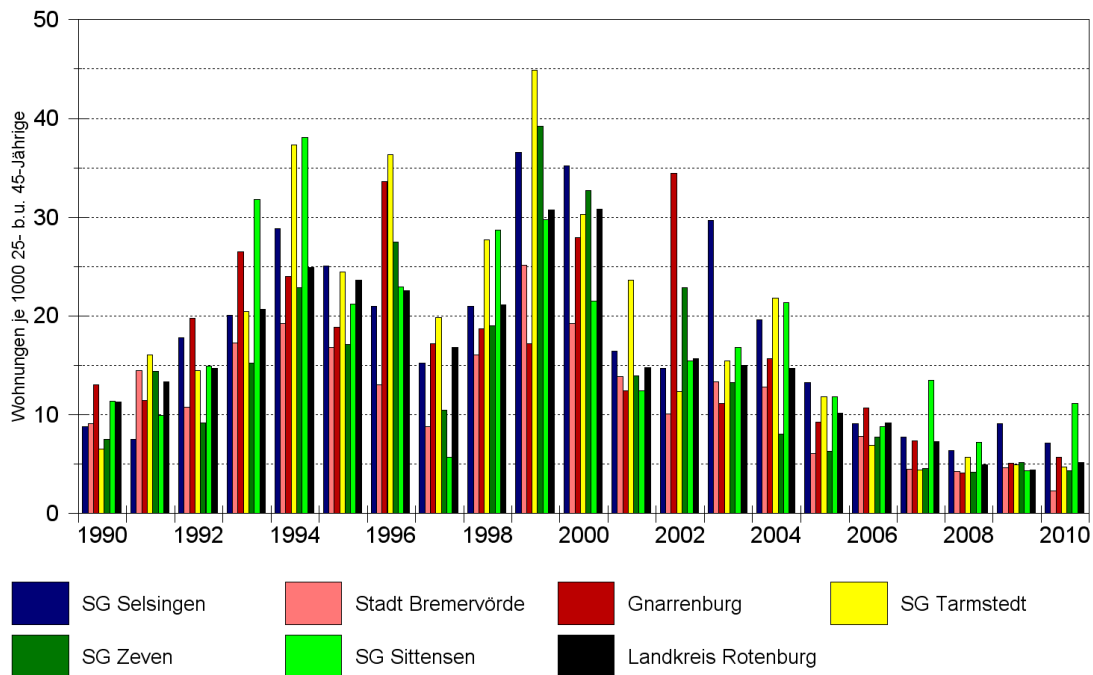


Abbildung 2.3.3.3: Wohnungszugang in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige in der Samtgemeinde Zeven und ihren Nachbargemeinden sowie im Landkreis Rotenburg
Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Mehrfamilienhäuser

In den Jahren 1991 bis einschließlich 2010 wurden im Landkreis Rotenburg 34 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 Einwohner gebaut (siehe Tabelle 2.3.3.1 Seite 137). Die höchsten Zugänge hatte im Landkreis Rotenburg erwartungsgemäß die Kreisstadt. Dort wurden 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 Einwohner gebaut. In der Samtgemeinde Sittensen und in der Gemeinde Scheeßel wurden 49 bzw. 43 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 Einwohner erreicht. Für kleine, eher ländliche Gemeinden sind dies hohe Werte. In den Samtgemeinden Bothel und Geestequelle wurden eher übliche 11 bzw. 13 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 Einwohner gebaut. Die übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg erreichten hier Werte von 17 bis 35 Wohnungszugängen in Mehrfamilienhäusern je 1000 Einwohner (Samtgemeinde Zeven 30,1).

Schon im Jahr 1991 wurden in den Samtgemeinden Sittensen und Zeven etwa 30 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige erzielt. Ein Jahr später waren es dann in Sittensen 70, in Sottrum 60 und in Zeven 40 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige. 1993 wurden in der Samtgemeinde Sittensen 118 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige gebaut, der mit Abstand höchste Wert in den letzten 20 Jahren. Im Jahr danach waren es dort noch einmal 93 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige. Ausgenommen Selsingen und Scheeßel, erreichten 1995 alle hier betrachteten Verwaltungseinheiten einen Wert um 50 Wohnungszugängen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige. In der Gemeinde Scheeßel wurden 1995 fast 160 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige erzielt. Ein Jahr später holte Selsingen nach. Dort wurden im Jahr 1996 60 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige registriert. Danach ging der Mehrfamilienhausbau im Landkreis Rotenburg deutlich zurück. 1998 erreichten die Samtgemeinden Selsingen und Sittensen wiederum hohe Zugänge, 33 bzw. 49 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige, ein Jahr später die Samtgemeinde Zeven mit etwa 45 Wohnungszugängen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige. 2002 ging der Mehrfamilienhausbau noch weiter zurück. In den zurückliegenden Jahren wurden in der Regel in diesen Verwaltungseinheiten weniger als 10 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige gebaut. Aber auch hier gibt es noch immer Ausnahmen. Im Jahr 2007 wurden in der Samtgemeinde Sittensen noch einmal 26 Wohnungszugänge in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige erreicht. Ein Jahr später wurden in der Samtgemeinde Zeven noch einmal etwa 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige fertig gestellt. Im Jahre 2010 kam der Mehrfamilienhausbau in der Samtgemeinde Zeven und im näheren Umfeld fast ganz zum Erliegen.

Bezogen auf die Zahl der Einwohner lässt sich zeitlich, räumlich und umfänglich kein einfacher Zusammenhang mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern feststellen. Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre bestand die höchste Nachfrage nach Mietwohnungen. Erst viele Jahre später wurde dann einem vergangenen „Wohnungsbedarf entsprochen“. Der Mehrfamilienhausbau konzentrierte sich auch im Landkreis Rotenburg auf die Jahre 1992 bis einschließlich 1995. Der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern erfolgte in diesen Jahren sehr unregelmäßig. Die Gemeinden mit den höchsten Zugängen wechseln stetig. Es lässt sich darüber hinaus kein Bezug zur Nachfrageentwicklung und auch kein räumliches Entwicklungskonzept erkennen. Dies erklärt u.a. auch die hohe Wanderungsmobilität in einigen Gemeinden des Landkreises Rotenburg. In den letzten Jahren kam der Mehrfamilienhausbau im Landkreis Rotenburg fast ganz zum Erliegen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Zwischen dem Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses und den Wanderungsbewegungen besteht in der Regel ein stärkerer Zusammenhang als bei den Mehrfamilienhäusern. Bezogen auf die Zahl der Einwohner Ende 2010 wurden im Landkreis Rotenburg in den Jahren 1991 bis einschließlich 2010 96 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner gebaut. Die höchsten Zugänge erzielten hier die Samtgemeinden Bothel und Sottrum. Dort wurden in diesem Zeitraum etwa 117 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner gebaut. Danach folgt mit jeweils etwa 112 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner die Samtgemeinde Tarmstedt. Die Samtgemeinden Selsingen und Sittensen liegen mit 102 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner noch etwas über dem Kreisdurchschnitt. Den geringsten Zuwachs gab es in der Stadt Rotenburg mit nur 66 Wohnungszugängen in Ein- oder Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner. In der Stadt Bremervörde waren es knapp 71, in der Stadt Visselhövede knapp 77 und in der Samtgemeinde Zeven 84 Wohnungszugänge je 1000 Einwohner. In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg wurden zwischen 100 und 106 Wohnungszugänge in Ein- oder Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner registriert. In den benachbarten Samtgemeinden wurden in Tostedt lediglich 78 Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Diese niedrigen relativen Zugängen erklären den anhaltend hohen Verdrängungsprozess in dieser Samtgemeinde.

Werden die jährlichen Wohnungsbestandsveränderungen in den Jahren 1991 bis 2010 auf die jeweilige Anzahl der 25- bis unter 45-Jährigen in Bezug gesetzt, ergibt sich ein ähnliches Bild. In den Samtgemeinden Bothel, Sottrum und Fintel wurden durchschnittlich 20,7 bis 20,4 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser je 1000 25- bis unter 45-Jährige in den letzten 20 Jahren gebaut. In der Samtgemeinde Tarmstedt waren es mit 19,2 kaum weniger. In den drei Städten Rotenburg, Bremervörde und Visselhövede wurden nur etwa halb so viele Eigenheime in Bezug auf diese Altersgruppe gebaut. In der Kreisstadt waren es 11,2 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige, in Bremervörde 12,0 und in Visselhövede 12,5. In den benachbarten Samtgemeinden wurde in Tostedt lediglich 14,5 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige erreicht. Fast der gleiche Wert wurde in der Samtgemeinde Zeven erreicht (14,9). In der Samtgemeinde Apensen wurden dagegen beachtliche 24,2 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige gebaut.

Der Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgte im Landkreis zeitlich, räumlich und umfänglich unterschiedlich. Schon 1990 wurden in der Samtgemeinde Fintel 23 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige erreicht. 1991 wurden in der Samtgemeinde Tarmstedt etwa 16 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige gebaut. In der Samtgemeinde Zeven waren es kaum weniger. 1992 wurden in der Stadt Bremervörde 20 und in der in der Samtgemeinde Selsingen kaum weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige gebaut. In den nachfolgenden Jahren wurden im Landkreis Rotenburg die höchsten Zugänge in den Samtgemeinden Sittensen, Sottrum, Fintel und Tarmstedt erreicht. Das waren jeweils über 30 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. 1997 wurden deutlich weniger fertig gestellte Eigene registriert. 1998 wurden wiederum die höchsten Zugänge in den Samtgemeinden Sittensen, Fintel und Tarmstedt erreicht, jeweils etwa 25 bis 30 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. 1999 wurden in der Samtgemeinde Tarmstedt und in der Gemeinde Scheeßel 45 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige gebaut. Das war der höchste Zugang aller hier betrachteten Verwaltungseinheiten in den letzten 20 Jahren. Aber auch in den Samtgemeinden Selsingen und Zeven wurden in diesem Jahr mit 36 bis 39 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige hohe Zugänge erzielt. Im Jahr 2000 war es wiederum im weiteren Umfeld der Samtgemeinde Zeven die Gemeinde Scheeßel mit etwa 40 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige mit der höchsten Eigenheimbautätigkeit im Landkreis. In der Samtgemeinde Selsingen immerhin noch einmal 35 und in der Samtgemeinde Zeven 33 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. Seitdem ist der Eigenheimbau im Umfeld der Samtgemeinde Zeven rückläufig, immer wieder unterbrochen von hohen Zugängen. So erfolgten im Jahr 2003 in den Samtgemeinden Selsingen und Apensen noch einmal 30 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. Im Jahr 2004 waren es etwa 20 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige in den Samtgemeinden Apensen, Selsingen, Sittensen und Tarmstedt. In den Jahren 2002 bis 2008 wurden in der Samtgemeinde Apensen jährlich zwischen 22 und 35 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige erreicht. 2006 und 2007 konnte nur die Samtgemeinde Hollenstedt annähernd ebenso hohe Bestandsveränderungen erreichen. Auch in der Samtgemeinde Sittensen waren es im Jahr 2007 noch

einmal 13,5 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. Im Jahr 2010 wurden mit annähernd 10 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige die höchsten Zuwächse in den Samtgemeinden Selsingen und Apensen erreicht. 2010 wurden in der Samtgemeinde Apensen wieder 17 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige erreicht und in der Samtgemeinde Sittensen 11,1. In den übrigen Nachbargemeinden der Samtgemeinde Zeven waren es deutlich weniger als 10 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. In den Jahren 2007 bis einschließlich 2010 wurden in der Samtgemeinde Zeven etwa 5 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige gebaut. In den Samtgemeinden Sittensen und Selsingen wurden, bezogen auf diese Altersgruppe, seit 2003 deutlich mehr Eigenheime gebaut. Im Jahr 2004 begann der Abzug der Niederländer.

Hohe Wohnungszugänge wechseln sich in einigen Gemeinden mit sehr niedrigen Zugängen fortwährend ab, ganz so als wäre dies der Regelfall³². Dies war in fast allen Gemeinden in den letzten 20 Jahren der Fall. Immer wieder wechselten dabei die Gemeinden mit den höchsten Zugängen. Der ungleichmäßige Wohnungszugang in Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt zahlreiche Wanderungsbewegungen.

Im Nachfolgenden wird untersucht, ob und wie der Wohnungsbau die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst hat. Dieser Zusammenhang kann nicht direkt gemessen werden. Da auch im Landkreis Rotenburg vornehmlich 25- bis unter 45-Jährige Eigenheime bauen, wird hier der Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zunächst in Bezug zu dieser Altersgruppe gesetzt. Danach wird untersucht, ob in den Gemeinden die Wanderungsbewegungen mit den verschiedenen Herkunftsgebieten mit dem Wohnungsbau differenziert nach Gebäudetypen korrespondieren. Das schließt den Wohnungsbau in der einen Gemeinde und die Wanderungsbewegungen in einer anderen Gemeinde ein. Dabei ist zu beachten, dass weitere Faktoren diesen Prozess beeinflussen (Alten- und Pflegeheim, Konversion usw.). Außerdem ist stets zu beachten, dass Fortzüge in neue Wohnungen oder Neubaugebiete in eine andere Gemeinde nur dann erfolgen, wenn es diese Alternative gibt und wenn diese Alternative überhaupt in Anspruch genommen werden muss. Diese räumlichen Bevölkerungsbewegungen sind eine Folge der unterschiedlichen Ausstattung und Lage der Standorte, der unterschiedlichen Standortpräferenzen, der verschiedenen, wandernden Bevölkerungsgruppen und der unterschiedlichen Wahrnehmungen, Strategien und Handlungsweisen der Städte und Gemeinden und der u.a. daraus folgenden unterschiedlichsten Verhältnisse und Entwicklungsdynamiken von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt.

³² Die Kindergärten und insbesondere Grundschulen stellt dies vor erhebliche Auslastungsprobleme, da dadurch laufend Bedarfsspitzen mühselig, aufwendig und stets wenig zufriedenstellend abgefangen werden müssen.

Entwicklungsprozess im Umfeld der Samtgemeinde Zeven

Im Nordosten der Samtgemeinde Zeven liegen die Gemeinden **Ahlerstedt** und **Brest** der Samtgemeinde Harsefeld. Die drei Samtgemeinden am Westrand des Landkreises Stade, die Samtgemeinden Oldendorf, Fredenbeck und **Harsefeld**, hatten noch in den 90er Jahren zeitweise umfangreiche Wanderungsverluste des Landkreises Stade an den Landkreis Rotenburg verhindert. Insgesamt kam es zu einer Westwanderung der ortsansässigen Bevölkerung. Von der Elbe ausgehend, verdrängte zumeist städtische Bevölkerung oder Bevölkerung aus anderen Bundesländern, die einheimische Bevölkerung in das Binnenland ab. Dass dieser Prozess keineswegs an der Kreisgrenze des Landkreises Stade endete, zeigen die Wanderungsbewegungen in der Stadt Bremervörde, einem der Ausweichziele der Bauherren. Sie verdrängten dort Ortsansässige in die nächste Gemeinde. Ausgehend von Bremen, Bremerhaven und Cuxhaven fand auf der anderen Seite des ‚nassen Dreiecks‘ die gleiche Entwicklung statt. In den letzten Jahren hat sich die Situation grundlegend geändert. Seit 2000 ging in fast allen Gemeinden des Landkreises Stade der Eigenheimbau massiv zurück. Gleichzeitig gingen auch wohnraum- bzw. baulandbedingt die Zuwanderungen aus den Städten Stade und Buxtehude, dem Landkreis Harburg und vor allem aus Hamburg in diese Gemeinden zurück. Zum einen geht ihre Anzahl demographisch bedingt zurück, zum anderen wurde in diesen Herkunftsgebieten das Baulandangebot vergrößert. Nachdem von den Hamburgern (und aus dem Landkreis Harburg) kaum noch Bauland im Landkreis Stade nachgefragt wurde, kam man offensichtlich in einigen Gemeinden im Landkreis Stade zur Auffassung, man bräuchte kein Bauland mehr zur Verfügung stellen. Jahrelang wurde im Landkreis um die Frage gestritten, ob und wie man der Baulandnachfrage der Hamburger entsprechen soll. Dabei verlor man offensichtlich den Blick auf die Nachfrage der einheimischen Bevölkerung. Die hatte sich längst daran „gewöhnt“ über die Kreisgrenze abwandern zu müssen, um ihr eigenes Heim bauen oder erwerben zu können. Dies erklärt den starken Rückgang des Eigenheimbaus im Landkreis Stade und die gestiegenen, hohen Wanderungsverluste vor allem an den Landkreis Rotenburg. In den Jahren 2004 bis einschließlich 2008 verloren die vier Samtgemeinden Himmelpforten, Oldendorf, Fredenbeck und Harsefeld zusammen 500 Einwohner an die anderen Landkreise in der Region Lüneburg. Fast ebenso viele Einwohner gewannen die Samtgemeinden Selsingen und Zeven sowie die Stadt Bremervörde von den übrigen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg. Dabei ist zu beachten, dass die Samtgemeinden im Landkreis Stade infolge der hohen Zuwanderungen in den 90er Jahren über ein umfangreiches und relativ neues Gemeinbedarfsangebot verfügen. Was tatsächlich machbar ist, zeigt die Samtgemeinde Apensen eindrucksvoll. Dort wurden in den letzten Jahren durchschnittlich 28 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige gebaut. Im gesamten Landkreis waren es nur 10 Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 45-Jährige. Ob die Samtgemeinde Apensen allerdings über die erforderliche Infrastruktur bzw. ein entsprechendes Gemeinbedarfsangebot verfügt, um dieses Wachstum bewältigen zu können, muss zumindest in Frage gestellt werden. Um die Wanderungsverluste zu stoppen, müsste also im gesamten übrigen Landkreis Stade deutlich mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden und dies müsste auf die spezielle Nachfrage der einheimischen Bevölkerung zugeschnitten werden. Dies bedingt allerdings einer Abkehr von der bislang verfolgten Entwicklungsstrategie im Landkreis Stade.

In den 90er Jahren kam es in der Samtgemeinde **Sittensen** infolge der Eigenheimbautätigkeit zu umfangreichen Wanderungsgewinnen von den anderen Bundesländern. Seit Anfang der 90er Jahre erzielt die Samtgemeinde zudem infolge der Eigenheimbautätigkeit Wanderungsgewinne von den anderen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg. Gleichzeitig gingen die Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern zurück. Vor allem 2004 bis einschließlich 2007 kam es zu baulandbedingten Wanderungsgewinnen von den übrigen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg. In diesen Jahren haben nur die benachbarten Samtgemeinden Harsefeld und Tostedt nennenswert Einwohner an andere Landkreise in der statistischen Region Lüneburg verloren. Das Herkunftsgebiet der baulandbedingten Zuwanderungen der Jahre 2004 bis einschließlich 2007 in die Samtgemeinde Sittensen lässt sich nicht näher eingrenzen.

In der Samtgemeinde **Selsingen** wurden 1999, 2000 und 2003 jedes Jahr etwa 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. In diesen Jahren erzielte die Samtgemeinde Selsingen hohe Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern. Ende der 90er Jahre wurden in der Gemeinde Rhade der Samtgemeinde Selsingen 10 bis 15 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. In diesen Jahren erzielte die Samtgemeinde einige Wanderungsgewinne von den übrigen Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis. Aber erst 1998 verlor die Gemeinde Breddorf etliche Einwohner durch Wanderungen an die übrigen Gemeinden im Landkreis. Es ist davon auszugehen, dass zumindest in diesen Jahren baulandbedingt von der Samtgemeinde Tarmstedt in die Samtgemeinde Selsingen abgewandert wurde. Auch dies war noch immer eine Folge des großräumigen Verdrängungsprozesses. Seit 2007 wird die Entwicklung in Selsingen von den Zuwanderungen aus den anderen drei

statistischen Regionen in Niedersachsen und insbesondere aus den anderen Bundesländern infolge des Bundeswehrstandortes Seedorf geprägt. Seit 2007 verliert die Samtgemeinde Selsingen Einwohner an die übrigen Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg. Diese Entwicklung korrespondiert nur leicht mit dem Eigenheimbau. Es wird gelegentlich zum Eigenheimbau über die Samtgemeindegrenze zu- und abgewandert. Dies ist stark von der Lage der Baugebiete abhängig. So wird zwischen den Gemeinden Farven und Kutenholz im Zusammenhang mit dem Eigenheimbau häufiger gewandert (2001, 2005 und 2009). Gelegentlich kam es auch zur baulandbedingten Abwanderung von Anderlingen nach Brest. Ein solcher Zusammenhang konnte für Rhade und Gnarrenburg bzw. Rhade und Breddorf oder Anderlingen und Heeslingen nicht nachgewiesen werden. Noch immer wirken die Moore trennend.

In der Samtgemeinde **Tarmstedt** war der Zusammenhang zwischen dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern und den Wanderungsgewinnen aus anderen Landkreisen des damaligen Regierungsbezirkes Lüneburg und aus anderen Bundesländern in den 90er Jahren noch deutlich ausgeprägter. In diesen Jahren wurde von Bremen, Lilienthal, Grasberg, Wörpswede und Ottersberg zum Eigenheimbau in die Samtgemeinde Tarmstedt gezogen. Der Bau einiger weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hatte dagegen in Tarmstedt keinen erkennbaren Einfluss auf die Wanderungsbewegungen. Nach 1999 war der Eigenheimbau in Tarmstedt rückläufig. Noch Anfang der 2000er Jahre kam es in der Samtgemeinde Tarmstedt zu einem Verdrängungsprozess, bei dem Zuwanderer aus dem westlichen Nachbargemeinden Tarmstedter zum Eigenheimbau weiter nach Osten „drückten“. 2003 bis 2005 wurden wieder mehr Eigenheime in der Samtgemeinde Tarmstedt gebaut. In diesen Jahren kam es wieder zu Wanderungsgewinnen von den anderen Landkreisen der statistischen Region Lüneburg und den anderen Bundesländern. Gleichzeitig verlor die Samtgemeinde aber Einwohner an die übrigen Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg. Hier wurde in die Samtgemeinde Zeven, auch zum Eigenheimbau, abgewandert. In den letzten Jahren wurden in der Samtgemeinde Tarmstedt kaum noch Wohnungen gebaut. Die Wanderungsverluste an die übrigen Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg gingen deutlich zurück. Hauptzielgebiet der Abwandernden waren im Landkreis Rotenburg die Stadt Rotenburg sowie Zeven.

In den 90er Jahren korrespondieren in der Samtgemeinde **Zeven** die Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern hochgradig mit dem Mehrfamilienhausbau. 1999 und 2000 wurden dann über 250 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, aber erst 2000 stiegen die Wanderungsgewinne von den übrigen Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg an, als auch in der Gemeinde Elsdorf etliche Eigenheime gebaut wurden. Die Wanderungsgewinne korrespondieren mit den Wanderungsverlusten der Samtgemeinde Tarmstedt. D.h., es kam zeitweise zu bauland- und wohnraumbedingten Wanderungsverlusten von Tarmstedt an Zeven. Im Jahr 2004 begann der Abzug der Niederländer. Im diesem und in den nachfolgenden Jahren kam es zu relativ hohen Wanderungsgewinnen von den übrigen Gemeinden im Landkreis Rotenburg und von den anderen Landkreisen im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg. Im Jahr 2008 wurden noch einmal einige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Im gleichen Jahr stiegen die Wanderungsgewinne von den anderen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg an. Im Jahr 2007 zogen die Niederländer endgültig ab. Von 2007 bis 2010 wurden kaum Eigenheime in der Samtgemeinde Zeven gebaut. Der Wanderungssaldo mit den übrigen Gemeinden in der gesamten statistischen Region Lüneburg war in diesem Jahren weitgehend ausgeglichen. Dabei überdecken jedoch die zuwandernden jungen Leute die baulandbedingten Abwanderungen. Tatsächlich kam es in den letzten Jahren zu baulandbedingten Wanderungsverlusten. Davon waren die Gemeinden Gyhum und Elsdorf weit stärker betroffen als die Gemeinde Heeslingen. Sie verloren insbesondere junge Familien. Die Zielgebiete dieser Abwanderungen lässt sich nicht genau bestimmen. Es gibt zumindest Hinweise, dass gelegentlich zum Eigenheimbau in die Samtgemeinde Tarmstedt (Vorwerk, Wilstedt) und die Samtgemeinde Sittensen abgewandert wurde.

2.4 Entwicklung und Struktur der Beschäftigten

Wozu diese Betrachtung?

Häufig wird argumentiert, dass die Bevölkerungsentwicklung und die Baulandnachfrage stark von der Entwicklung der Arbeitsplätze abhängt. Bei zunehmender Arbeitslosigkeit sinkt demnach die Eigenheim- und Baulandnachfrage. In der Landes-, Raum- und Stadtplanung wird zudem häufig davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung einhergeht mit der Entwicklung der Arbeitsplätze. Steigt die Zahl der Arbeitsplätze wird zugewandert, sinkt sie, wird abgewandert. Die Frage der Entwicklung der Arbeitsplätze wird darüber hinaus auf das produzierende Gewerbe beschränkt. Bei einer steigenden Bevölkerungszahl soll demnach ausreichend Gewerbefläche zur Verfügung gestellt werden, wo dann zusätzliche Arbeitsplätze entstehen³³.

Um hier der Samtgemeinde Zeven eine Informationsgrundlage bei den anstehenden Entscheidungen bieten zu können, wird im Nachfolgenden die Entwicklung und die Struktur der Beschäftigung in der Samtgemeinde Zeven der letzten Jahre dargestellt. Dabei wird überprüft ob und ggf. wie die Entwicklung der Beschäftigung Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen hat. Es werden die zuvor genannten Thesen überprüft.

Vorab sind die wesentlichsten Begriffe zu klären. Im Rahmen des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst. Diese Daten werden fortwährend aktualisiert und liegen tief gestaffelt regional und gegliedert nach Wirtschaftsbereichen vor. Die Zahl der Beamten wird ebenfalls kontinuierlich erfasst. Für die Fortschreibung der Anzahl an Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen liegen, mit Ausnahme des Bauhauptgewerbes, keine regelmäßig erfassten Daten vor. Eine kontinuierliche, regional und branchenspezifische Fortschreibung der Erwerbstätigkeit gibt es in Deutschland nicht.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden mit Bezug auf den Wohn- und Arbeitsort erfasst. Bezugsbasis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist die Wohnortgemeinde der Beschäftigten. Die regionale Zuordnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort erfolgt nach dem Arbeitsortprinzip, d.h., die Beschäftigten werden der Gemeinde zugeordnet, in der der Betrieb liegt, in dem sie beschäftigt sind.

Zum Berichtsjahr 1998 und 2008 wurde die Untergliederung der Wirtschaftsbereiche neu abgefasst. Grund für diese Neuabgrenzung waren die großen Veränderungen in den Tätigkeitsmerkmalen und der Bedeutung der Wirtschaftsbereiche seit den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts sowie eine Anpassung an die anderen EU-Länder. Diese Änderungen sind tiefgreifend und umfangreich, sodass eine Umrechnung nur bedingt und mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

³³ Siehe auch dazu die Ausführungen im Anhang „Häufig gestellte Fragen zum Gutachten“

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Samtgemeinde Zeven

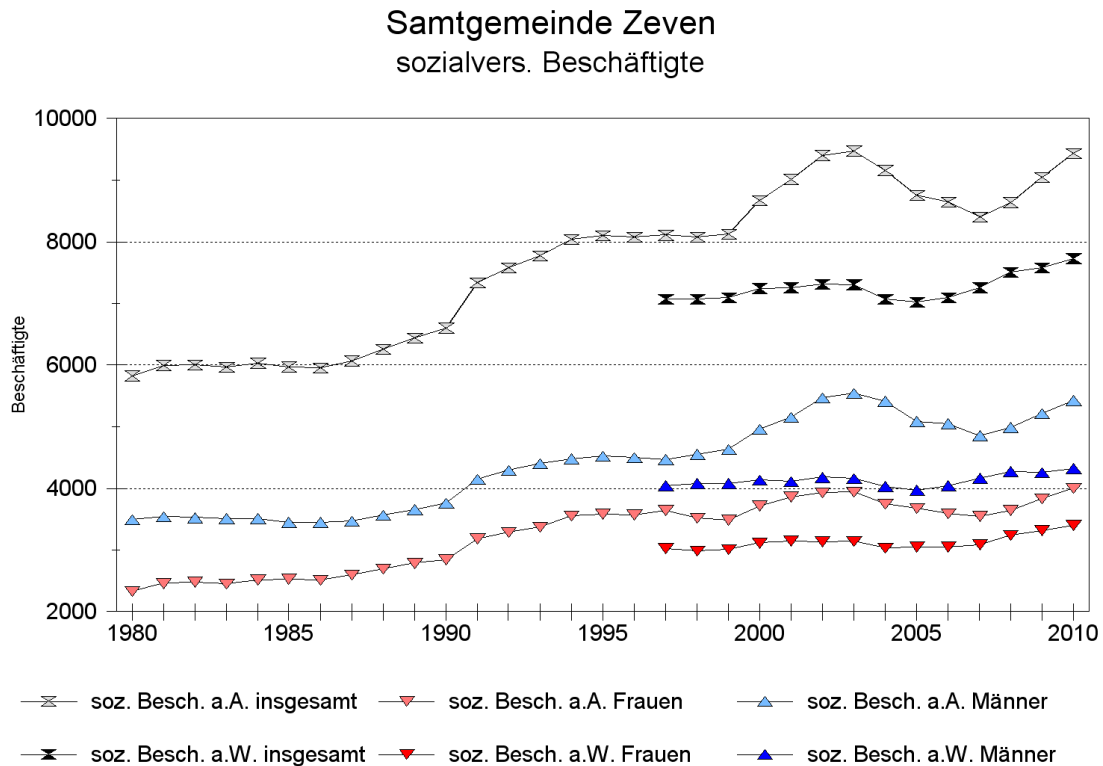


Abbildung 2.4.1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort bzw. Wohnort in der Samtgemeinde Zeven

Quelle: LSKN, BA, eigene Berechnungen

Im Juni 1980 waren 5.822 Personen an einem **Arbeitsort** in der Samtgemeinde Zeven sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Nur 3.492 bzw. 60% davon waren Männer. Bis zum Wendejahr 1989 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven bis auf 6.440 kaum an. Wie in vielen anderen Gemeinden nahm die Zahl der Beschäftigten in den alten Bundesländern nach der Wende in der Samtgemeinde Zeven deutlich zu. 1991 waren es 7.333 Arbeitsplätze. Bis 1995 nahm ihre Anzahl auf 8.103 stetig zu. Anschließend stagniert sie einige Jahre auf diesem Niveau. Von 2000 bis 2003 stieg sie auf 9.478 an, ging anschließend bis 2007 wieder auf 8.401 zurück und stieg danach bis 2010 wieder auf 9.431, also auf das Niveau von 2003. Im Jahr der Regulationskrise der Finanzwirtschaft ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven nicht zurück. Von 1990 bis 2010 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Samtgemeinde Zeven um 42,8% an, in Niedersachsen stieg sie um 7,4% an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer nahm in diesem Zeitraum in der Samtgemeinde Zeven um 44,4% zu, die der Frauen um 40,7% (Niedersachsen Männer +0,3%, Frauen +17,5%). Im Juni 2010 waren 9.431 Personen an einem Arbeitsort in der Samtgemeinde Zeven sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 385 mehr als im Jahr zuvor. Davon waren 57,5% Männer.

In den fünf Jahren vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010 ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem **Arbeitsort** Samtgemeinde Zeven zunächst von 8.754 bis auf 8.401 zurück und stieg anschließend bis zum 30.06.2010 auf 9.431 wieder an. Das entspricht einer Zunahme um 677 Beschäftigten bzw. 7,7% gegenüber dem Juni 2005. Im Land Niedersachsen waren im Juni 2010 6,5% mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt als im Juni 2005. Im Landkreis Rotenburg waren es im Juni 2010 fast 8% mehr als fünf Jahre zuvor. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven stieg von 5.081 im Juni 2005 um 346 bzw. 6,8% auf 5.427 im Juni 2010 an. Im Land Niedersachsen nahm der Bestand in diesen fünf Jahren um 5,9% zu. Im Landkreis Rotenburg waren es im Juni 2010 6,6% mehr als im Juni 2005. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen stieg in den letzten fünf Berichtsjahren in der Samtgemeinde Zeven von 3.373 auf 3.31 bzw. 9,0% bis auf 4.004 an. Im Land Niedersachsen nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen von 2005 bis 2010 um 7,3% und im Landkreis Rotenburg um 8,8% zu.

Bezogen auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Arbeitsort Samtgemeinde Zeven sind noch immer mehr Männer als Frauen beschäftigt. Für eine kleine Gemeinde wäre dies eine gewöhnliche Situation. Der Anteil an Frauen an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven von 2005 bis 2010 von 42,0% auf 42,5% geringfügig zu. In Niedersachsen stieg dieser Anteil von 44,7% auf 45,1% ebenfalls leicht an. Am Arbeitsort Landkreis Rotenburg waren 46,9% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Ende Juni 2010 weiblich. Auch ihr Anteil stieg seit 2005 leicht an.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem **Wohnort** Samtgemeinde Zeven stieg von 7.068 im Juni 1997 zunächst noch auf 7.309 an, ging anschließend bis 2005 auf 7.019 zurück und stieg seitdem stetig bis auf 7.727 im Jahr 2010 an. Im Jahr der Regulationskrise der Finanzwirtschaft ging ihre Anzahl nicht zurück. In der Zeit vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Samtgemeinde Zeven von 7.019 um 708 bzw. 10,1% auf 7.727 an. Im Vergleich zu den Beschäftigten am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven liegt hier also eine höhere Zunahme vor. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Einwohner um 2,7% an und die der 18- bis unter 65-Jährigen um 5,1% an. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Samtgemeinde Zeven entspricht nicht der Entwicklung der Zahl der Einwohner der Samtgemeinde in der relevanten Altersklasse. D.h., die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Samtgemeinde hat tatsächlich zugenommen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen am Wohnort Samtgemeinde Zeven stieg von 2005 bis 2010 von 3.048 um 355 bzw. 11,6% auf 3.403 an. Im Land Niedersachsen nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen im gleichen Zeitraum nur um 7,5% zu, im Landkreis Rotenburg um 7,9%. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer am Wohnort Samtgemeinde Zeven nahm in diesen fünf Jahren von 3.971 um 353 bzw. 8,9% auf 4.324 deutlich weniger stark zu. In Niedersachsen nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer in diesem Zeitraum um 5,5% zu, im Landkreis Rotenburg um 6,2%.

Bezogen auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Samtgemeinde Zeven sind noch immer deutlich mehr Männer als Frauen beschäftigt. Der Frauenanteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Samtgemeinde Zeven war im Juni 2010 mit 44,0% etwas höher als fünf Jahre zuvor (43,4%). Das ist ein etwas geringerer Anteil als in Niedersachsen mit 44,7%. Im gesamten Landkreis Rotenburg lag dieser Anteil im Juni 2010 bei 44,3%.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven übersteigt die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Samtgemeinde Zeven um 22%. In Umlandgemeinden sind es häufig etwa ein Drittel weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- als am Wohnort, in größeren Städten etwa ein Drittel mehr.

Die Quote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am **Arbeitsort**, bezogen auf die Zahl aller Einwohner, lag in der Samtgemeinde Zeven im Juni 2010 bei 41,6%. Für eine Samtgemeinde ist das ein überdurchschnittlich hoher Wert. Sie lag damit im oberen Achtel der ehemals 426 Verwaltungseinheiten in Niedersachsen. Städte wie Verden, Langenhagen, Leer, Rotenburg und Holzminden erreichen allerdings hier Quoten von 50% bis 57%. Vor allem in einigen Samtgemeinden im Osten des Landes (rund um Wolfsburg und Braunschweig) steigt diese Quote aber nicht über 10% an. Im Landkreis Rotenburg reicht die Quote von 10,2% in der Samtgemeinde Tarmstedt bis auf 51,9% in der Kreisstadt.

34,1% der Einwohner der Samtgemeinde Zeven sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Für die Größe und Lage der Gemeinde ist das ein durchschnittlich hoher Wert, fast der gleiche Wert wie im Landesdurchschnitt (32,6%). Hier lag sie damit im oberen Viertel der 426 Verwaltungseinheiten in Niedersachsen. Auf den Inseln ist dieser Anteil erwartungsgemäß am höchsten (teilweise über 40%). Danach folgen einige Gemeinden im Umfeld von Wolfsburg sowie in den Landkreisen Vechta und Osnabrück mit fast 40%. Die niedrigsten Werte werden hier im Wendland, in der Heide und im Harz mit etwas mehr als 20% erreicht. Im Landkreis Rotenburg wird der niedrigste Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter je Einwohner in der Stadt Visselhövede mit 31,9% erreicht, gefolgt von der Samtgemeinde Selsingen mit 32,9%. Der höchste Anteil wird aber in der Samtgemeinde Sittensen (36,7%) erreicht.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei nur um die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten handelt. Selbstständige und Beamte werden hier nicht erfasst. Auch die Soldaten des Bundeswehrstandortes Seedorf werden nicht als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte erfasst.

	Niedersachsen			Landkreis Rotenburg			Samtgemeinde Zeven		
	Entwicklung 2000 - 2005		2005	Entwicklung 2000 - 2005		2005	Entwicklung 2000 - 2005		2005
Bevölkerung	67753	0,9%	7.993.946	3.183	2,0%	164.875	863	4,1%	22.094
18 b.u. 65 Jahre	-101.285	-2,0%	4.917.270	-870	-0,9%	100.408	112	0,8%	13.353
Wohnungsbestand	158.410	4,4%	3.726.584	3.947	6,0%	70.131	495	5,4%	9.701
soz.B. a.A.	-130.552	-5,4%	2.305.451	-1.617	-3,7%	42.244	80	0,9%	8.754
soz.B. a.A. Frauen	-24.469	-2,3%	1.031.548	-100	-0,5%	19.611	-44	-1,2%	3.673
soz.B. a.A. Männer	-106.083	-7,7%	1.273.903	-1.517	-6,3%	22.633	124	2,5%	5.081
	Entwicklung 2005 - 2010		2010	Entwicklung 2005 - 2010		2.010	Entwicklung 2005 - 2010		2010
insgesamt									
Bevölkerung	-75.653	-0,9%	7.918.293	-1.015	-0,6%	163.860	589	2,7%	22.683
davon 18 b.u. 65 Jahre	-26.668	-0,5%	4.890.602	469	0,5%	100.877	679	5,1%	14.032
Wohnungsbestand	84.174	2,3%	3.810.758	1.777	2,5%	71.908	247	2,5%	9.948
soz.B. am Arbeitsort	149.940	6,5%	2.455.391	3.215	7,6%	45.459	677	7,7%	9.431
davon Land- und Forstwirtschaft	-5.347	-15,1%	30.036	-110	-9,6%	1.031	1	0,9%	109
davon Produzierendes Gewerbe	-2.695	-0,4%	766.697	-231	-1,7%	13.282	-445	-10,8%	3.657
davon Handel, Gastgew. u. Verkehr	21.008	3,8%	570.985	1.028	9,5%	11.802	443	20,0%	2.656
davon Dienstleistungen	136.992	14,4%	1.087.380	2.524	15,1%	19.287	678	29,1%	3.009
soz.B. am Wohnort	155.566	6,4%	2.581.717	3.637	7,0%	55.775	708	10,1%	7.727
soz.B. Wohnort = Arbeitsort	23.062	2,4%	986.354	370	2,4%	16.092	70	2,8%	2.566
Einpendler	126.878	9,5%	1.469.037	2.845	10,7%	29.367	607	9,7%	6.865
Auspendler	132.504	9,1%	1.595.363	3.267	9,0%	39.683	638	14,1%	5.161
Pendlersaldo	-5.626	4,7%	-126.326	-422	4,3%	-10.316	-31	2,8%	1.704
Pendlerquote	1,2%	1,6%	75,7%	1,1%	1,4%	81,1%	1,2%	1,5%	82,4%
Wohn- = Arbeitsort je 18-65 J.	0,6%	3,0%	20,2%	0,3%	1,9%	16,0%	-0,4%	-2,2%	18,3%
soz.B. a.A. je 18-65 J.	3,3%	7,1%	50,2%	3,0%	7,1%	45,1%	1,7%	2,5%	67,2%
soz.B. a.W. je 18-65 J.	3,4%	7,0%	52,8%	3,4%	6,5%	55,3%	2,5%	4,8%	55,1%
Vollzeit a.A.	-2,4%	-3,0%	79,1%	-2,6%	-3,3%	77,5%	-3,3%	-3,9%	81,8%
Vollzeit a.W.	-2,4%	-3,0%	79,4%	-2,7%	-3,3%	79,1%	-2,9%	-3,5%	80,1%
relative Vollzeit a.A. je 18-65 J.	2,4%	5,6%	45,0%	2,1%	5,6%	40,0%	0,4%	0,7%	61,1%
relative Vollzeit a.W. je 18-65 J.	2,5%	5,6%	47,4%	2,3%	4,9%	49,5%	1,5%	3,1%	49,6%
Frauen									
Bevölkerung	-51.456	-1,3%	4.024.532	-719	-0,9%	81.831	244	2,2%	11.272
davon 18 b.u. 65 Jahre	-11.928	-0,5%	2.418.156	207	0,4%	49.073	356	5,6%	6.759
Wohnungsbestand	84.174	2,3%	3.810.758	1.777	2,5%	71.908	247	2,5%	9.948
soz.B. am Arbeitsort	74.922	7,3%	1.106.470	1.727	8,8%	21.338	331	9,0%	4.004
davon Land- und Forstwirtschaft	-575	-6,0%	9.077	26	9,8%	291	14	70,0%	34
davon Produzierendes Gewerbe	-8.202	-5,0%	154.705	-198	-6,3%	2.925	-186	-16,2%	960
davon Handel, Gastgew. u. Verkehr	8.360	3,3%	265.421	389	8,0%	5.230	205	25,4%	1.011
davon Dienstleistungen	75.314	12,5%	677.139	1.498	13,2%	12.876	298	17,5%	1.999
soz.B. am Wohnort	80.860	7,5%	1.155.063	1.817	7,9%	24.715	355	11,6%	3.403
soz.B. Wohnort = Arbeitsort	13.748	2,8%	504.852	234	2,8%	8.519	53	4,4%	1.269
Einpendler	61.174	11,3%	601.618	1.493	13,2%	12.819	278	11,3%	2.735
Auspendler	67.112	11,5%	650.211	1.583	10,8%	16.196	302	16,5%	2.134
Pendlersaldo	-5.938	13,9%	-48.593	-90	2,7%	-3.377	-24	3,1%	601
Pendlerquote	1,7%	2,4%	71,3%	1,5%	2,0%	77,3%	1,4%	1,8%	79,3%
Wohn- = Arbeitsort je 18-65 J.	0,7%	3,3%	20,9%	0,4%	2,4%	17,4%	-0,2%	-1,1%	18,8%
soz.B. a.A. je 18-65 J.	3,3%	7,8%	45,8%	3,3%	8,3%	43,5%	1,9%	3,3%	59,2%
soz.B. a.W. je 18-65 J.	3,6%	8,1%	47,8%	3,5%	7,5%	50,4%	2,7%	5,8%	50,3%
Vollzeit a.A.	-3,3%	-5,2%	60,7%	-3,5%	-5,7%	58,1%	-6,5%	-9,4%	62,3%
Vollzeit a.W.	-3,3%	-5,1%	61,0%	-4,0%	-6,4%	58,9%	-4,6%	-7,0%	61,0%
relative Vollzeit a.A. je 18-65 J.	2,0%	5,6%	36,8%	1,9%	6,0%	34,4%	-0,3%	-0,7%	48,1%
relative Vollzeit a.W. je 18-65 J.	2,1%	5,9%	38,4%	1,8%	4,8%	40,0%	1,1%	2,8%	40,5%
Männer									
Bevölkerung	-24.197	-0,6%	3.893.761	-296	-0,4%	82.029	345	3,1%	11.411
davon 18 b.u. 65 Jahre	-14.740	-0,6%	2.472.446	262	0,5%	51.804	323	4,6%	7.273
Wohnungsbestand	84.174	2,3%	3.810.758	1.777	2,5%	71.908	247	2,5%	9.948
soz.B. am Arbeitsort	75.018	5,9%	1.348.921	1.488	6,6%	24.121	346	6,8%	5.427
davon Land- und Forstwirtschaft	-4.772	-18,5%	20.959	-136	-15,5%	740	-13	-14,8%	75
davon Produzierendes Gewerbe	5.507	0,9%	611.992	-33	-0,3%	10.357	-259	-8,8%	2.697
davon Handel, Gastgew. u. Verkehr	12.648	4,3%	305.564	639	10,8%	6.572	238	16,9%	1.645
davon Dienstleistungen	61.678	17,7%	410.241	1.026	19,1%	6.411	380	60,3%	1.010
soz.B. am Wohnort	74.706	5,5%	1.426.654	1.820	6,2%	31.060	353	8,9%	4.324
soz.B. Wohnort = Arbeitsort	9.314	2,0%	481.502	136	1,8%	7.573	17	1,3%	1.297
Einpendler	65.704	8,2%	867.419	1.352	8,9%	16.548	329	8,7%	4.130
Auspendler	65.392	7,4%	945.152	1.684	7,7%	23.487	336	12,5%	3.027
Pendlersaldo	312	-0,4%	-77733	-332	5,0%	-6.939	-7	2,6%	1.103
Pendlerquote	0,9%	1,2%	79,0%	0,8%	1,0%	84,1%	1,1%	1,3%	84,7%
Wohn- = Arbeitsort je 18-65 J.	0,5%	2,6%	19,5%	0,2%	1,3%	14,6%	-0,6%	-3,2%	17,8%
soz.B. a.A. je 18-65 J.	3,3%	6,5%	54,6%	2,7%	6,0%	46,6%	1,5%	2,1%	74,6%
soz.B. a.W. je 18-65 J.	3,3%	6,2%	57,7%	3,2%	5,7%	60,0%	2,3%	4,1%	59,5%
Vollzeit a.A.	-1,5%	-1,6%	94,2%	-1,5%	-1,5%	94,8%	-0,8%	-0,8%	96,2%
Vollzeit a.W.	-1,5%	-1,5%	94,4%	-1,5%	-1,5%	95,2%	-1,3%	-1,3%	95,2%
relative Vollzeit a.A. je 18-65 J.	2,8%	5,7%	53,0%	2,3%	5,2%	45,3%	1,2%	1,7%	73,2%
relative Vollzeit a.W. je 18-65 J.	2,9%	5,4%	56,1%	2,7%	4,9%	58,5%	1,9%	3,4%	58,0%

Tabelle 2.4.1: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Frauen und Männer am 30.06. der Jahre 2005 und 2010 am Arbeitsort bzw. Wohnort Niedersachsen, Landkreis Rotenburg und Samtgemeinde Zeven sowie Veränderung vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010
Quelle: LSKN, BA, eigene Berechnungen

Für Deutschland liegen keine Daten zur Struktur und Entwicklung der Selbstständigen und ihrer Erwerbstätigkeit vor. Bei der Zahl der Selbstständigen und ihren mithelfenden Familienmitgliedern sind wir auf Gemeindeebene auf grobe Schätzungen angewiesen. Aussagen zur Struktur und Entwicklung der Selbstständigkeit liegen nur auf Basis der Mikrozensususerhebungen vor. Eine tiefergehende regionale Gliederung ist damit nicht möglich. Insbesondere sind keine Daten verfügbar, die Aussagen zur Struktur und Entwicklung der Selbstständigkeit in den Gemeinden des Landes oder in den Siedlungs- und Raumtypen ermöglichen. Es ist also ungeklärt wer, wann, wo und mit welcher Art der Tätigkeit in eine Selbstständigkeit startet und wie sich diese dann entwickelt.

Statistisch wird die Zahl der Beamten erfasst. In der Samtgemeinde Zeven waren am 30. Juni 2010 428 Beamte und Richter im Dienste des Landes oder einer Kommune tätig. Dabei handelt es sich auch um die Lehrer der allgemein- und berufsbildenden Schulen. Von den 227 Lehrkräften waren im Jahr 2010 158 Frauen. 79 Lehrer waren teilzeitbeschäftigt, davon 62 Frauen. Die Zahl der Lehrer stieg von 1991 bis 2010 um 47% an. Die Zahl der weiblichen Lehrkräfte nahm in diesem Zeitraum um 116% zu, die der männlichen Lehrkräfte ging um 15% zurück. Die Zahl der Beamten nahm in der Zeit von 1993 bis 2010 um 19% zu. Die Zahl der weiblichen Beamten stieg um 93% an, die der männlichen Beamten ging um 19% zurück. Wird wiederum die Teil- in Vollzeitbeschäftigung umgerechnet, nahm die Zahl der Beamten von 1993 bis 2010 um 12% zu. Die der Lehrer nahm hier von 1991 bis 2010 um 37% zu. Der Teilzeitanteil stieg bei den Lehrern von 27% im Jahr 1991 bis auf zwischenzeitlich etwa 50% an und ging anschließend bis 2010 auf nur noch ein Drittel zurück.

Vor kurzem wurden vom LSKN Daten des Unternehmensregisters veröffentlicht³⁴. Sie enthalten Daten zur Zahl der Unternehmen, der Betriebsstätten und der dort jeweils sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Daten liegen auf Gemeindeebene vor und werden nach Wirtschaftsabschnitten weiter untergliedert. Demnach gab es im Jahr 2009 1.151 Betriebsstätten und 1.084 Unternehmen in der Samtgemeinde Zeven. In den Betriebsstätten waren 8.748 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Nicht erfasst wurden der Wirtschaftsabschnitt Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Fischzucht (Abschnitt A) sowie die öffentlichen Verwaltungen (Abschnitt O). Im Juni 2010 waren 1.005 Personen im landes- bzw. kommunalen Dienst in der Samtgemeinde Zeven tätig. Die Agrarbericht-erstattung liegt bislang nur für das Jahr 2007 vor. Zu diesem Zeitpunkt gab es in der Samtgemeinde Zeven noch 305 landwirtschaftliche Betriebe. 1991 waren es noch 623, also fast doppelt so viele. Schon im Jahr 2001 waren es nur noch 381 Betriebe. Die Zahl der Betriebe mit mehr als 100 ha LNF stieg von 2001 bis 2007 von 33 auf 49. Nur in dieser Größenklasse nimmt die Zahl der Betriebe zu. Gehen wir davon aus, dass mindestens zwei Personen in einem landwirtschaftlichen Betrieb tätig sind, erhöht sich die Zahl der Erwerbstätigen so um weitere 600 Personen.

Insgesamt sind es somit etwa 12.000 Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Zeven. Damit steigt die Quote, bezogen auf alle 18- bis unter 65-Jährigen, von 67,2% bis auf etwa 85% an. Im Landkreis Rotenburg lag die Erwerbsquote bezogen auf die 18- bis unter 65-Jährigen im Jahr 2007 bei 65%³⁵. Diese überschlägige Rechnung macht deutlich, dass es auf dieser rudimentären Datenlage kaum möglich ist, Aussagen über die tatsächliche Erwerbstätigkeit in einer Kommune zu machen. Für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung, etwa zur „Schaffung von Arbeitsplätzen“, sind aber differenzierte und belastbare Daten eine Grundvoraussetzung.

³⁴ LSKN Regionale Strukturdaten der Betriebe DII1.1-j/2009 Hrsg. August 2011; LSKN Regionale Strukturdaten der Unternehmen DII1.2-j/2009 Hrsg. August 2011

³⁵ Quelle: LSKN Erwerbstätigenrechnung der Länder.

Beschäftigungsentwicklung in der Samtgemeinde Zeven in Bezug auf die 18- bis unter 65-Jährigen vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010

Da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Samtgemeinde Zeven eine Teilmenge der Zahl der Einwohner ist, ist zur Einschätzung der Entwicklung auch die Zahl der Einwohner im so genannten Erwerbsfähigenalter zu beachten. Hier wird die Zahl der Beschäftigten in das Verhältnis der 18- bis unter 65-Jährigen gesetzt. Bislang ist es noch üblich auch die Zahl der 15- bis unter 18-Jährigen hier mit zu erfassen. Es sind jedoch nur wenige in dieser Altersgruppe sozialversicherungspflichtig beschäftigt bzw. erwerbstätig. Ihr Anteil ist zudem rückläufig. Daher wurde hier auf die relevantere Gruppe der 18- bis unter 65-Jährigen Bezug genommen.

Von 2005 bis 2010 stieg die Zahl der 18- bis unter 65-Jährigen in der Samtgemeinde Zeven um 5,1% an. Die Zahl der Frauen stieg hier etwas stärker an als die der Männer. Die Zahl der 18- bis unter 65-jährigen Frauen stieg von 2005 bis 2010 um 5,6% an, die der Männer um 4,6%.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am **Wohnort** Samtgemeinde Zeven an dieser Altersgruppe stieg vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010 um 4,8% bis auf 55,1% an. Bei den Männern nahm der Anteil um 4,1% und bei den Frauen 5,8% zu. Hier lag der Beschäftigungsanteil der Männer im Juni 2010 landesweit bei 57,7%, im Landkreis Rotenburg bei 60,0% und in der Samtgemeinde Zeven bei 59,5% (SG Sittensen 64,5%). In Niedersachsen stieg der Anteil um 6,2% an und im Landkreis Rotenburg um 5,7%. Bei den Frauen nahm die Beschäftigungsanteil im Land um 8,1% an und im Landkreis Rotenburg um 7,5% zu. Hier kam dieser Anteil landesweit auf 47,8%, im Landkreis Rotenburg auf 50,4% und in der Samtgemeinde Zeven auf 50,3% (SG Sittensen 54,6%)³⁶. D.h., die Zunahme der Beschäftigung geht in der Samtgemeinde Zeven über die demographische Entwicklung hinaus.

Die Quote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am **Arbeitsort** Samtgemeinde Zeven je 18- bis unter 65-Jährige nahm vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010 um 2,5% auf 67,2% zu. In der Samtgemeinde Zeven nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer mit dem Arbeitsort Samtgemeinde Zeven, bezogen auf die Zahl der 18- bis unter 65-Jährigen, um 2,1% von 73,1% im Jahr 2005 bis auf 74,6% zu. Die der Frauen nahm um 3,3% von 57,4% bis auf 59,2% etwas deutlicher zu. Im Land Niedersachsen hatten im Juni 2010 bezogen auf die 18- bis unter 65-jährigen Männer 54,6% einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz, 6,5% mehr als fünf Jahre zuvor. Bei den Frauen stieg dieser Anteil landesweit um 7,8% auf 45,8% an. Im Landkreis Rotenburg nahm der Anteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer im gleichen Zeitraum um 6,0% bis auf 46,6% zu und die der Frauen stieg um 8,3% bis auf 43,5% an. Die Quote bei den Arbeitsplätzen ist mit 59,2% bei den Frauen in der Samtgemeinde Zeven deutlich größer als etwa im Landkreis Rotenburg mit 43,5%. Bei den Männern sind die Unterschiede zwischen der Samtgemeinde Zeven mit 74,6% und dem Landkreis Rotenburg mit 46,6% noch größer. Bei den Männern (+2,1%) und bei den Frauen (+3,3%) stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Zeven weit weniger stark an als etwa im Landkreis Rotenburg insgesamt oder im Land Niedersachsen.

50% der 18- bis unter 65-jährigen Frauen der Samtgemeinde Zeven sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt und 60% der 18- bis unter 65-jährigen Männer. Dies sind relativ hohe Anteile. Noch immer sind in der Samtgemeinde Zeven weit mehr Männer als Frauen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Allerdings holen die Frauen in der Samtgemeinde Zeven auf. Gegenüber dem Land hat sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung bei den Frauen in der Samtgemeinde Zeven allerdings unterdurchschnittlich stark entwickelt. Bei den Männern war die Entwicklung in der Samtgemeinde Zeven ebenfalls unterdurchschnittlich. Hier sind die Unterschiede aber geringer. Das Beschäftigungsniveau ist derzeit in Zeven aber (noch) höher als im Land.

³⁶ Zum Vergleich: In den neuen Bundesländern lag im April 2001 die Erwerbsquote bezogen auf die Zahl der 15- bis unter 65-Jährigen bei den Männern bei 79,7% und bei den Frauen bei 72,5%, in den alten Bundesländern bei den Männern bei 80,1% und bei den Frauen bei 63,2%. Quelle: Breiholz, H.: Ergebnisse des Mikrozensus 2001 in WiSta 7/2002 Seite 566 ff

Hier ist zu beachten, dass der **Teilzeitanteil** bei den Frauen mit dem Wohnort Samtgemeinde Zeven am 30.06.2010 bei 39,0% und bei den Männern nur bei 4,8% lag. Gegenüber dem Juni 2005 nahm der Teilzeitanteil bei den Frauen um 13% und bei den Männern um 37% zu. Im Land Niedersachsen sind 39% und im Landkreis Rotenburg 41% der Frauen teilzeitbeschäftigt und 6% bzw. 5% der Männer. Bei den Männern ist zu beachten, dass auch (unfreiwillige) Kurzarbeit statistisch als Teilzeit erfasst wird.

Werden die Teilzeit- zu Vollzeitstellen umgerechnet³⁷, so stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit **Wohnort** Samtgemeinde Zeven von 2005 bis 2010 nicht um 708 sondern nur noch um 538 an. Damit hat sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung der Zeven 18- bis unter 65-jährigen Frauen von 2005 bis 2010 um 215 bzw. 2,8% verbessert. Die der 18- bis unter 65-Jährigen Zeven Männer nahm noch um 319 bzw. 3,4% zu³⁸. Auf Vollzeitstellen umgerechnet lag der Beschäftigungsanteil im Juni 2010 bei den 18- bis unter 65-jährigen Frauen noch bei 40,5% und bei den Männern bei 58,0%.

Zu Vollzeitarbeitsplätzen umgerechnet, nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2005 bis 2010 am **Arbeitsort** Samtgemeinde Zeven nicht um 677 zu, sondern nur um 470. Damit stieg die Zahl der Arbeitsplätze in diesem Zeitraum bei den Frauen nur noch um 150 bzw. 4,8% und die der Männer um 320 bzw. 26,4% an. Damit sank die Beschäftigungsquote mit dem Bezug Arbeitsort und auf die 18- bis unter 65-Jährigen bei den Frauen um 0,7% auf 48,1% und stieg bei den Männern nur noch um 1,7% auf 73,2%. Dabei verlief die Entwicklung in der Samtgemeinde Zeven bei den Frauen und bei den Männern schlechter als im Land (+5,6% bzw. +5,7%).

Der Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen der Samtgemeinde Zeven ist also zu einem erheblichen Teil der Tatsache zu verdanken, dass Frauen häufiger teilzeitbeschäftigt sind. Auch hier wird wieder die klare geschlechtsspezifische Trennung deutlich. Bezogen auf die 18- bis unter 65-Jährigen und umgerechnet auf Vollzeitstellen, ist von 2005 bis 2010 nur die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung der in der Samtgemeinde Zeven wohnenden Männer deutlich angestiegen, allerdings weit geringer als im Land. Hier ist der Beschäftigungsanteil der Frauen und Männer mittlerweile kaum noch höher als im Landesdurchschnitt. Dagegen ging die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung bei den Frauen am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven sogar zurück. Allerdings ist die Quote hier noch immer deutlich höher als im Landesdurchschnitt. Auch die Zahl der Arbeitsplätze der Männer nahm in der Samtgemeinde Zeven weit weniger stark zu als im Landesdurchschnitt. Auch hier ist die Quote noch überdurchschnittlich hoch. Es ist davon auszugehen, dass das Beschäftigungswachstum in der Samtgemeinde Zeven bereits von der demographischen Entwicklung beeinträchtigt wurde.

³⁷ Vereinfacht wurde angenommen, dass ein Teilzeitarbeitsplatz 0,5 Vollzeitarbeitsplätzen entspricht.

³⁸ Von den insgesamt 227 Lehrern an den allgemein bildenden Schulen in der Samtgemeinde Zeven gingen 2010 etwa 35% einer Teilzeittätigkeit als Lehrer nach. 70% der Lehrer und 73% der Teilzeitkräfte sind Frauen.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Pendler der Samtgemeinde Zeven vom 30.06.2005 bis zum 30.06.2010

Im Juni 1997 **wohnten und arbeiteten** 2.885 Personen in einer der Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven, im Juni 2005 waren es 2.496 und am 30.06.2010 immerhin wieder 2.566. Ihre Anzahl stieg in den fünf Jahren von 2005 bis 2010 um 70 bzw. 2,8% an. Die Zahl der 18- bis unter 65-Jährigen nahm in diesem Zeitraum allerdings um 679 bzw., 5,1% zu. Unter Beachtung der demographischen Entwicklung liegt auch in der Samtgemeinde Zeven ein Rückgang vor. 1997 wohnten und arbeiteten geringfügig mehr Männer als Frauen in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven. Zwischenzeitlich stieg der Männeranteil etwas an. 2010 waren es dann 1.269 Frauen und 1.297 Männer. Der Anteil der Personen, die in der Samtgemeinde Zeven wohnen und arbeiten an allen 18- bis unter 65-Jährigen, ging von 22,2% im Juni 1997 bis auf 18,3% im Juni 2010 zurück. Mit 18,8% ist dieser Anteil bei den Frauen derzeit etwas größer als bei den Männern mit 17,8%. 18% der 18- bis unter 65-Jährigen wohnten und arbeiteten im Juni 2010 in der Samtgemeinde Zeven. Angesichts einer Erwerbstätigenquote von etwa 85% ist dies zwar ein niedriger aber keineswegs ein ungewöhnlicher Wert.

Die Zahl der **Einpendler** lag in der Samtgemeinde Zeven im Juni 1997 noch bei 5.223. Vom Juni 2005 bis zum Juni 2010 stieg die Zahl der Einpendler von 6.865 bis auf 6.885 um 607 bzw. 9,7% an. Im Jahr der Regulationskrise der Finanzwirtschaft ging ihre Anzahl nicht zurück. Die Zahl der einpendelnden Männer nahm in diesem Zeitraum um 8,7% bis auf 4.130 zu, die der Frauen sogar um 11,3% bis auf 2.735.

Im Juni 1997 lag die Zahl der **Auspendler** in der Samtgemeinde Zeven bei 4.183. Sie nahm seitdem relativ stetig zu. Vom Juni 2005 bis Juni 2010 stieg ihre Anzahl langsam weiter von 4.523 um 638 bzw. 14,1% auf 5.161 im Juni 2010 an. Im Jahr der Regulationskrise der Finanzwirtschaft ging ihre Anzahl nicht zurück. Die Zahl der auspendelnden Männer stieg in diesem Zeitraum um 336 bzw. 12,5% auf 3.027 und die der Frauen um beachtliche 302 bzw. 16,5% auf 2.134 an.

Der **Pendlersaldo** ist bei den Männern und Frauen in der Samtgemeinde Zeven seit Jahren positiv. Im Juni 1997 lag die Bilanz der aus- bzw. einpendelnden Männer noch bei +425 und die der Frauen bei +615. Im Juni 2010 waren es +1.103 Männer und +601 Frauen. Die Quote der Pendler an allen Beschäftigten stieg bis auf 82,5% an. Bei den Männern lag die Quote im Juni 2010 bei 84,7% und bei den Frauen bei 79,3%. D.h., Männer pendeln nach wie vor häufiger als Frauen zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz über die Gemeindegrenze.

Der Anteil der Bevölkerung, die am Ort wohnt und arbeitet, ist gering und geht in der Regel weiter zurück. 11% aller Einwohner der Samtgemeinde Zeven wohnt und arbeitet in der gleichen Gemeinde. Für die Größe der Kommune ist dies ein gewöhnlicher Anteil. In vielen Samtgemeinden liegt dieser Anteil unter 5% (Sittensen 6,9%). Hier ist aber zu beachten, dass sich dieser Wert auf die Mitgliedsgemeinden bezieht. Ein Stadt wie etwa Hessisch Oldendorf hat zwar fast 20.000 Einwohner, davon wohnen und arbeiten beachtliche 18% in der Stadt. Allerdings verteilen sich die Einwohner auf 24 Ortschaften. Auch dort ist der Anteil der am gleichen Ort wohnenden und arbeiteten Einwohner nicht höher als 5%. Die höchsten Anteile erreichen, wie erwartet, die Inselgemeinden mit 34% bis 54%. Danach folgt die Stadt Wolfsburg mit 30,4%. Die dort umliegenden Samtgemeinden erreichen aber nur einen Anteil von etwa 2% und noch weniger. In vielen kreisfreien Städten und Kreisstädten liegt der Anteil bei etwa 20%. Dazu zählt auch die Kreisstadt Rotenburg mit einem Anteil von 19,2%. Im Landkreis Rotenburg folgt dann die ehemalige Kreisstadt Bremervörde mit 16,5%. In der Stadt Visselhövede und in der Samtgemeinde Zeven wohnen und arbeiten etwa 11% der Einwohner in der gleichen Gemeinde. Danach folgen die Einheitsgemeinden Scheeßel und Gnarrenburg.

Der Anteil der 18- bis unter 65-Jährigen geht in einigen Städten bereits deutlich zurück. Dies führt dann auch zu einem Rückgang des Anteils an Beschäftigten am Wohnort und in einigen Fällen dann auch zu einem Anstieg der Beschäftigungsquote. Bedeutender ist jedoch, dass die weit überwiegende Zahl aller vergleichbaren Städte Einwohner an die umliegenden Gemeinden verlieren. Hier wandern sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Regel zum Eigenheimbau in die umliegenden Gemeinden ab. Die Wahrscheinlichkeit, am gleichen Ort arbeiten und wohnen zu können, ist sehr gering – über einen längeren Zeitraum nahezu ausgeschlossen. In der Regel wird der Arbeitsplatz weitaus häufiger gewechselt als die Wohnung, insbesondere wenn es sich dabei um das eigene Heim handelt. Angesichts des nur eingeschränkt nachfrageorientierten Baulandangebotes war und ist es noch immer auch im Landkreis Rotenburg nur schwer möglich, in der Nähe des Arbeitsortes zumindest eines Familienmitgliedes, ein Eigenheim bauen zu können.

Beschäftigungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 in der Samtgemeinde Zeven im Vergleich zu den anderen Gemeinden in Niedersachsen

Zur Einschätzung der aktuellen Entwicklung der Beschäftigung in der Samtgemeinde Zeven wird im Nachfolgenden (analog zur Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung) die Situation in der Samtgemeinde Zeven mit der in den übrigen Verwaltungseinheiten des Landes verglichen.

Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010³⁹ stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am **Arbeitsort** Niedersachsen jährlich um 1,38% an. Im Landkreis Rotenburg nahm sie um 2,08% zu. Im Durchschnitt dieser drei Jahre nahm die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven um 3,93% zu. Sie nimmt von den ehemals 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden (einschließlich der beiden gemeindefreien Bezirke, den sog. Verwaltungseinheiten) den 58. Rang ein. Von den Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Rotenburg erreicht die Stadt Visselhövede den 48. Rang (+4,2%), danach folgt die Samtgemeinde Geestequelle (Rang 75). Weit abgeschlagen steht die Samtgemeinde Bothel auf dem Rang 373 mit einem Rückgang um jährlich 1,1%.

Im Land Niedersachsen gab es den stärksten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Samtgemeinde Boldecker Land (Landkreis Gifhorn) mit 14,3%, in der Stadt Bad Laer (Landkreis Osnabrück) mit 13,7%, der Samtgemeinde Asse (Landkreis Wolfenbüttel) mit 12,0%, der Samtgemeinde Jümme (Landkreis Leer) und dem Flecken Salzhemmendorf (Landkreis Hameln-Pyrmont) mit 7,9%. Danach folgen die Samtgemeinde Lüste (Landkreis Stade), die Gemeinde Ihlow (Landkreis Aurich), die Stadt Haren (Emsland), die Gemeinde Staufenberg (Landkreis Göttingen) und die Samtgemeinde Rhede (Emsland). Die 20 wachstumsstärksten Gemeinden liegen in 15 verschiedenen Landkreisen, davon drei im Emsland.

Von den 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen hatten vor allem die Städte im Süden sowie einige Inselgemeinden des Landes hohe Verluste bei den Arbeitsplätzen. Mit -9,0% hatte die Stadt St.Andreasberg (Landkreis Goslar) den höchsten Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu verzeichnen, gefolgt von der Samtgemeinde Bad Grund (Landkreis Osterode) mit einem Rückgang um 8,3% im Jahr. Danach folgt die Samtgemeinde Hesel (Landkreis Leer), die Stadt Bad Salzdetfurth (Landkreis Hildesheim), die Gemeinde Lahstedt (Landkreis Peine), die Gemeinde Bomlitz (Heidekreis), die Samtgemeinde Ostheide (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde Garrel (Landkreis Cloppenburg), die Samtgemeinde Nordelm (Landkreis Helmstedt) und die Samtgemeinde Baddeckenstedt (Landkreis Wolfenbüttel) mit einem Rückgang von etwa bzw. mehr als 4%. Die 20 Verwaltungseinheiten mit dem höchsten Beschäftigungsrückgang liegen in 16 verschiedenen Landkreisen, insbesondere in der Region westlich und nördlich des Harzes bis nach Wolfsburg.

Bezogen auf die 1024 Städte und Gemeinden des Landes relativiert sich die Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde. Hier erreicht bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Elsdorf den 146., Heeslingen den 298., Zeven den 311. und Gyhum nur noch den 601. Rang. D.h., in den anderen Samtgemeinden liegt eine wesentlich heterogene Entwicklung vor.

Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis einschließlich 2010 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am **Wohnort** Niedersachsen jährlich um 1,43% zu und stieg im Landkreis Rotenburg um 1,04% an. Im Durchschnitt dieser drei Jahre nahm die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort Samtgemeinde Zeven um 2,13% zu. Sie nahm von den 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden (einschließlich der gemeindefreien Bezirke, den sog. Verwaltungseinheiten) nur den 59. Rang ein. Innerhalb des Landkreises Rotenburg folgen auf den Rängen 98 und 99 die Samtgemeinden Fintel und Sittensen. Die Kreisstadt erreicht immerhin noch den 234. Rang (1,17%). Weit abgeschlagen folgt auf dem Rang 366 die Gemeinde Gnarrenburg, noch nach der Samtgemeinde Tarmstedt (347).

Im Land Niedersachsen gab es den stärksten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in der Gemeinde Cappeln (Landkreis Cloppenburg) mit +4,9%, der Gemeinde Essen (Landkreis Cloppenburg) mit 3,7%, der Inselgemeinde Spiekeroog mit 3,3%, der Gemeinde Wiefelstede (Landkreis Ammerland) mit 3,3% und der Gemeinde Garrel (Landkreis Cloppenburg) mit 3,2%. Danach folgen noch die Stadt Dinklage (Landkreis Vechta), die Gemeinde Steinfeld (Landkreis Vechta), die Gemeinde Jade (Landkreis Wesermarsch), die Gemeinde Lastrup (Landkreis Cloppenburg) und die Kreisstadt Vechta. Die 20 wachstumsstärksten Gemeinden liegen fast ausschließlich im Nordwesten des Landes, weit überwiegend im Oldenburger Münsterland.

³⁹ Bei der Analyse der jüngsten Entwicklung werden die letzten drei Jahre berücksichtigt, um so die Aussagen von Zufallsschwankungen unabhängig zu machen und um so die grundlegenden Tendenzen aufzeigen zu können.

Von den 426 kreisfreien Städten, Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen haben vor allem einige Gemeinden im Süden besonders hohe Verluste bei der Beschäftigung ihrer Einwohner zu verzeichnen. Die höchsten Verluste gab es in der Stadt St.Andreasberg (Landkreis Goslar) mit einem Rückgang um jährlich 3,0%. Danach folgen mit einem Rückgang um jährlich mehr als 1% die Samtgemeinde Sibbesse (Landkreis Hildesheim), die Stadt Bad Lauterberg (Landkreis Osterode), die Stadt Elze (Landkreis Hildesheim), die Gemeinde Herzberg (Landkreis Osterode) und das Amt Neuhaus (Landkreis Lüneburg). Die Gemeinden mit dem höchsten Beschäftigungsrückgang liegen fast ausschließlich im Süden des Landes, im Harz und im Harzer Vorland. In den letzten Jahren hat sich die Region mit dem höchsten Beschäftigungsrückgang um den südlichen Landkreis Hildesheim erweitert.

Bezogen auf die 1024 Städte und Gemeinden des Landes relativiert sich die Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde. Hier erreicht bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Zeven den 56., Elsdorf den 462., Heeslingen den 581. und Gyhum nur noch den 936. Rang. D.h., hier liegt in den Mitgliedsgemeinden eine sehr unterschiedliche Entwicklung vor. In der Stadt Zeven stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner im Durchschnitt der Jahren 2008 bis einschließlich 2010 jährlich 3,2% an. In der Gemeinde Gyhum ging sie um 0,5% zurück. Ein solcher Rückgang ist typisch für abgelegene Gemeinden in Südniedersachsen, etwa im Solling.

Mit Abstand und fast ausschließlich entstanden in den letzten Jahren in Niedersachsen im Nordwesten des Landes Arbeitsplätze. Im gleichen Zeitraum ging die Beschäftigung im Süden und Osten des Landes stark zurück. Die Wanderungsbilanz des Landkreises Rotenburg ist mit diesen Regionen seit Jahren ausgeglichen. Ein Zusammenhang zwischen der Zu- bzw. Abnahme an Arbeitsplätzen und den Wanderungsverlusten bzw. -gewinnen des Landkreises Rotenburg lässt sich nicht herstellen. Auch zwischen den räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit und der Arbeitsplatzentwicklung in den benachbarten Landkreisen lässt sich kein Zusammenhang herstellen.

Ein Vergleich der Entwicklung aller kreisfreien Städte, Städte, Einheits- und Samtgemeinden in den letzten Jahren in Niedersachsen ergab, dass es zwischen der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit der Wohnungsbestandsentwicklung keinerlei Übereinstimmung gibt (Korrelation = +0,02). D.h., zwischen der Entwicklung der Arbeitskräfte und dem Wohnungsbau gibt es landesweit statistisch keinen Zusammenhang. Zwischen der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und der Bevölkerungsentwicklung besteht ebenfalls kein Zusammenhang (Korrelation +0,04). Etwas höher ist der Zusammenhang zwischen der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und der Bevölkerungsentwicklung (Korrelation +0,38). Dies ist auch nicht überraschend, da die Beschäftigten am Wohnort eine Teilmenge der Gesamtbevölkerung sind. Daher müsste die Übereinstimmung hier noch wesentlich höher ausfallen. Deutlich größer ist der Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsbestandsentwicklung (+0,47) und zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnflächenbestandsentwicklung (+0,50)⁴⁰.

Eine Studie des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg im Auftrag der BfA ergab, dass 63% der 5.300 befragten Erwerbslosen „auf gar keinen Fall“ einen Wohnortwechsel für einen Job in Kauf nehmen würden⁴¹. 23% würden dies nur sehr ungern tun. Für 76,5% der arbeitslosen Ehepaare mit Kindern kommt auf gar keinen Fall ein Wohnortwechsel in Frage. Selbst 40% der Alleinstehenden schließen einen Ortswechsel wegen einer Arbeitsstelle aus, 38% wären dazu nur widerstrebend bereit. 60% der Arbeitslosen sind allerdings bereit den Beruf zu wechseln. Kurz: Deutsche sind lieber arbeits- als heimatlos.⁴²

⁴⁰ Der Wohnflächenbestand bildet in Bezug auf die Wanderungsbewegungen im Simulationsmodell die primäre Bezugsbasis.

⁴¹ Weserkurier vom 11.01.2003

⁴² Eine Studie von Infratest dimap im Auftrage der Zeitschrift „Die Welt“ bestätigt diese Einschätzung. TAH 30.03.2005

Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven am 30.06 2010

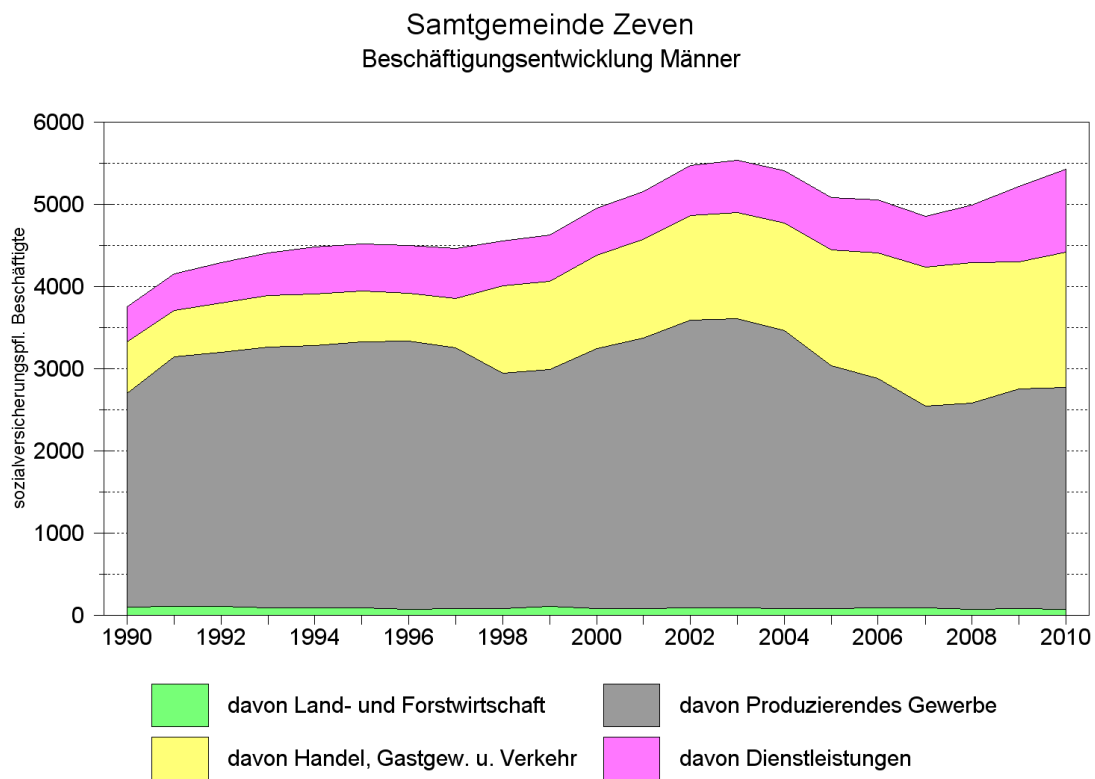
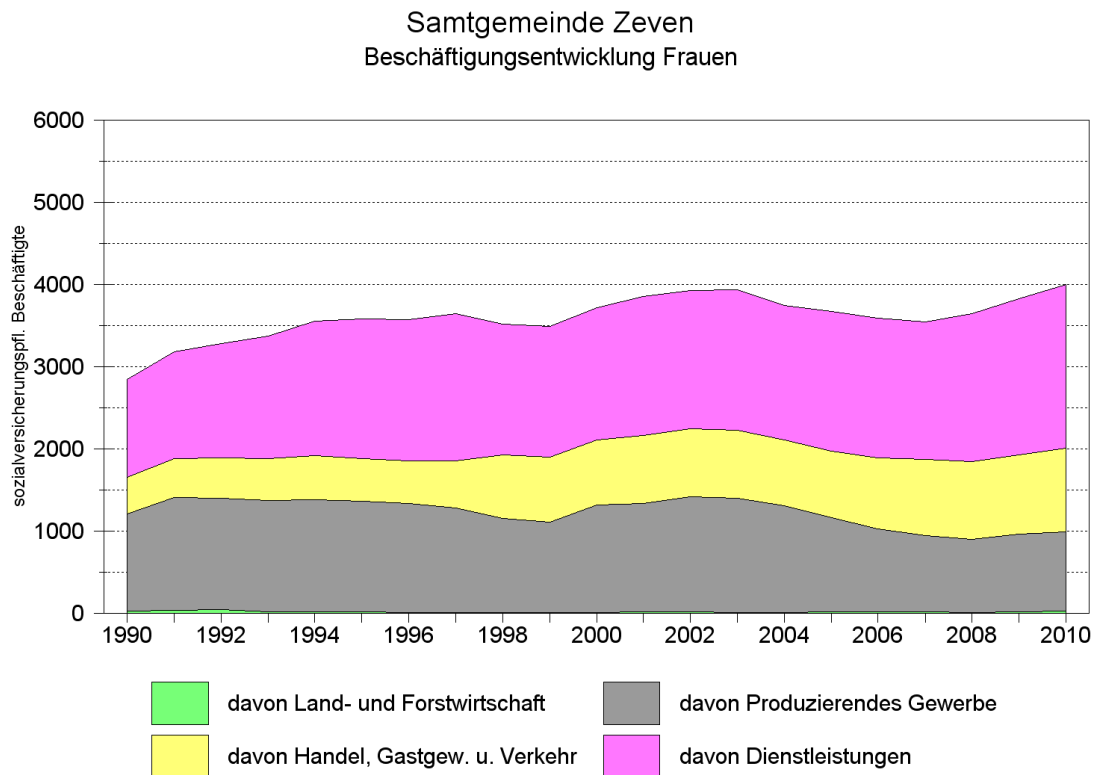


Abbildung 2.4.2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer und Frauen am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven seit 1990
Quelle: LSKN, BA, eigene Berechnungen

Von den 9.431 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 30.06.2010 am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven waren 3.657 bzw. knapp 39% im Wirtschaftsabschnitt Produzierendes Gewerbe tätig. 74% davon sind Männer. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven im Wirtschaftsabschnitt produzierendes Gewerbe ging von 2005 bis 2010 um 259 bzw. 9% bis auf 2.697 an, die der Frauen ging im gleichen Zeitraum um 186 bzw. 16% zurück.

Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr waren im Juni 2010 am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven 2.656 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon 1.645 bzw. 62% Männer. Hier stieg die Beschäftigung seit 2005 um 20% an, bei den Frauen etwas stärker als bei den Männern.

Im gesamten Dienstleistungsbereich waren am 30.06.2010 in der Samtgemeinde Zeven 3.009 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das waren 678 bzw. 29% mehr als fünf Jahre zuvor. 66% der Beschäftigten sind hier weiblich. Ihre Anzahl stieg von 2005 bis 2010 um 298 bzw. knapp 18% auf 1.999 an. Die Zahl der im Dienstleistungsbereich tätigen Männer nahm im gleichen Zeitraum um 380 bzw. 60% auf 1.010 zu.

Hier wird deutlich, dass Männer und Frauen in unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen arbeiten und unterschiedliche Tätigkeiten ausüben. Die geschlechtsspezifische Trennung fällt in der Samtgemeinde Zeven kaum anders aus als in Niedersachsen und sie steigt weiter an. Kurz: Männer arbeiten Vollzeit im produzierenden Gewerbe in den Gewerbe- und Industriegebieten am Rande der Städte, Frauen arbeiten Teilzeit im Dienstleistungsgewerbe in den Innenstädten. Damit sind Wohnortentscheidungen allein auf Grundlage des Arbeitsplatzes praktisch kaum möglich und damit äußerst selten. Zudem entwickeln sich die Beschäftigung und die Arbeitsplätze unterschiedlich und die Arbeitsplätze werden häufiger gewechselt als noch vor Jahren.

Relevanz der Entwicklung der Beschäftigung für die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnraum- und Baulandnachfrage

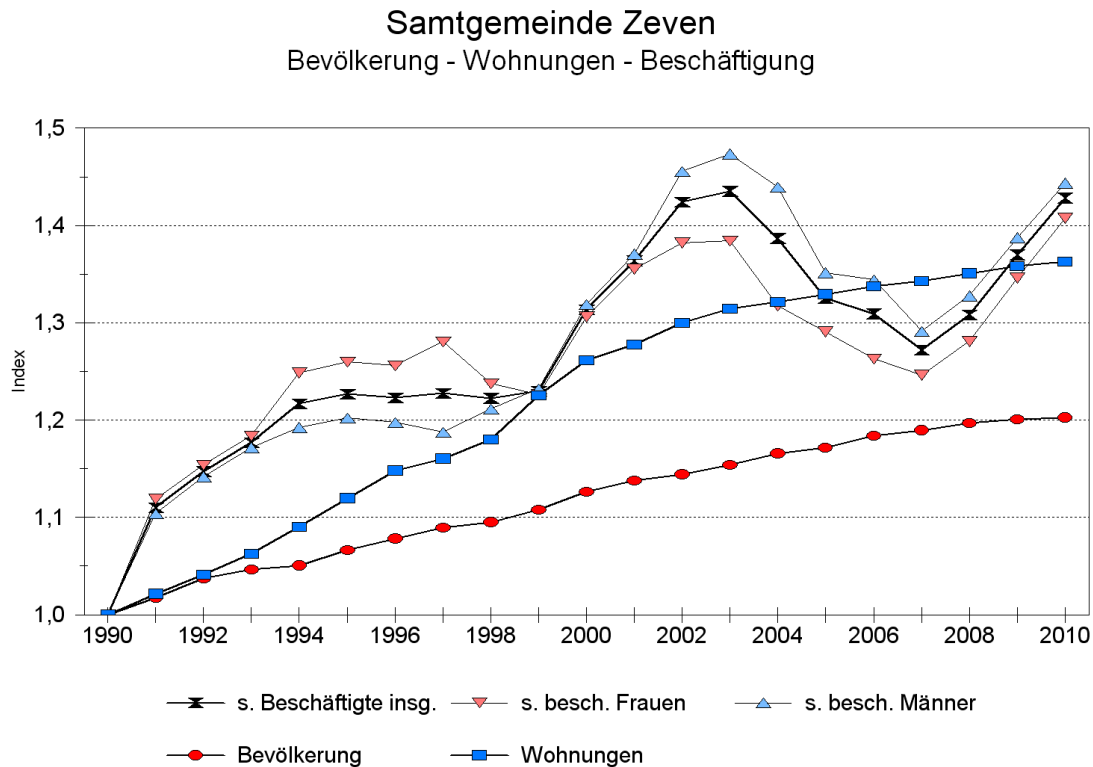


Abbildung 2.4.3: Entwicklung der Zahl der Einwohner, des Wohnungsbestandes, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort insgesamt sowie der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Männer und Frauen in der Samtgemeinde Zeven seit 1990 (Index 1990=1)

Quelle: LSKN, BA, eigene Berechnungen

In den 20 Jahren von 1990 bis 2010 stieg in der Samtgemeinde Zeven die Zahl der Einwohner um 20%, die Zahl der Wohnungen um 38% und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 43% an (in Vollzeit umgerechnet um 37%). Bemerkenswerterweise lag in allen drei Fällen eine Zunahme vor, wenn auch sehr unterschiedlich. Tatsächlich nahm die Zahl der in Zeven wohnenden Personen seit 1990 aber nur um 9% zu, da die niederländischen Natoangehörigen und ihr „zivils Gefolge“ melderechtlich nicht erfasst waren.

Auch die zeitliche Entwicklung verlief sehr unterschiedlich. Nach der Wende stieg zunächst die Zahl der Arbeitsplätze sehr stark an. Mitte der 90er Jahre wurden dann umfangreich Wohnungen gebaut. Ende der 90er Jahre ging die Zahl der Arbeitsplätze bei den Frauen stark zurück; die Zahl der Einwohner und der Wohnungen stieg weiter an. Von 1999 bis 2003 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stark zu. 2004 begann der Abzug der Niederländer. D.h., die Zahl der in Zeven wohnenden Einwohner ging tatsächlich deutlich zurück. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging ab 2003 stark zurück. Dies betraf allerdings vor allem den Produzierenden Bereich und steht kaum in Zusammenhang mit dem Abzug der Niederländer. Seit 2007 nimmt die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen und Männer wieder stark zu. Es wurden kaum noch Wohnungen gebaut und der Bevölkerungszuwachs schwächte sich deutlich ab. Die sehr dynamisch ablaufende Entwicklung der Arbeitsplätze hatte keinen erkennbaren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

Häufig wird ungeprüft unterstellt, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Arbeitsplätze und dem Wohnungsbau gibt. Demnach folgt der Wohnungsbau der Arbeitsplatzentwicklung. Dieser Zusammenhang lässt sich statistisch jedoch nicht nachweisen. Häufig ist zu beobachten, dass nach einer Betriebsschließung aufgrund dieses vermuteten Zusammenhanges kein Bauland mehr zur Verfügung gestellt wird, es dann zu einem Rückgang des Eigenheimbaues und vermehrt zu baulandbedingten Abwanderungen kommt und so die These nachträglich „bestätigt“ wird.

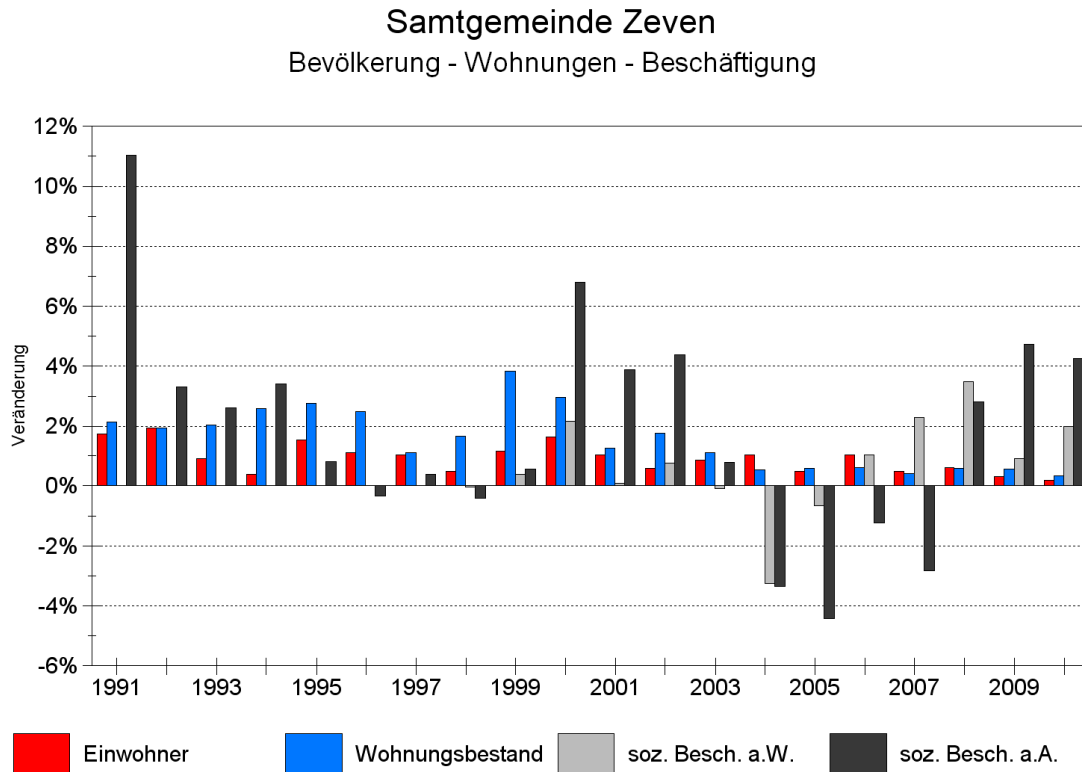


Abbildung 2.4.4: Jährliche Zu- oder Abnahme der Zahl der Einwohner, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort sowie des Wohnungsbestandes in der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 1991 bis 2010 (Beschäftigte am Wohnort ab 1998)

Quelle: LSKN, BA, eigene Berechnungen

Auch die jeweiligen Veränderungen zum Vorjahr lassen keinen Zusammenhang erkennen. Die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten variiert in beliebigen Kombinationen mit der Bevölkerungs- oder der Wohnungsbestandsentwicklung. Kennzeichnend für die Samtgemeinde Zeven ist allerdings der Umstand, dass hier gar kein Zusammenhang feststellbar ist.

Statistisch besteht zwischen der Entwicklung der Arbeitsplätze und dem Wohnungsbau in der Samtgemeinde Zeven kein Zusammenhang (Korrelation⁴³ +0,10). Zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Samtgemeinde Zeven liegt gar kein Zusammenhang vor (Korrelation +0,02). Nur die Wohnungsbestandsentwicklung korreliert mit der Bevölkerungsentwicklung leicht (+0,24).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung der Arbeitsplätze auch in der Samtgemeinde Zeven über einen längeren Zeitraum keinen erkennbaren Einfluss auf die Wohnungs- oder Eigenheimbautätigkeit hat. Es ist auch kein unmittelbarer Einfluss der Entwicklung der Arbeitsplätze in der gesamten Region auf die Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Zeven feststellbar. Der großer Teil der Arbeitsplätze in der Region ist allerdings gar nicht sozialversicherungspflichtig.

Bleibt noch die These zu klären, ob durch die Ausweisung und Realisierung von Gewerbe- und Industriegebieten die Beschäftigung zumindest im produzierenden Bereich beeinflusst wurde.

⁴³ Beim Wert 0 besteht gar kein Zusammenhang, bei +1 ein im höchsten Maße positiver, bei -1 ein im höchsten Maße negativer Zusammenhang.

Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche und der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe

		1993	1997	1993- 1997	2001	1997- 2001	2005	2001- 2005	2009	2005- 2009
Niedersachsen										
Gewerbe- und Industriefläche	Hektar	35.608	35.670	0,2%	37.742	5,8%	40.967	8,5%	42.544	3,8%
soz.Besch. a.A. im prod. Gewerbe	Beschäftigte	1.026.630	928.102	-9,6%	860.637	-7,3%	769.392	-10,6%	774.772	0,7%
Beschäftigte je Fläche	Besch./ha	29	26	-9,8%	23	-12,4%	19	-17,6%	18	-3,0%
Fläche je Beschäftigte	m²/Besch.	347	384	10,8%	439	14,1%	532	21,4%	549	3,1%
Landkreis Rotenburg										
Gewerbe- und Industriefläche	Hektar	658	708	7,6%	812	14,7%	846	4,2%	813	-3,9%
soz.Besch. a.A. im prod. Gewerbe	Beschäftigte	17.162	17.063	-0,6%	15.862	-7,0%	12.940	-18,4%	13.014	0,6%
Beschäftigte je Fläche	Besch./ha	26	24	-7,6%	20	-18,9%	15	-21,7%	16	4,7%
Fläche je Beschäftigte	m²/Besch.	383	415	8,2%	512	23,4%	654	27,7%	625	-4,4%
Samtgemeinde Zeven										
Gewerbe- und Industriefläche	Hektar	146	150	2,7%	156	4,0%	166	6,4%	142	-14,5%
soz.Besch. a.A. im prod. Gewerbe	Beschäftigte	4.525	4.440	-1,9%	4.601	3,6%	4.102	-10,8%	3.613	-11,9%
Beschäftigte je Fläche	Besch./ha	31	30	-4,5%	29	-0,4%	25	-16,2%	25	3,0%
Fläche je Beschäftigte	m²/Besch.	323	338	4,7%	339	0,4%	405	19,4%	393	-2,9%

Tabelle 2.4.2: Gewerbe- und Industriefläche (tatsächliche Nutzung) am 01.01.1993, 1997, 2001, 2005 und 2009 sowie die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (am Arbeitsort) im Juni 1993, 1997, 2001, 2005 und 2009 sowie Veränderungen in Prozent im Land Niedersachsen, im Landkreis Rotenburg und in der Samtgemeinde Zeven

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

Die tatsächliche Nutzung der Fläche wird alle vier Jahre zusammenfassend statistisch erfasst. 1989 wurden umfangreiche Feldvergleiche durchgeführt. Dies führte zu teilweise erheblichen Veränderungen in der Statistik. Aus der Tabelle 2.4.2 wird ersichtlich, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in den Jahren 1993 bis 1997, 1997 bis 2001, 2001 bis 2005 und 2005 bis 2009 im Land Niedersachsen zurückging, während die Gewerbe- und Industriefläche in diesem Zeitraum anstieg. Hier wird bereits deutlich, dass mit der Zunahme der Gewerbe- und Industriefläche keine Zunahme der Beschäftigung einhergeht. D.h., mit der Realisierung oder nur der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete werden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen. Allerdings kommt es zur räumlichen Verlagerung von Betrieben und der Veränderung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am jeweiligen Arbeitsort. In der Samtgemeinde Zeven nahm die Gewerbe- und Industriefläche von 1993 bis 1997 von 146 auf 150 Hektar bzw. um 3% zu. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ging in diesem Zeitraum um 2% zurück. In den nachfolgenden vier Jahren nahm die Gewerbe- und Industriefläche in der Samtgemeinde Zeven um 4% auf 156 Hektar zu, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe nahm ebenfalls um 4% zu. Bis 2005 nahm die Gewerbe- und Industriefläche um 6% bis auf 166 Hektar zu, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ging um 11% zurück. In den letzten vier Berichtsjahren von 2005 bis 2009 ging die Gewerbe- und Industriefläche in der Samtgemeinde Zeven noch um knapp 15% bis auf 142 Hektar zurück. Vom Juni 2005 bis zum Juni 2009 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe um 12% ab. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Hektar Gewerbe- und Industriefläche sank von 31 im Jahr 1993 bis auf 25 im Jahr 2009. Seit 1993 hat sich die Gewerbe- und Industriefläche in der Samtgemeinde Zeven kaum verändert, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ging in diesem Zeitraum um ein Fünftel zurück. Die These, man würde mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriefläche unmittelbar Arbeitsplätze schaffen, ist falsch.

In weiten Teilen des Landes nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sehr stark ab. Vereinzelt kam es dabei auch zur Konversion von Gewerbe- und Industrieflächen. Im gesamten Landkreis Rotenburg liegen ähnliche wirtschaftliche Bedingungen vor wie in der Samtgemeinde Zeven. Im Landkreis Rotenburg stieg die Gewerbe- und Industriefläche von 1993 bis 2009 um 24% an, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe um 24% zurückging.

Interessant ist auch die Relation zwischen der Fläche und der Zahl der Beschäftigten. Sie lag 1993 im Landkreis Rotenburg bei 383 m² Gewerbe- und Industriefläche je sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und in der Samtgemeinde Zeven bei 323 m². 16 Jahre später wird im Jahr 2009 im Landkreis Rotenburg 625 m² und in der Samtgemeinde Zeven 393 m²

Gewerbe- und Industriefläche für einen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe benötigt. Das ist im Land und im Landkreis eine Zunahme von über 50%. Vergleichbare Gemeinden erreichen hier Werte von über 1.000 m² Gewerbe- und Industriefläche je sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierendem Gewerbe.

In der Samtgemeinde Zeven hat sich die Gewerbe- und Industriefläche in den letzten Jahren kaum verändert, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierendem Gewerbe ebenso stetig zurück ging. Gleichzeitig stieg aber auch die Zahl und Aus- und Einpendler an. Von 1997 bis 2009 nahm die Zahl der Einpendler um 25% zu, die der Auspendler nahm um 21% zu, die Gewerbe- und Industriefläche ging um 5% zurück und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg im gleichen Zeitraum um 7% an. Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten an den so genannten „zentralen Orten“ oder „Achsen“ senkt auch nicht das Pendleraufkommen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Betriebsverlagerungen (u.a. an die Autobahn) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da offensichtlich der weit überwiegende Teil der Beschäftigten übernommen wird. D.h. auch, dass die These, durch die Ausweisung von Entwicklungsschwerpunkten zu einer Verbesserung der Situation führt, unzutreffend ist. Alle verfügbaren Daten weisen vielmehr darauf hin, dass diese Steuerungsversuche zu einem Anstieg des Pendleraufkommens führen. Da Frauen und Männer unterschiedlichen Tätigkeiten nachgehen und diese Arbeitsplätze unterschiedliche Standorte aufweisen, ist die Wirkung dieser Maßnahme ohnehin sehr gering.

Auch im Falle der Samtgemeinde Zeven lässt sich kein einfacher oder gar linearer Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe herstellen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine der in der Einleitung dargestellten Thesen bestätigt werden konnte. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze hat auch in der Samtgemeinde Zeven keinen messbaren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und das Wohnraum- und Baulandnachfragepotential.

2.5 Abschätzung des Wohnraum- und Baulandnachfragepotentials

Die Bevölkerung Deutschlands ist quantitativ ausreichend mit Wohnraum versorgt. Die Bevölkerungszahl sinkt. Es gibt also keinen Bedarf für noch mehr Wohnungen im Sinne einer Daseinsvorsorge. Allerdings entspricht das Wohnraumangebot nach Art und Lage zunehmend nicht den Vorstellungen der nachfragenden Bevölkerungsgruppen.

Es liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse zur Entstehung und Verwirklichung von Wohnwünschen vor, die ausreichend umfangreich und differenziert genug wären, um darauf basierend das Wohnraumnachfragepotential ermitteln zu können. Insbesondere gibt es kaum sozialwissenschaftlichen Studien über die Wohnwünsche und Wohnrealitäten der sozialen Gruppen. Dies ist um so beachtlicher, da ohne Kenntnis der spezifischen Nachfrage Kommunen fortwährend Neubaugebiete planen (lassen) und Bauland anbieten (lassen), übergeordnete Stellen dies kontingentieren und Bau- und Entwicklungsträger Wohnungen bauen. Diese Vorgehensweise ist nur möglich, wenn die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Die vorliegenden Untersuchungen zu Wohnwünschen beschränken sich auf die Beschreibung einiger Phänomene. Die umfangreichsten Darstellungen der Wohnwünsche liegen derzeit für die Gruppe der Senioren vor, allerdings auch nicht differenziert nach sozialen Gruppen.

Im Nachfolgenden wird das Wohnraumnachfragepotential schrittweise eingegrenzt. Eine erste Möglichkeit besteht darin, das Wohnraumnachfragepotential auf Basis der Wohnflächenzuwachsrate zu berechnen. Hier wird die Entwicklung rein phänomenologisch betrachtet. Gegenüber den Annahmen und Vermutungen geläufiger Bedarfsberechnungen ist das bereits ein Quantensprung in der Aussagegenauigkeit, da hier immerhin tatsächliche Veränderungen beachtet werden. Es bleibt allerdings unberücksichtigt, wie und warum eine zusätzliche Nachfrage entsteht, wo und wie sie realisiert werden kann und ob dies überhaupt politisch gewollt ist.

Üblich ist es, den „Wohnungsbedarf“ über die Entwicklung der Haushalte abzuschätzen. Auch hier liegen keine umfassenden wissenschaftlichen Erkenntnisse vor. Im Prinzip wird hier nur der Begriff Wohnung durch den der Haushalte ersetzt und es werden wiederum beobachtete Phänomene in die Zukunft fortgeschrieben (siehe auch Kapitel 1.3 Seite 10 ff.). Zumindest lassen sich hier die Veränderungen in der Haushaltsstruktur der letzten Jahre beschreiben. Allerdings gibt es keinen Bezug zur konkreten Situation in der Samtgemeinde Zeven.

Eine Möglichkeit, das Nachfragepotential in der Samtgemeinde Zeven enger eingrenzen zu können, besteht in der Beobachtung des Verhaltens der Nachfragenden unter Beachtung des Angebotes. Dabei wird u.a. der Frage nachgegangen, bei welchem Angebot (Art, Standort und Umfang) von welcher Gruppe zu- bzw. abgewandert wird. Da hier das demographische Verhalten im Vordergrund der Untersuchung steht, ist dies im vorliegenden Fall ausreichend. Zur quantitativen Eingrenzung der Nachfrage und zur Bestimmung eines Schwellenwertes ab dem aus der Samtgemeinde Zeven zu- bzw. abgewandert wird, wird im Nachfolgenden auf die Entwicklung des Wohnungszugangs in Ein- und Zweifamilienhäusern je 25- bis unter 35-Jährige - die Gruppe der Häuslebauer - und der 18- bis unter 25-Jährigen - der Gruppe der Haushaltsgründer - der letzten Jahre eingegangen. Auf dieser Basis lässt sich das Nachfragepotential quantitativ eingrenzen und in der zeitlichen Entwicklung bestimmen. Dieser Vorgehensweise liegt das tatsächliche Verhalten in einem konkreten Raum zu Grunde.

Im Nachfolgenden wird zunächst die Wohnraumnachfrage auf Basis der Wohnflächenzuwachsrate berechnet. Danach wird geklärt, wie sich die Größe und Anzahl der Haushalte möglicherweise entwickeln wird. Anschließend erfolgt die Abschätzung des Wohnraumnachfragepotentials auf Basis der Analyse der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung der letzten Jahre in der Samtgemeinde Zeven. Diese Informationen werden dann zur Abgrenzung des realistischen Handlungsrahmens genutzt und dienen als Arbeitshypothese zur Entwicklung der Szenarien (Kapitel 3 Seite 200 ff.)

Nachfrage und Angebot sind jedoch keine fixen Größen. Nachfrage und Angebot beeinflussen sich gegenseitig. Daher wird im Nachfolgenden auch von Nachfrage- und Angebotspotential gesprochen. Art und Umfang dieser Potentiale werden durch die Ausgangslage und durch die ablaufenden Prozesse beeinflusst und können, je nach Umstand, mal mehr und mal weniger stark ausgeschöpft werden. In diesem Kapitel wird der Handlungsrahmen ermittelt und definiert. Erst in der eigentlichen Simulation wird die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung mit all ihren Wirkungszusammenhängen und ablaufenden Prozessen schrittweise und kleinräumig ermittelt. Die Prozesse im Zusammenhang mit der Haushaltsgründung und dem Eigenheimbau stellen dabei nur zwei unter einer Vielzahl ablaufender Prozesse dar. Hierzu müssten die ablaufenden Prozesse bekannt, erfasst und

beschrieben werden. Auf dieser Grundlage kann dann ein strukturgültiges, d.h., die ablaufenden Prozesse beschreibendes Modell entwickelt, in eine Programmiersprache übersetzt und anschließend mit Hilfe eines Computers simuliert werden. Genau das wird in diesem Gutachten getan (Kapitel 3 Seite 200 ff.). Da aber auch die Bevölkerungsentwicklung und damit die Wohnraumnachfrage durch die politischen Entscheidungen und Maßnahmen beeinflusst werden, muss jedoch dieser Handlungsspielraum zuvor definiert werden, um sich nicht in unrealistischen Utopien und Zukunftsvisionen zu versteigen.

Wohnraumnachfrageabschätzung auf Basis der Wohnflächenzuwachsrate

Unter Berücksichtigung der niederländischen Natoangehörigen und „ihrem zivilen Gefolge“ nahm in den Jahren 1993 bis einschließlich 2010 die Wohnfläche je Einwohner in der Samtgemeinde Zeven jedes Jahr um 1,47% zu (siehe auch Kapitel 2.2 Seite 55 ff.). Diese Zuwachsrate ging in den letzten Jahren landesweit zurück. Legt man diese Wachstumsrate zugrunde, senkt sie jährlich um 2% ab⁴⁴, kombiniert sie mit der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungsbewegungen und belässt es bei der etwas überdurchschnittlich hohen relativen Geburtenhäufigkeit, so würde die Wohnfläche je Einwohner in der Samtgemeinde Zeven von 48 m² Ende 2010 bis zum Jahr 2030 auf 61 m² je Einwohner ansteigen. Einige niedersächsische Einheits- und Samtgemeinden erreichen bereits heute einen so hohen Wert. Allerdings verfügen sie über zahlreiche Ferienwohnungen. Um diese Zunahme in der Samtgemeinde Zeven erreichen zu können, müssten zusätzlich etwa 230.000 m² Wohnfläche geschaffen werden. Das entspricht 21% des Wohnflächenbestandes im Ausgangsjahr. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der in den letzten Jahren gebauten Wohnungen zugrunde gelegt, wären das etwa 1.800 Wohnungszugänge. Dies ist ein relativ hoher Wert. Allerdings finden hier auch keine Wanderungen statt. Tatsächlich war die Zuwachsrate der Wohnfläche je Einwohner infolge des Abzugs der Niederländer überdurchschnittlich hoch. Außerdem verliert die Samtgemeinde Zeven in erheblichem Umfang junge Leute. Dies bedingt auch die relativ hohe Wohnflächenzuwachsrate von 1,47%. Gehen wir davon aus, die Abwanderung junger Leute würde sich bis 2030 „nur“ unvermindert fortsetzen und die Zuwachsrate je Wohnfläche würde stärker sinken (5%/a), so müssten 97.000 m² Wohnfläche zusätzlich geschaffen werden. Das ist etwa 9% des Bestandes. Die Zuwachsrate von 1,47% ist überdurchschnittlich hoch. Legt man die Wachstumsrate von etwa 1,1% im Land Niedersachsen zugrunde, senkt sie jährlich um 2% und kombiniert sie mit der Bevölkerungsentwicklung mit fortgesetzt hohen Wanderungsverlusten junger Leute, ergibt sich der gleiche Wert. Dabei steigt die Wohnfläche je Einwohner auf 57,7 m² an. Unter diesen Bedingungen wird im Jahr 2030 allerdings weniger Wohnfläche nachgefragt als dann vorhanden ist. D.h., es kommt zum Leerstand und anschließenden Wohnraumabbruch. Eine niedrige Zuwachsrate und gleichzeitig hohe Wanderungsverluste junger Leute ist jedoch unrealistisch. Etwas realitätsnäher ist die Annahme einer Wachstumsrate in Höhe von 1,33% im Ausgangsjahr und fortgesetzter Abwanderung junger Leute. Daraus errechnet sich eine Wohnflächennachfrage für weitere 84.000 m². Ab 2015 wächst dann zunehmend ein Wohnraumüberhang. 2030 stehen dann etwa 8.000 m² Wohnraum leer oder wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Dies sind aber nur rein quantitative Modellrechnungen, ohne Rückwanderungen. Langfristig wird es in Zeven zum Wohnraumleerstand kommen und gleichzeitig liegt eine abzudeckende Wohnraumnachfrage vor. D.h., die Situation normalisiert sich.

⁴⁴ Das entspricht in etwa der landesweiten Entwicklung.

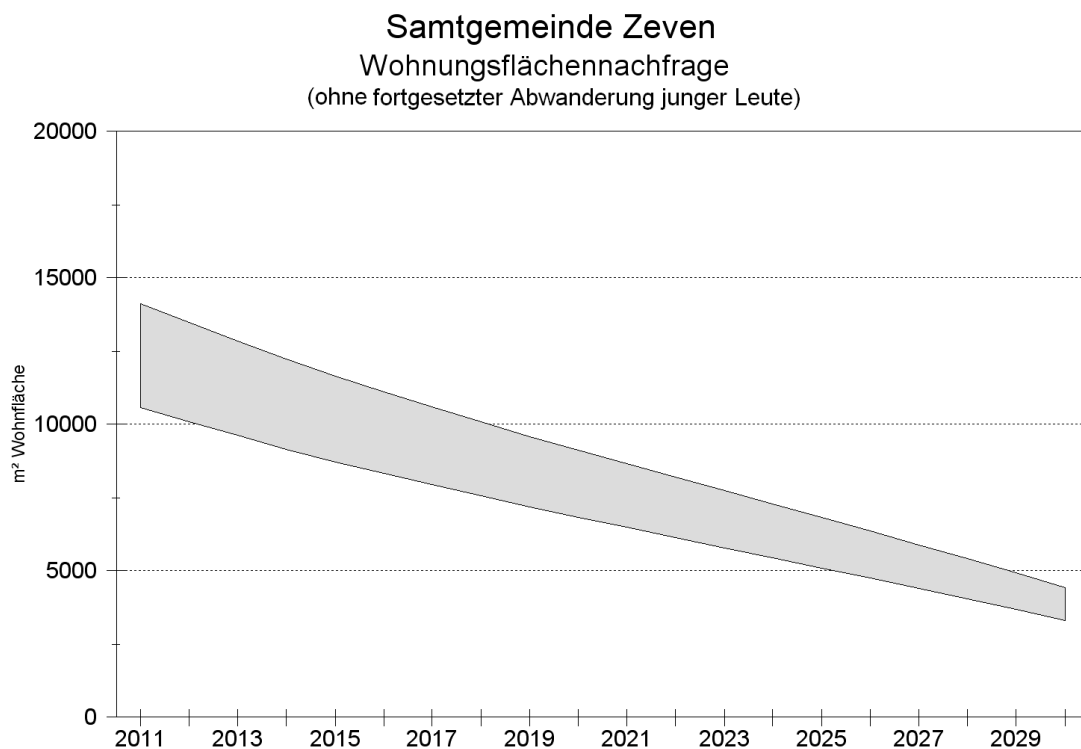
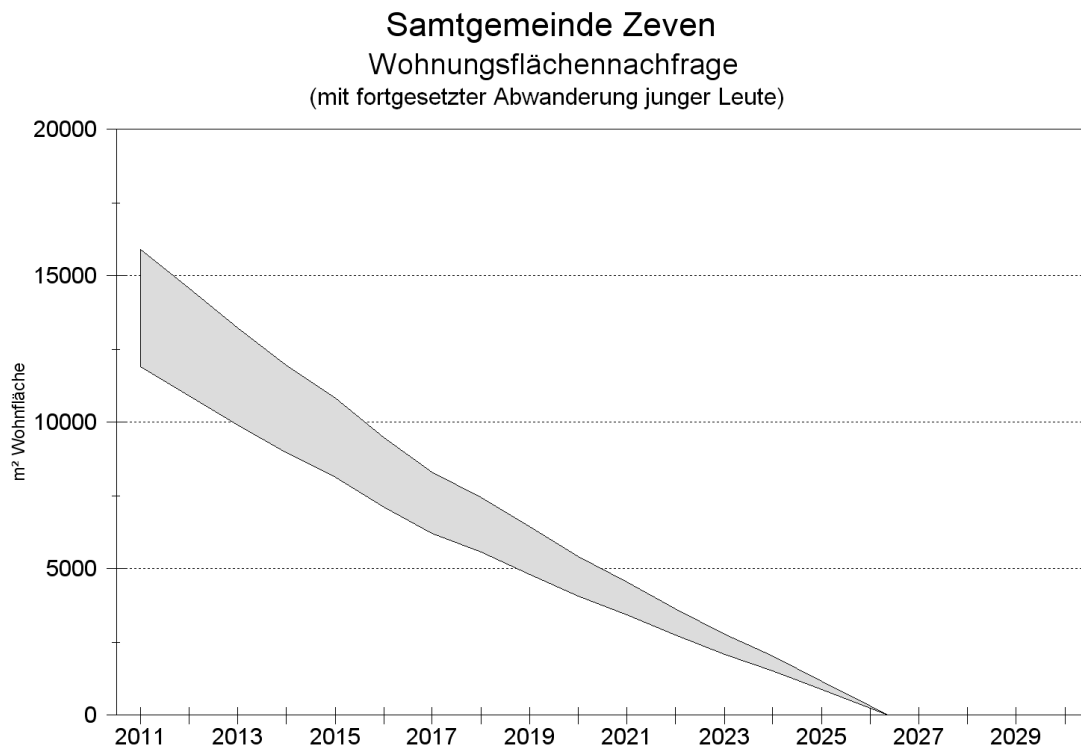


Abbildung 2.5.1: Modellrechnung - Potentielle zusätzliche Wohnflächennachfrage bei unverminderter Abwanderung junger Leute, keinen sonstigen Wanderungsbewegungen, unveränderter Geburtenhäufigkeit und einer jährlichen, sinkenden Zunahme der Wohnfläche je Einwohner von zunächst 1,47% und 0,6% im Jahr 2030 (oben) sowie einer rückläufigen Zuwachsrate von zunächst 1,13% ohne Abwanderung junger Leute (unten) in der Samtgemeinde Zeven.

Die Entwicklung hin auf 58 m² oder gar 61 m² je Einwohner scheint auf den ersten Blick sehr hoch zu sein. Dass dieser Wert bei weitem nicht das Ende der Entwicklung darstellt und Werte von mehr als 60 m² je Einwohner durchaus möglich und plausibel sind, zeigt die folgende Modellrechnung. Alle Modellannahmen beruhen auf sehr realistischen, statistischen Durchschnittswerten:

Modellannahmen: Neubau eines Eigenheimes mit 140 m² Wohnfläche. Erstbezug: Ehemann 31 Jahre, Ehefrau 29 Jahre, eine Tochter 5 Jahre. Ein Jahr später wird ein Sohn geboren. Die Tochter zieht mit 18 Jahren, der Sohn mit 21 Jahren aus. Der Ehemann stirbt mit 76 Jahren, die Ehefrau mit 80 Jahren. Ein Jahr später zieht der Sohn (jetzt 53 Jahre alt) mit seiner Frau (49 Jahre) ein. Der Sohn stirbt mit 78 Jahren seine Frau mit 82 Jahren. Zwei Jahre nach dem Tod der Schwiegertochter wird das grundsanierte Haus von einer jungen Familie mit zwei Kinder bezogen.

Daraus errechnet sich für den jeweiligen Zeitraum ein Wert von 65,3 m² Wohnfläche je Einwohner des ersten Haushaltes, 73,7 m² je Einwohner des ersten und zweiten Haushaltes sowie 69,3 m² je Einwohner über einen Zeitraum von 100 Jahren.

Die Wohnraumnachfrage hängt sehr stark von der demographischen Entwicklung ab. Dabei hat auch hier die Gesamtzahl der Einwohner keinen Einfluss auf die Nachfrageentwicklung. Entscheidend sind hier soziale Kriterien und das Alter. Beim Übergang in einen neuen Lebensabschnitt verändert sich in der Regel auch die Wohnraumnachfrage in Abhängigkeit der sozialen Herkunft des Milieus. Das führt nicht in jedem Fall zu einer sofortigen Anpassung⁴⁵. Wie das Beispiel aus der Modellrechnung zeigt, wird beispielsweise Wohnraum nicht abgebrochen, wenn jemand aus dem Haushalt fortzieht oder verstirbt. **Hauptursache für eine ansteigende Wohnraumnachfrage** ist die Haushaltsgründung nach dem Auszug aus der elterlichen Wohnung oder der Trennung vom Partner, der Wunsch nach einem eigenen Heim, einer größeren Wohnung oder der beruflich oder freizeitbedingte Wunsch nach einer Zweitwohnung. Dies führt im Regelfall zu einer deutlichen Zunahme der Wohnfläche je Einwohner in den jeweiligen Haushalten (auch die der zurückbleibenden Haushaltsmitglieder). Hinzu kommt der Tod des Partner. Wird die Wohnung bzw. das Eigenheim dann nicht aufgegeben, verdoppelt sich dadurch die Wohnfläche je Einwohner. Ob und wann die Kinder aus der elterlichen Wohnung ausziehen oder der Lebensentwurf den Bau oder Erwerb eines Eigenheimes einschließt, ist jedoch von der sozialen Lage, dem Milieu und vom Umfeld abhängig. Voraussetzung für eine Haushaltsgründung ist eine ausreichende Anzahl und sind vor allem preisgünstige Wohnungen am gewünschten Ort. Auch der Wunsch nach dem eigenen Heim ist vom Angebot und vor allem auch von der gesellschaftlichen Unterstützung oder Ablehnung dieses Wunsches abhängig. Nachfrage und Angebot sind beeinflussbare Größen. Ob, wann und wie Paare zusammen leben oder sich wieder trennen war bislang kaum Thema sozialwissenschaftlicher Forschung. Es gibt aber auch gegenläufige Tendenzen, die zu einem **Rückgang der Wohnraumnachfrage** führen, etwa wenn Paare zusammenziehen, vorausgesetzt die jungen (kinderlosen) Paare beziehen nicht sofort ein Eigenheim. Die Wohnfläche je Einwohner kann sinken bzw. die Zahl der Mitglieder eines Haushaltes kann durch die Geburt eines Kindes ansteigen oder wenn die pflegebedürftige Oma oder der Opa aufgenommen werden. Immer vorausgesetzt, die Familie bleibt in der Wohnung. Es gibt also mehr Ursachen für den Anstieg der Wohnraumnachfrage als für deren Rückgang. Hinzu kommt noch der allgemeine Wunsch nach mehr Wohnraum.

⁴⁵ Siehe auch: Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2006 Bestand und Struktur der Wohneinheiten Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden April 2008

Entwicklung und Struktur der Haushalte

Häufig wird ein vermuteter „Wohnraumbedarf“ anhand der Haushaltsgrößen ermittelt. Dazu wird auf die Ergebnisse der 1%-Mikrozensususerhebung und die Statistik der Wohnungsbestandsfortschreibung zurückgegriffen. In der Mikrozensususerhebung werden die Haushalte, u.a. nach der Zahl der Personen, untergliedert. Die Wohnungsbestandsfortschreibung unterscheidet die Wohnungen u.a. nach der Zahl der Räume. Diese Merkmale werden dann miteinander verglichen. Übersteigt die Zahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen in der zugeordneten Klassen so wird ein Wohnungsbedarf vermutet. In der Regel wird jedoch nur die gesamte Zahl an Haushalten mit der gesamten Zahl der Wohnungen verglichen. Besteht ein „Bedarf“ so müssen Wohnungen gebaut, bzw. hierfür darf entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden. Neuerdings wird auch ein Wohnungsüberhang festgestellt. Dieser ist dann zu beseitigen, etwa indem Plattenbausiedlungen abgebrochen werden. Diese gängige Vorgehensweise liefert jedoch nur Hinweise auf die Wohnraumnachfrage in einer Stadt oder Gemeinde:

1. Die Mikrozensususerhebung ist zunächst selber eine Hochrechnung. Sie schreibt stark modifiziert die Ergebnisse der Volkszählung aus dem Jahr 1987 fort. Diese theoriegestützte Stichprobenerhebung ist nicht unumstritten, zumal sich die Lebensstile in den letzten Jahren zunehmend differenzieren.
2. Die Mikrozensususerhebung ermöglicht keine tiefgehende räumliche Untergliederung. Analog-schlüsse aufgrund anderer Merkmale sind nur eingeschränkt möglich. Die Städte und Gemeinden weisen große Unterschiede bezüglich ihres Wohnungsbestandes auf. Außerdem differenzieren auch sie sich zunehmend.
3. Die Anzahl und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen einer Stadt oder Gemeinde ist eine abhängige Variable des Wohnungsbestandes. Veränderungen in der Haushaltsstruktur spiegeln auch den Wohnungsbau in der Stadt bzw. Gemeinde wieder.

Selbst wenn es gelingt, aus den Merkmalskategorien der Mikrozensususerhebung eine Analogie zu der zu untersuchenden Stadt bzw. Gemeinde herzustellen, so bleibt die Aussagekraft dieser Hochrechnung gering:

1. Die Haushaltsstruktur unterliegt einem Veränderungsprozess. Der Haushaltsbegriff lässt sich insbesondere verwaltungsjuristisch definieren, praktisch löst er sich jedoch bereits auf. Als Stichworte seien hier nur genannt: Alleinerziehende, deren Kinder nur zeitweise im Haushalt leben; Singles, die bei Ihrem Partner leben; Minderjährige, die einen eigenen Haushalt „führen“, Wohngemeinschaften, Scheidungsfälle; Haushalte mit mehreren Wohnungen. Auch die Normalbiographie verliert zunehmend an Bedeutung. Außerdem beeinflussen Gesetze und Verordnungen (als Teil unseres Regulationssystems) die Haushaltstruktur. Nach Einführung von „Hartz-IV“ ist die Zahl der Haushalte sprunghaft angestiegen⁴⁶.
2. Allein aufgrund ihrer Größe können Haushalte nicht Wohnungen differenziert nach deren Größe (Zahl der Zimmer) zugeordnet werden. So schwankt Wohnfläche je Einwohner bei Einpersonenhaushalten von 20 m² in speziellen Wohneinrichtungen für Alte bis zu 120 m² und mehr, wenn die Witwe nur noch allein im Eigenheim wohnt. Bei Zweipersonenhaushalten reicht die Streuung von 45 bis 140 m² usw.. Hinzu kommen erhebliche räumliche Unterschiede. Ist eine Gemeinde in den 60er Jahren durch den Eigenheimbau stark gewachsen, so gibt es dort heute viele 1- und 2-Personenhaushalte in Eigenheimen. Ganz anders sieht es in einigen Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Migranten und Haushaltsgründern aus.
3. Ein Vergleich der Haushaltsgröße und Wohnungsgröße ist auch schon deshalb nur begrenzt möglich, da es sich hier nicht um ein geschlossenes System handelt. Wer für seinen Haushalt nicht die entsprechende Wohnung vor Ort findet, wandert ab. Ebenso kann der Wohnort aufgrund anderer Kriterien abgelehnt werden.
4. Selbst in den Fällen, wo zwischen der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße ein Zusammenhang hergestellt werden kann, ist dies nur ein Kriterium unter vielen, das über die Wahl einer Wohnung entscheidet. Häufig ist dieses Kriterium nachrangig. Die Schnittmenge variiert hier erheblich und kann u.U. auch vernachlässigbar gering sein.

Ein Abgleich der Haushaltsstruktur einer Gemeinde auf Basis der Hochrechnung der Mikrozensus-erhebung mit dem Wohnraumangebot auf Basis der Wohnraumfortschreibung liefert nur einen groben Hinweis auf möglicherweise erhebliche Diskrepanzen zwischen dem Wohnraumangebot und der Wohnraumnachfrage. Die Zuweisung von Baulandkontingenten oder der Abbruch von Wohnraum bzw.

⁴⁶ Voraussetzung für die Bewilligung und die Höhe der Transferzahlung ist u.a. die eigene Haushaltsführung.

ganzer Siedlungen ist auf Basis dieser Erhebungen nicht verantwortbar. Für eine strategisch orientierte Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung liefert sie keine verwertbaren Aussagen.

Insgesamt nahm die Zahl der Haushalte in Niedersachsen in den letzten Jahren zu. Dies hat mehrere Ursachen. In den 25 Jahren von 1978 bis 2003 stieg die Zahl der Alleinlebenden in Niedersachsen um 86% an. Zugleich wandelten sich auch die Strukturen, in denen Kinder aufwachsen. Kinder leben häufiger als noch vor einer Generation ohne Geschwister oder mit nur einem Elternteil. In dem genannten Zeitraum stieg die Zahl der Alleinerziehenden um 73%, während sich die Zahl der von Alleinerziehenden betreuten Kinder um 45% erhöhte. Die Zahl der Ehepaare mit Kindern sank um ein Fünftel, die Zahl der von ihnen betreuten Kinder ging um 22% zurück. Während die Zahl der Einzelkinder nahezu unverändert blieb, verringerte sich die Zahl der Kinder, die mit Geschwistern in einer Familie aufwachsen, um ein Fünftel. Dadurch stieg der Anteil der Einzelkinder von 23% auf 27%. Der Anteil der Kinder, die von nur einem Elternteil betreut werden, stieg von 10% auf 16%. Zugleich erhöhte sich in diesem Zeitraum die Zahl der Singles und die der kinderlosen Ehepaare. So nahm die Anzahl der Ehepaare ohne Kinder um 41% zu.

In den Jahren 2005 bis einschließlich 2009 nahm der Anteil an Einpersonenhaushalten in Niedersachsen an allen Haushalten jedes Jahr um durchschnittlich 0,31%-Punkte bzw. um 1,7% und die in Zweipersonenhaushalten um 0,21%-Punkte bzw. 0,7% zu. Im gleichen Zeitraum ging die Zahl aller Haushalte mit mehr als zwei Personen zurück. Die Zahl der Haushalte mit vier Personen um 0,31%-Punkte bzw. 1,5% und die mit fünf und mehr Personen ging jährlich um 0,10%-Punkte bzw. 0,9% zurück. Am stärksten nahm der Anteil der 40- bis unter 45-Jährigen zu, die in Einpersonenhaushalten leben, um 0,8%-Punkte bzw. 6% jährlich, gefolgt von den Einpersonenhaushalten der 50- bis unter 55-Jährigen sowie der 35- bis unter 40-Jährigen mit einem Anstieg um jeweils 0,8%-Punkte bzw. 0,7%-Punkte. Auch der Anteil der über 65-Jährigen in Zweipersonenhaushalten nahm deutlich zu (0,9%-Punkte). Dagegen ging der Anteil der 65-Jährigen und älteren Einpersonenhaushalte deutlich zurück, ebenso der Anteil der 50- bis unter 55-Jährigen in Zweipersonenhaushalten (1,0%-Punkte) und der Anteil der 35- bis unter 45-Jährigen in Vierpersonenhaushalten⁴⁷. Hier wird ersichtlich, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte infolge der Trennung (Scheidung) von 35- bis 55-Jährigen ansteigt. Dagegen steigt der Anteil der älteren Einwohner, die bis ins hohe Alter in einer Partnerschaft leben an. Quantitativ am bedeutendsten ist der Rückgang der über 35- bis unter 40-Jährigen in Vierpersonenhaushalten und die Zunahme der 65-jährigen und älteren Einwohner in Zweipersonenhaushalten sowie der 45- bis unter 50-Jährigen in Einpersonenhaushalten.

Von den 7,92 Millionen Niedersachsen lebten im Frühjahr 2009 19,0% in einem Einpersonenhaushalt. Bei den 65-Jährigen und älteren Einwohnern waren es 32,4% und bei den 25- bis unter 30-Jährigen 31,2%. Der Anteil der älteren Einwohner in Einpersonenhaushalten ist rückläufig, der Anteil der jungen Leute in Einpersonenhaushalten nimmt zu. Die über 55-Jährigen leben überwiegend in Zweipersonenhaushalten. Von den unter 20-Jährigen lebten 23,2% in Dreipersonenhaushalten, 41,6% in Vierpersonenhaushalten und 27,6% in Haushalten mit fünf und mehr Personen.

Zur Abschätzung der Entwicklung der Struktur der privaten Haushalte in der Samtgemeinde Zeven und der daraus resultierenden Wohnraumnachfrage wurden die natürlichen Bevölkerungsbewegungen, jedoch ohne Veränderung der relativen Geburtenhäufigkeit, mit den Wanderungen im Zusammenhang mit den speziellen Wohneinrichtungen für Alte und der wohnraumunabhängigen stetigen Abwanderung junger Leute abgeschätzt. Dies sind Modellannahmen. Sie dienen hier nur zur Bestimmung des Entwicklungsrahmens für die später dargestellten Szenarien. In diesen realistischen Szenarien verändern die Handlungsstrategien die Haushaltsstruktur zwangsläufig, wie dies auch tatsächlich der Fall ist.

Zunächst musste die Haushaltsstruktur der Samtgemeinde Zeven für das Ausgangsjahr bestimmt werden. Die Struktur der Haushalte wird hier unterteilt nach der Zahl der Personen, die in diesen Haushalten leben. Die Größe der Haushalte wird durch die demographische Entwicklung, die räumliche Lage und durch gesellschaftliche Veränderungsprozesse definiert. Die räumliche Lage wird durch die Größe und Siedlungsstruktur der Samtgemeinde Zeven berücksichtigt. Basis war hier die Haushaltsstruktur in den Städten und Gemeinden in Niedersachsen mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern⁴⁸. Die demographische Komponente wird über die Computersimulation berücksichtigt. Wissenschaftlich fundierte Untersuchungen zu den Veränderungsprozessen in den privaten Haushalten in Deutschland liegen nur vereinzelt zu speziellen Fragestellungen vor. Es ist nicht bekannt, warum sich die Haushaltsstruktur unabhängig von demographischen Einflüssen verändert. Es lassen sich aber Veränderungen in den letzten Jahren zumindest beschreiben (s.o.). Ob es sich dabei jedoch um stetige Veränderun-

⁴⁷ Bezugsperson des Haushaltes ist, wer als „erste Person“ im Erhebungsvordruck des Mikrozensus eingetragen ist.

⁴⁸ Im weiteren Umfeld gibt es keine Stadt Zeven mit einem ähnlich hohen Mietwohnungsanteil. Daher hat Zeven für die Größe des Ortes einen relativ hohen Anteil Einpersonenhaushalte. Allerdings liegt er nicht bei 50%, wie in der „Bevölkerungsstatistik“ der Samtgemeinde dargestellt. Derartige Anteile werden nur noch in der Landeshauptstadt und in Universitätsstädten erreicht.

gen oder nur um Übergänge in einen anderen Systemzustand handelt, kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht beantwortet werden.

Samtgemeinde Zeven	Haushalte insgesamt	Haushalte mit ... Person(en)				
		1	2	3	4	5 u. mehr
2010	10.200	3.450	3.650	1.250	1.300	550
2020	10.300	3.700	4.000	1.100	1.070	500
2030	10.050	3.800	4.050	950	900	400
<i>Veränderung von</i>	<i>-150</i>	<i>+350</i>	<i>+400</i>	<i>-300</i>	<i>-400</i>	<i>-150</i>
<i>2010 bis 2030</i>	<i>-1%</i>	<i>+10%</i>	<i>+10%</i>	<i>-23%</i>	<i>-31%</i>	<i>-27%</i>

Tabelle 2.5.1: Hochrechnung der Größenstruktur der Haushalte der Samtgemeinde Zeven im Ausgangsjahr 2010 sowie in den Jahren 2020 und 2030 (ohne wohnraum- und baulandbedingte Wanderungen)
starke rundungsbedingte Abweichungen

Die Hochrechnung der Haushaltsstruktur auf Basis der Mikrozensususerhebung ergab für die Samtgemeinde Zeven für das Jahr 2010 etwas mehr als 10.000 Haushalte. Zu diesem Zeitpunkt standen der ansässigen Bevölkerung etwa ebenso viele Wohnungen zur Verfügung. Die Zahl der Haushalte ist stets etwas größer als die der Wohnungen, allerdings wurde hier die Bevölkerung mit lediglich einem Nebenwohnsitz in der Samtgemeinde nicht berücksichtigt.

In 34% der Haushalte lebte nur eine Person und in 36% der Haushalte lebten zwei Personen. 12% der Haushalte umfassten 3 Personen, 13% vier und 6% fünf und mehr Personen. Den 3.450 Ein- und 3.650 Zweipersonenhaushalten stehen 1.976 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber. 1.543 Eigenheime gab es Ende 2010 in der Samtgemeinde Zeven. 3.100 Haushalte hatten drei und mehr Personen. Dieser Vergleich zeigt eindringlich, dass es nicht möglich ist, Haushalten bestimmte Wohnungen zuzuordnen. Ein nicht unerheblicher Teil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wohnt auch in der Samtgemeinde Zeven in Eigenheimen mit mehr als 100 m² Wohnfläche.

Wie bereits gezeigt wurde (Kapitel 2.1.1.2 Seite 35 ff.), wandern fortwährend junge Leute vornehmlich u.a. an die Hochschulstandorte sowie zur Haushaltsgründung in die umliegenden größeren Städte ab. Einige von ihnen kehren zur Familiengründung und zum Eigenheimbau später zurück. Die nachfolgende Abschätzung erfolgte unter Berücksichtigung der stetigen Abwanderung junger Leute.

Bei einer fortgesetzten Abwanderung junger Leute und ohne wohn- oder baulandbedingte Zuwanderungen würde die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2030 um etwa 2.200 bzw. 10% sinken. Die Zahl der Haushalte würde bis etwa 2020 noch leicht ansteigen und dann auf 10.050 im Jahr 2030 sinken. Das wären dann 250 weniger als beim Höchststand. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt hier nur noch um 10% zu. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte geht um etwa ein Viertel und die Haushalte mit vier und mehr Personen um fast ein Drittel zurück. Im Ausgangsjahr lebten 15% der Einwohner in Einpersonen- und 32% in Zweipersonenhaushalten. Im Jahr 2030 leben hier 18% der Einwohner in Ein- und 39% in Zweipersonenhaushalten. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt um etwas weniger bzw. etwas mehr als 350 zu. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte geht um fast 300, die der Vierpersonenhaushalte geht um etwa 400 und die Zahl der Fünf- und Mehrpersonenhaushalte geht um 150 zurück. 2010 lebten etwa 16% der Einwohner in Dreipersonenhaushalten. 2030 sind es noch immer 11%. Die Zahl der Einwohner in Vierpersonenhaushalten geht von 22% auf 17% und die in den noch größeren Haushalten von 14% auf 12% zurück. D.h., dass im Jahr 2030 in mehr als der Hälfte aller Haushalte der Samtgemeinde Zeven keine Kinder leben werden, aber in vielen Haushalten zwei Generationen – Eltern mit der Großmutter (bzw. dem Großvater) oder Großeltern mit den Urgroßeltern.

Dieser Berechnung folgend, wird es im Jahr 2030 etwas weniger Haushalte geben als gegenwärtig, wenn weiterhin junge Leute in gleichem Umfang an die Hochschulstandorte abwandern und nur die schon heute Ansässigen ihre Haushalte und Eigenheime ausnahmslos in der Samtgemeinde Zeven gründen bzw. bauen. Es kommt zu keinen bauland- oder wohnraumbedingten Rückwanderungen. D.h., allein aufgrund der Entwicklung der Haushalte werden rein quantitativ nicht mehr Wohnungen von den, in der Samtgemeinde Zeven derzeit ansässigen Einwohnern, nachgefragt als sich derzeit im Bestand befinden. Dies setzt voraus, dass sich die Haushaltsgrößenstruktur weiter so entwickeln wird, wie in den letzten Jahren, dass all diese Personen weiterhin in der Samtgemeinde Zeven leben und wohnen werden, dass die jungen Leute weiterhin umfangreich abwandern und nicht zurückkehren und dass die Wohnraumverteilung hoch flexibel erfolgt. Das sind sehr spekulative Annahmen. Es kann

ebenso davon ausgegangen werden, dass es wieder mehr größere Haushalte älterer Einwohner geben wird („Alten-WGs“), mehr junge Leute länger bei ihren Eltern wohnen werden, es wieder mehr junge Familien mit enger Paarbindung gibt und dass im Übrigen neue Haushalte wie schon in den zurückliegenden Jahren in den größeren Städten gegründet werden. In diesem Fall würde die Zahl der Haushalte in der Samtgemeinde Zeven ohne Zuwanderungen weit weniger stark ansteigen. Damit sinkt die Wohnraumnachfrage. Auch unter diesen Bedingungen kann nicht von einem signifikanten hohen Überhang ausgegangen werden, da einige der älteren Wohnungen bzw. Wohngebäude abgängig sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ihnen ein umfangreiches Wohnraumangebot zur Verfügung steht (siehe einleitende Ausführungen dieses Kapitels). Ohne Abwanderung junger Leute würde die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 noch um etwas mehr als 300 ansteigen.

Aus dieser Betrachtung wird auch deutlich, dass bereits heute die im Eigenheim wohnenden Zweipersonenhaushalte die umfangreichste Haushaltsgruppe stellen. Erst nach dem Tod bzw. dem Umzug in eine spezielle Wohneinrichtung für Alte steht dieser Wohnraum für eine nachfolgende Generation zur Verfügung. Dies betrifft die kleinen Eigenheime aus den 50er und 60er Jahren. In der Samtgemeinde Zeven wurden in den 50er Jahren etwa 700 und in den 60er Jahren etwa 1.400 Wohngebäude errichtet, weit überwiegend Eigenheime. Dieses Angebot entspricht kaum den Vorstellungen heutiger oder zukünftiger junger Familien und Familiengründer. Damit Familiengründer bzw. junge Familien ein Eigenheim bauen oder nutzen wollen, muss das Wohnraum- bzw. Baulandangebot vor allem qualitativ entsprechend ihren Anforderungen erweitert werden. Auch hier gilt, dass es aufgrund der zunehmenden Konkurrenz bzw. Angebotes keine zwangsläufigen Zuwanderungen mehr geben wird, wie in den 90er Jahren. Um die jungen bauwilligen Familien halten oder sogar anwerben zu können, müsste ihnen ein entsprechendes auf ihre Wünsche optimiertes Angebot unterbreitet werden. D.h., das Wohnraumangebot entspricht zwar quantitativ der Nachfrage jedoch nicht qualitativ, wobei qualitativ je nach Zielgruppe anders definiert ist. Zuwanderungen werden zukünftig nur dann erfolgen, wenn der Wohnraum und das gesamte Wohnumfeld den Vorstellungen der anzuwerbenden Zielgruppe entspricht. Wanderungsgewinne unabhängig von der speziellen Qualität des neuen Wohnraumangebotes wie in den 90er und noch Anfang der 2000er Jahre mit einem allgemeinen Bevölkerungswachstum, wird es aufgrund der zunehmenden Konkurrenz und der demographisch bedingten, sinkenden Nachfrage nicht mehr geben.

Als nächstes ist zu klären, wie sich die Zahl der Haushaltsgründer und wie sich das Wohnraumangebot für sie in den nächsten Jahren entwickeln wird. Anschließend erfolgt die Eingrenzung der Eigenheimnachfrage.

Entwicklung der Haushaltsgründer

Die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen stieg in der Samtgemeinde Zeven von 1970 bis 1986 von 1.536 bis auf 2.509 an und ging anschließend bis zum Jahr 1998 auf 1.521 zurück. In den letzten Jahren stieg ihre Anzahl wieder bis auf 2.060 an. Der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, bezogen auf diese Altersgruppe, nahm in diesem Zeitraum erheblich zu. Er stieg von 530 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige Ende der 80er Jahre bis auf 1.176 im Jahr 2000 an. Bis 2009 ging ihre Anzahl auf 980 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige zurück. In der Samtgemeinde Sittensen liegt eine ähnliche Entwicklung vor. Die Situation für Haushaltsgründer, eine Wohnung zu finden, hat sich also auch in der Samtgemeinde Zeven in den letzten 20 Jahren verdoppelt. In der Kreisstadt Rotenburg stieg die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezogen auf die 18- bis unter 25-Jährigen in den Jahren 1986 bis 1997 von 800 um mehr als das Doppelte auf 2.000 an. In der Stadt Rotenburg stehen einem 18- bis unter 25-Jährigen doppelt so viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung als in der Samtgemeinde Zeven. In der Stadt Bremervörde verlief die Entwicklung ähnlich der in Rotenburg. In der Stadt Bremen waren es Ende der 80er Jahre etwa 3.400 und Ende 2010 etwa 4.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1000 18- bis unter 25-Jährige. Im Vergleich zu den übrigen Samtgemeinden im Landkreis gibt es in der Samtgemeinde Zeven relativ viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den umliegenden größeren Städten steht den jungen Leuten auch aus Zeven ein wesentlich umfangreicheres Wohnraumangebot zur Verfügung als in Zeven.

Der Bau einiger weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den 90er Jahren hatte in der Samtgemeinde Zeven nur Anfang der 90er Jahre Einfluss auf die Wanderungsbewegungen. Der Mietwohnungsbau bedingte Wanderungsgewinne von den anderen Bundesländern und dem Ausland. Für die letzten Jahren lässt sich kein Zusammenhang zwischen dem Mehrfamilienhausbau und den Wanderungsbewegungen herstellen. Im Landkreis Rotenburg wurden in den zurückliegenden Jahren vor allem in der Kreisstadt umfangreich Mehrfamilienhäuser gebaut. Sie verfügt im Landkreis neben Bremervörde derzeit über einen relativ hohen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich mit anderen Kreisstädten ist jedoch auch hier dieser Anteil unterdurchschnittlich. Die Städte Bremen und Rotenburg gewinnen derzeit relativ viele junge Leute. In den größeren Städten ist das Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren beträchtlich angewachsen, sodass es wesentlich leichter ist, seinen Haushalt vor Ort gründen zu können als noch Ende der 80er Jahre. In den 90er Jahren war die Gründung von Haushalten aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage im Vergleich zum Wohnungsangebot in diesen Städten nur eingeschränkt möglich. Die Abwanderungen junger Leute in die größeren Städte werden zunehmend leichter, da davon auszugehen ist, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt auch in diesen Städten, zumindest mittelfristig, noch weiter entspannen wird (siehe auch vorhergehendes Kapitel 2.3 Seite 88 ff.). Außerdem werden vor allem in den großen Städten zunehmend Wohnungen durch den Tod des Nutzers frei, da die Zahl der Gestorbenen dort stark ansteigen wird. Die Wohnungsmieten für Wohnungen mit einem einfachen Wohnwert sind derzeit in Bremen zudem kaum höher als im Landkreis Rotenburg⁴⁹. Auch mental und sozial ist der Wechsel vom Land in die große Stadt für junge Leute heute aufgrund der besseren Kommunikation und sozialen Vernetzung wesentlich leichter als noch vor 20 Jahren.

Bei unveränderter Abwanderung junger Leute sinkt die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen mit dem Haupt- oder dem Nebenwohnsitz in der Samtgemeinde Zeven von 1.878 Ende 2010 bis zum Jahr 2030 auf etwa 1.300. Ohne die Abwanderungen junger Leute an die Hochschulstandorte würde ihre Anzahl in den nächsten Jahren noch leicht ansteigen und anschließend bis 2030 auf etwa 1.500 zurückgehen. Das wären im Jahr 2030 etwas weniger als gegenwärtig. Die Abschätzung der Haushaltsentwicklung hat gezeigt, dass die Zahl der Haushalte nur dann ansteigt, wenn die jungen Leute nicht mehr abwandern. Das ist jedoch nur dann der Fall, wenn ein entsprechendes Wohnraumangebot vorliegt. Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes kann in der Samtgemeinde Zeven von einer deutlich ansteigenden Zunahme des Rücklaufes aus dem Bestand ausgegangen werden. Derzeit gibt es in der Samtgemeinde Zeven fast 2.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnraumnachfrage von Haushaltgründern in den nächsten Jahren aus dem Bestand gedeckt werden kann. Dabei wird durch den Tod des Nutzers weit mehr Wohnraum verfügbar als von den Haushaltsgründern nachgefragt wird. Haushaltsgründer suchen preiswerte, zumeist kleinere Wohnungen in zentraler Lage. Diese Kriterien werden in der Regel nur von Wohnungen aus dem vorhandenen Bestand erfüllt. Hier sei daran erinnert, dass durch das umfangreiche Regelwerk und dem (daher) nicht zielgruppenorientierten Wohnungsbau die neuen Wohnungen nur ein sehr schmales Segment möglicher Wohnformen und -möglichkeiten abdecken. Gerade dieses sehr schmale Segment ist folglich häufig reichlich vorhanden und wächst durch die nicht zielgruppenorientierte Modernisierung von Wohnungen fortwährend an.

⁴⁹ Quelle: IVD Preisspiegel IVD Nord-West 2011

Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bei den Familiengründern

Wie bereits dargestellt, erfolgen u.a. Wanderungsbewegungen junger und älterer Familien infolge des Eigenheimbaues. Um das Nachfragepotential von Ein- und Zweifamilienhäusern am Standort Samtgemeinde Zeven rein quantitativ einschätzen zu können, wird die Wohnungsbestandsentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der letzten Jahre mit den Wanderungen und der Entwicklung der 25- bis unter 35-Jährigen verglichen. In diesem Alter wurde besonders häufig auch zum Eigenheimbau ab- bzw. zugewandert. (Siehe auch Kapitel 2.1.1.2 Seite 35 ff. und Kapitel 2.3.3 Seite 135 ff..)

Von Ende der 80er Jahre bis 1995 stieg die Zahl der 25- bis unter 35-Jährigen in der Samtgemeinde Zeven von 2.500 bis auf 3.500 an. Danach ging sie wieder zurück. Ende 2010 waren es 2.557 25- bis unter 35-Jährige, ein Viertel weniger als 1995. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen stieg zunächst von etwa 15 Ende der 80er Jahre stark schwankend bis auf fast 80 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige im Jahr 1999 an und ging anschließend wieder deutlich zurück.

In den 90er Jahren wurde ausgehend von Bremen über Lilienthal, Grasberg, Worswede und Ottersberg und ausgehend von Hamburg über Tostedt, Hollenstedt und Harsefeld zum Eigenheimbau bis in den nördlichen Landkreis Rotenburg gezogen. Hinzu kamen Rückwanderungen aus den Städten Rotenburg, Bremervörde und Zeven zum Eigenheimbau „auf's Land“. Nach der Jahrtausendwende war der Eigenheimbau auch in der Samtgemeinde Zeven stark rückläufig, auch infolge des Abzugs der Niederländer.

Wohnungsbestandsveränderung in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- b.u. 35-Jährige			2007	2008	2009	2010	2007 bis 2010 i.D.
			Whg/TEw	Whg/TEw	Whg/TEw	Whg/TEw	Whg/TEw
357	Landkreis	Rotenburg (Wümme)	18,8	12,6	11,0	12,5	13,7
357008	Stadt	Bremervörde	11,4	10,7	11,3	5,4	9,7
357016	Gemeinde	Gnarrenburg	19,9	11,1	13,3	14,5	14,7
357039	Stadt	Rotenburg (Wümme)	17,0	7,9	6,3	13,7	11,2
357041	Gemeinde	Scheeßel	17,9	13,4	6,2	13,8	12,8
357051	Stadt	Visselhövede	11,5	11,6	6,9	12,9	10,8
357401	SG 1	Bothel	23,0	19,3	10,6	4,9	14,4
357402	SG 2	Fintel	26,7	15,4	9,9	9,9	15,5
357403	SG 3	Geestequelle	27,0	10,6	14,9	10,3	15,7
357404	SG 4	Selsingen	20,4	16,7	22,7	17,1	19,2
357405	SG 5	Sittensen	36,1	19,1	11,3	28,2	23,7
357406	SG 6	Sottrum	28,6	13,2	11,5	11,7	16,3
357407	SG 7	Tarmstedt	12,9	16,3	13,8	12,5	13,9
357408	SG 8	Zeven	11,4	10,2	12,3	10,2	11,0

Tabelle 2.5.2: Wohnungsbestandsveränderung in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige in den Jahren 2007 bis einschließlich 2010 der Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Rotenburg

Quelle: LSKN, eigene Berechnungen

In den Jahren 2007 bis einschließlich 2010 wurden in der Samtgemeinde Zeven durchschnittlich 11,0 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige gebaut. Im gesamten Landkreis Rotenburg wurden in diesem Zeitraum 13,7 Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige erreicht. Das ist ein etwas höherer Wert als in der Samtgemeinde Zeven. Die Spannweite reicht in der Samtgemeinde Zeven „nur“ von 10,2 bis 12,3 Wohnungsfertigstellungen je 1000 25- bis unter 35-Jährige. Infolge der Regulationskrise der Finanzwirtschaft stieg im Jahr 2009 die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Eigenheimen je 1000 25- bis unter 35-Jährige auf 12,3 an⁵⁰. In den letzten Jahren kam es kaum noch zu eigenheimbau- bzw. baulandbedingten Zuwanderungen aus den umliegenden Gemeinden oder gar den anderen Bundesländern. D.h., der relative konstante Zugang von etwa 11 Wohnungsfertigstellungen je 1000 25- bis unter 35-Jährige entspricht in etwa der Baulandnachfrage in der Samtgemeinde Zeven. Es ist davon auszugehen, dass die Spannweite der letzten vier Jahren das in der Samtgemeinde Zeven realisier-

⁵⁰ 2009 kam es zu einer „Flucht In die Immobilie“. Voraussetzung war allerdings ausreichendes Bauland. Einige Gemeinden hatten in diesen Jahren ihre Baulandaktivitäten aber wegen der Krise eingestellt.

bare Wohnraumpotential darstellt. Ein Anstieg des Eigenheimbaues über 13 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige erfordert baulandbedingte Zuzüge. Dazu bedarf es aber besonderer Ereignisse. Sinkt die Zahl der Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich unter 10 ab, wird es zu bauland- bzw. wohnraumbedingten Wanderungsverlusten kommen, vorausgesetzt es liegt umliegend ein konkurrenzfähiges Angebot vor. Über einen längeren Zeitraum werden jedoch kaum mehr als 13 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige realisiert werden können. Diese Schwellenwerte sind darüber hinaus von der Art und Lage des Angebotes abhängig. Mehr als 13 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige können dauerhaft jedoch nur dann erzielt werden, wenn das Angebot der speziellen Nachfrage der einheimischen und der zuwandernden potentiellen Bauherren entspricht.

Bei einer angebotsorientierten Baulandausweisung wären also maximal 10 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige realisierbar. Bei einer rein angebotsorientierten Baulandausweisung wird auf den zufällig gerade verfügbaren Flächen ein Baulandangebot unterbreitet, das sich an städtebaulichen und gestalterischen Kriterien orientiert, an den persönlichen Vorlieben des planenden Architekten oder den Vermutungen des Bau- bzw. Entwicklungsträgers. Dies entspricht dem derzeitigen Angebot bzw. der üblichen Vorgehensweise (siehe Kapitel 3 Seite 200 ff.). Bei einer stärker zielgruppen- und nachfrageorientierten Baulandausweisung wären auch über einen längeren Zeitraum bis zu 13 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige machbar. Um dies realisieren zu können, ist die Nachfrage gezielt zu analysieren und zu differenzieren. Darauf basierend werden dann an verschiedenen ausgewählten Standorten unterschiedliche zielgruppenorientierte Baugebiete entwickelt, um so das gesamte Nachfragepotential abschöpfen zu können. Während des gesamten Entwicklungsprozesses wird die Realisierung und die Zufriedenheit der späteren Nutzer überprüft und das Angebot und die Vorgehensweise ggf. angepasst. Dies wird in der Samtgemeinde Zeven zu baulandbedingten Wanderungsgewinnen führen. Dies wird auch dann möglich, wenn die angrenzenden Gemeinden kein oder nicht nachfrageorientiert Bauland ausweisen. Das realisierbare Gesamtvolumen kann relativ gut eingegrenzt werden. Fraglich ist nur, wer es in der Region realisiert.

Wie bereits gezeigt wurde, besteht bei einer angebotsorientierten Baulandausweisung in der Samtgemeinde Zeven ein Wohnraumnachfragepotential in Höhe von 10 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige und bei einer nachfrageorientierten Vorgehensweise von bis zu 13 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige. Das ist etwa $\pm 15\%$ des Durchschnittswertes der Jahre 2007 bis einschließlich 2010. Im Nachfolgenden wird dieser Wert aus praktischen Gründen zur Berechnung des Nachfragepotentials zu Grunde gelegt. Bei unveränderter relativer Geburtenhäufigkeit, fortgesetzter Abwanderung junger Leute, ohne sonstige Wanderungsbewegungen und 13 Wohnungszugängen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige errechnet sich so für die Jahre 2011 bis einschließlich 2030 ein maximal realisierbares Nachfragepotential in Höhe von 650 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das wären etwas mehr als 500 Eigenheime. In der Abbildung 2.5.2 (Seite 172) wurde das realisierbare Nachfragepotential der Jahre 2011 bis 2030 dargestellt. Bei 10 Wohnungszugängen je 1000 25- bis unter 35-Jährige liegt das Nachfragepotential unter diesen Bedingungen bei etwa 500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (etwa 400 Eigenheime). Absolut betrachtet nimmt das so umsetzbare Nachfragepotential in der Samtgemeinde Zeven von zunächst jährlich 25 bis 35 Wohnungen in Eigenheimen bis zum im Jahr 2018 noch zu und sinkt bis 2030 geringfügig ab. Würden die jungen Leute nicht abwandern, so steigt die Nachfrage bis etwa 2025 noch leicht an und geht anschließend wieder auf den Ausgangswert zurück. Ohne Abwanderung junger Leute und damit auch ohne Rückwanderungspotential sind diese Höchstwerte aber nicht zu realisieren. Etwa 2020/25 werden die Kinder der Babyboomgeneration ihre Familien gründen und das eigene Heim bauen oder erwerben. Daher steigt die Baulandnachfrage in der Regel zwischenzeitlich noch etwas an.

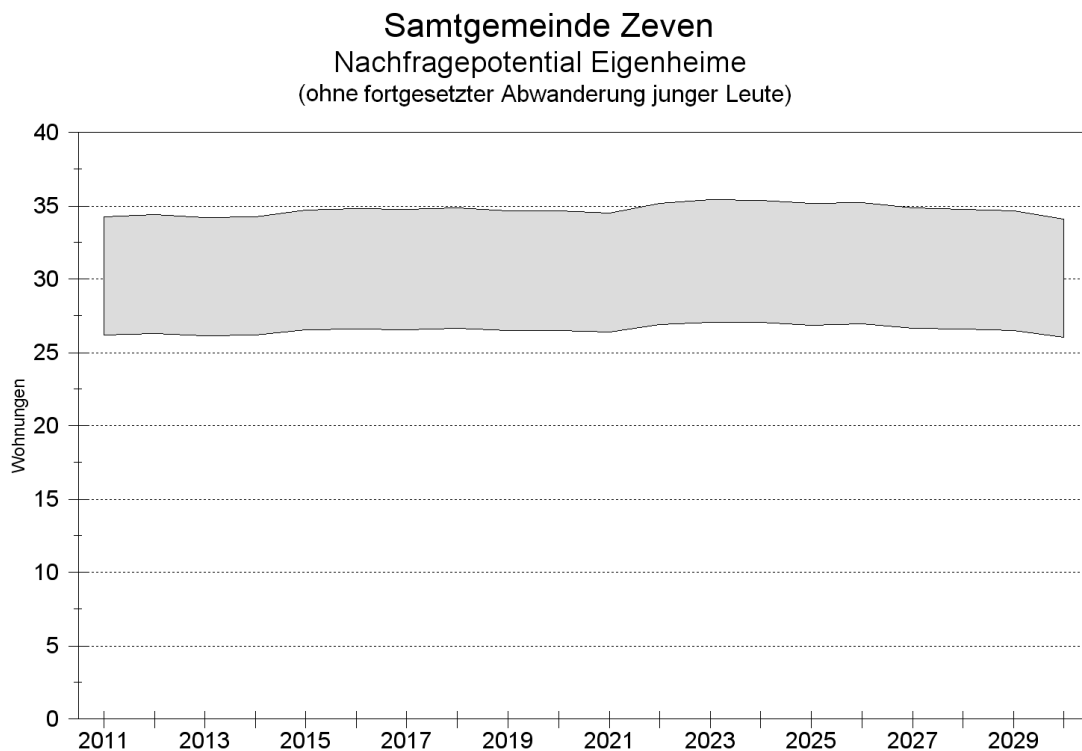
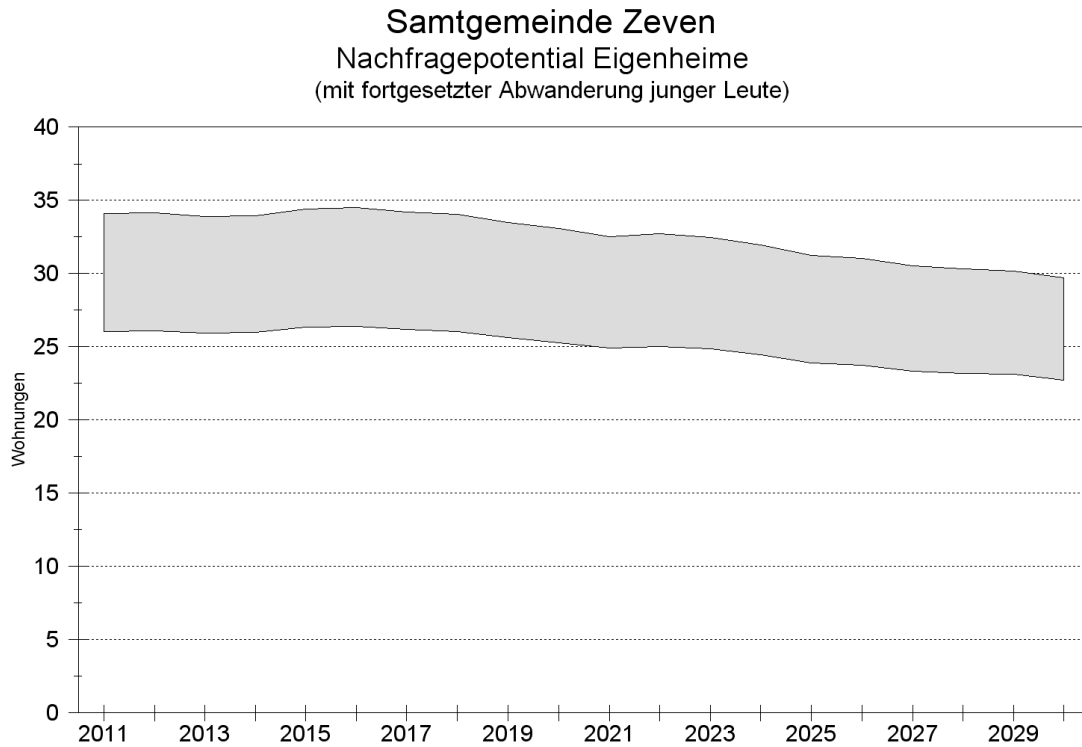


Abbildung 2.5.2: Realisierbares Nachfragepotential an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Samtgemeinde Zeven in den Jahren 2010 bis einschließlich 2030 in Abhängigkeit der Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis unter 35 Jahren jeweils mit fortgesetzter Abwanderung junger Leute (oben) und ohne Abwanderung junger Leute (unten).

Die Spannweite des Nachfragepotentials reicht hier von 500 bis 650 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie ist eine Folge der starken Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der Nachfrage- und Angebotsentwicklung in der Samtgemeinde selber und in den umliegenden Gemeinden. Insgesamt besteht hier für die Samtgemeinde Zeven bzw. für ihre Mitgliedsgemeinden ein Investitionsrisiko, da sie durchaus im Wettbewerb mit den umliegenden Gemeinden um die potentiellen Bauherren steht. Diese Wettbewerbssituation führt auch dazu, dass das hier festgestellte Nachfragepotential zunehmend nur noch dann realisiert werden kann, wenn das Angebot quantitativ und qualitativ optimal der spezifischen Nachfrage der avisierten Zielgruppen entspricht. Dies führt zu einer Änderung der bislang verfolgten Strategie.

Es kann in der Samtgemeinde Zeven auch dann weniger als das hier dargestellte Nachfragepotential realisiert werden, wenn an der spezifischen Nachfrage vorbei, Bauland angeboten und dem Bauherren hohe Auflagen auferlegt werden. Damit wird den potentiellen Bauherren auch der Eindruck vermittelt, dass ihr Ansinnen an sich verwerflich und nicht erwünscht ist. So wird die Baulandnachfrage bzw. der Wunsch nach einem Eigenheim abgewürgt. Dadurch kann der Eigenheimbau noch weiter sinken, wie dies in einigen Städten und Gemeinden in der Region Hannover und anderen Ballungsräumen seit Jahren praktiziert wird. In diesem Fall würde zum Eigenheimbau abgewandert werden, es erfolgten keine Rückwanderungen oder es wird ganz auf den Bau des eigenen Heimes verzichtet. Es wäre aber auch möglich, den Wunsch nach einem Eigenheim durch eine konsequente nachfrage- und zielgruppenorientierte Baulandpolitik zu fördern, eine Vorgehensweise die bislang noch von keiner Stadt oder Gemeinde konsequent umgesetzt wurde. Dann wären durchaus über einen längeren Zeitraum bis zu 20 Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 25- bis unter 35-Jährige möglich. Dies würde jedoch zu nicht unerheblichen und unbeobachteten Wanderungsgewinnen führen. Auch die Bauland- und Eigenheimnachfrage ist eine abhängige, beeinflussbare und somit auch steuerbare und reglementierbare Größe.

Bei der rein phänomenologischen Abschätzung auf Basis der Zuwachsrate der Wohnfläche je Einwohner in Höhe von 1,47% im Ausgangsjahr, errechnet sich bei fortgesetzter Abwanderung junger Leute ein Nachfragepotential in Höhe von 96.000 m² Wohnfläche bzw. 900 Wohnungen. Bei einer Entwicklung im Landesdurchschnitt (1,1%) und ohne Abwanderung junger Leute wären es etwa ebenso viele Wohnungen. Der Abschätzung der Haushaltsentwicklung folgend, steigt die Zahl der Haushalte bei fortgesetzter Abwanderung junger Leute und ohne Rückwanderungen noch um etwa 300 Haushalte an. Die Analyse der Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung ergab ein realisierbares Wohnraumnachfragepotential in Höhe von 500 bis 650 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit etwa 81.000 bis 106.000 m² Wohnfläche. Eine quantitative Nachfrage nach mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte nicht festgestellt werden. Die verschiedenen Näherungsverfahren kommen durchaus noch zu ähnlichen Ergebnissen. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Nachfrage kann aus dem Bestand gedeckt werden, nach dem Tod des Nutzers bzw. Eigentümers. Wieviel von dieser Nachfrage aus dem Eigenheimbestand abgedeckt werden kann, lässt sich nur mit Hilfe der Computersimulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung abschätzen. Mehr Eigenheimbau setzt zwingend Wanderungsgewinne voraus. Dies ist nur machbar, wenn das Baulandangebot den Wünschen der potentiellen Bauherren entspricht und auch entsprechend kommuniziert wird.

Einschätzung der potentiellen Wohnraum- und Baulandnachfrageentwicklung

Es kann also davon ausgegangen werden, dass die **Baulandnachfrage für Eigenheime** im Umfeld der Samtgemeinde Zeven in den nächsten Jahren zunächst stagniert und dann bis 2025 wieder etwas ansteigt, wenn die Kinder der Babyboomgeneration ihre eigene Heime schaffen. Auf gar keinen Fall wird die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Region zum Erliegen kommen, wie immer wieder ungeprüft unterstellt wird. Insbesondere in den Nachbargemeinden der großen Städte wird die Baulandnachfrage stärker zurückgehen, da ein zunehmender Anteil der Nachfrage in den Städten selber abgedeckt werden kann. Im weiteren Umfeld der Samtgemeinde Zeven haben bislang vor allem einige Gemeinden im angrenzenden Landkreis Stade und Harburg umfangreicher Bauland angeboten, um der Baulandnachfrage in der Region und insbesondere aus Hamburg entsprechen zu können. Die voraussichtliche Entwicklung der umliegenden Gemeinden kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Bislang haben nur wenige Städte und Gemeinden ihre einmal eingeschlagene Entwicklungsstrategie geändert. Es ist durchaus möglich, dass die Suggestion einer demographisch bedingten, stark rückläufigen Nachfrage in den Landkreisen Harburg und insbesondere Stade zum Anlass genommen wird, die Baulandausweisungen zu reduzieren und an einigen Standorten ganz zu unterbinden.

Der quantitativ ohnehin geringe Umfang an eher städtisch orientiertem **Eigenheimbau** (Reihen- und Doppelhäuser, große homogene Neubaugebiete an den so genannten zentralen Orten) wird zunehmend in den größeren Städten realisiert werden können. Dort werden die Eigenheime zudem häufiger von älteren Familien oder kinderlosen Paaren gebaut. Nahezu jeder größere Ort verfügt über ein vergleichbares bis nahezu völlig identisches Angebot. Damit unterliegen diese größeren Neubaugebiete einem hohen Konkurrenzdruck. Die Entwicklungen in anderen Regionen haben gezeigt, dass die Versuche der großen Städte, ihre hohen Wanderungsverluste in dieser Altersgruppe durch große Neubaugebiete zu verhindern, gescheitert sind. Dieses häufig stark reglementierte Angebot mit einem hohen Anteil an Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau usw. entspricht nicht der spezifischen Nachfrage der abwandernden Bevölkerung, bzw. sie lehnen es grundsätzlich ab, ihr Haus am bisherigen Wohnort zu bauen. Neubaugebiete bzw. Baugrundstücke in zentralen Lagen größerer Städte decken zudem in der Regel eine ganz spezifische Baulandnachfrage ab, die ohne dieses Angebot häufig gar nicht wahrgenommen würde. D.h., ohne dieses spezielle Angebot hätten die Bauherren gar nicht gebaut. Sie wären auch zum Eigenheimbau nicht abgewandert. Hinzu kommt, dass die avisierten Neubaugebiete in den Städten ähnliche Standorteigenschaften aufweisen wie die Wohnimmobilien aus dem Bestand. Gestalterische Auflagen reduzieren häufig den Vorteil eines Neubaus gegenüber dem Erwerb eines Althauses zusätzlich. Der geringe Erfolg bei der Realisierung dieser Neubaugebiete führt keineswegs zur Revision dieses Konzeptes, allenfalls werden die engen Bauvorschriften sehr zögerlich gelockert. In der Regel versuchen diese Kommunen dann die Ausweisung von Bauland in den umliegenden Gemeinden zu verhindern. Sie finden hier ausreichend Mitstreiter in der Raumordnung und Landesplanung. In der Raumordnung und Landesplanung wird seit Jahrzehnten gefordert, die Siedlungsentwicklung auf den „zentralen Ort“ zu konzentrieren. Diese apodiktische Forderung wird nicht begründet. Die hier dargestellten Daten, Fakten und insbesondere Wirkungszusammenhänge und Prozesse sind nicht Grundlage der Landesplanung und Raumordnung und werden von dieser in der Regel auch nicht zur Kenntnis genommen, da sie die mit deren Grundposition unvereinbar sind und zu einem unlösbaren Zielkonflikt führen würden. Auch die Samtgemeinde Zeven bietet in ihrem Kernort Bauland für diese sehr spezielle Nachfrage an. Erschwerend kommt hier hinzu, dass nach dem Tode des Nutzers bzw. Eigentümers der Rücklauf aus dem Bestand der älteren Eigenheime aus den 50er und insbesondere 60er Jahren beginnt. Er wird im Laufe der nächsten Jahre fortwährend ansteigen. Damit steigt das Immobilienangebot für Eigenheime in zentraler Lage stark an. Der Rücklauf aus dem Bestand übersteigt die zuvor festgestellte Eigenheimnachfrage. Sollte, wie von der Raumplanung gefordert, die weitere Siedlungsentwicklung auf den zentralen Ort, hier die Ortslage Zeven, konzentriert werden, wird dies die Vermarktungschancen dieses großen Immobilienbestandes massiv einschränken. Dann wird es einem umfangreichen Wohnraumleerstand in den älteren Siedlungsbereichen kommen. Dort wird diese Entwicklung zu einem unaufhaltsamen Niedergang dieser Stadtquartiere führen.

Viele der **jungen Familien** bevorzugen ausdrücklich ländliche, sozial stabile und überschaubare Standorte. Hier wären die kleineren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven im Vorteil. Hinzu kommt, dass viele von ihnen im familiären Umfeld ihr Eigenheim bauen wollen, um die Pflege der Kinder und der zunehmenden Anzahl an Betagten gewährleisten zu können. Bislang wurde hier lediglich ein eher zufällig entstandenes Angebot unterbreitet, das sich vornehmlich an formal-ästhetischen Kriterien orientiert. Derzeit werden in einigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven den zukunftsorientierten, qualifizierten, jungen Familien noch immer hohe gestalterische Auflagen beim Eigenheimbau gemacht. Dabei werden Anleihen an den „Heimatschutzstil“ gemacht. Zunächst ist festzustellen, dass derartige Auflagen in der Praxis nicht zum gewünschten Ziel führen.

Damit wird den jungen Familien der Geschmack der ewig Gestrigen aufgezwungen. Zudem sollen bestimmte Personengruppen so von der Zuwanderung abgehalten werden, da befürchtet wird, dass sonst das Gemeinwesen überlastet wird. Formale Selektion schwächt jedes Gemeinwesen. Das Gemeinwesen wird gestärkt, wenn die Integration praktisch gelebt wird. Diese Vorgehensweise ist unprofessionell und auch angesichts der zunehmenden Konkurrenz dauerhaft nicht tragfähig. Hier sollte die spezielle Nachfrage genau erhoben und laufend aktualisiert werden. Für die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven ist daraus ein entsprechendes Nachfrageprofil dieser Zielgruppen zu entwickeln. Es umfasst Aussagen zur Lage, Größe und Art der Baugrundstücke.

In den letzten Jahren sind vermehrt **junge Leute** abgewandert. Sie sind für die Entwicklung des sozialen, kulturellen und insbesondere wirtschaftlichen Lebens der Gemeinden von herausragender Bedeutung. In den umliegenden größeren Städten steht ihnen ein umfangreiches Wohnraumangebot und eine weitaus reichhaltigere Kultur- und Freizeitszene zur Verfügung. Hinzu kommt die zeitraubende ÖPNV-Anbindung an die Hochschulstandorte Bremen, Harburg, Stade und Buxtehude (oder gar Oldenburg und Lüneburg), die eine Abwanderung an diese Standort fast schon erzwingt. Der Streit um die Studiengebühr - etwa für nicht Bremer - ist ein weiteres Argument für den Fortzug aus der Samtgemeinde Zeven. Es wird kaum möglich sein, diese jungen Leute zum Bleiben zu bewegen. Erfolg versprechender ist es, ihre spätere Rückwanderung zu ermöglichen, vor allem zur Familiengründung und zum Eigenheimbau. Dafür müssen aber die Voraussetzungen gegeben sein. Dazu zählt ein auf ihre Belange zugeschnittenes Baulandangebot, das ihnen ermöglicht, ihren Lebensentwurf mit all ihren Erfahrungen uneingeschränkt zu verwirklichen (s.o.).

Die Zahl der älteren Einwohner wird in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Auch bei dieser Altersgruppe differenzieren sich die Wohnpräferenzen und steigt die Mobilität deutlich an. Eine dieser Zielgruppen innerhalb der 'jungen Alten' bevorzugt zentral gelegene Wohnungen in besonderen Orten mit hoher Urbanität, Wohnumfeldqualität und sehr guten Freizeitangeboten bei gleichzeitiger Überschaubarkeit. In den zurückliegenden Jahren hatte die Samtgemeinde Zeven in dieser Altersgruppe bereits einige Wanderungsgewinne erzielen können.

Eine weitere Zielgruppe bei den 'Senioren' fragt ein Wohnraumangebot ab, das speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Als Standort kommen auch hier nur zentrale Lagen im gewohnten Wohnumfeld in Frage. Ein solches zusätzliches Angebot hätte in Zeven auch erhebliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Hier ist zu beachten, dass ein zunehmender Anteil der älteren Zwei- und auch Einpersonenhaushalte der Samtgemeinde Zeven in den älteren Siedlungsgebieten der Stadt wohnt. Ein speziell auf diese Zielgruppe ausgerichtetes Wohnangebot beschleunigt den Generationswechsel in diesen älteren Eigenheimen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Wohneinrichtung im betreffenden Wohnquartier an zentraler Stelle liegt und dass sich die Wohnsituation der Bewohner gegenüber dem Wohnen im eigenen Haus substanziell verbessert. In diesen Fällen wird dann aus den umliegenden Eigenheimen in diese Wohneinrichtungen gezogen und die Eigenheime werden von jungen und älteren Familien übernommen. Dieser Prozess wurde bereits an mehreren Standorten beobachtet.

Die Zuwanderungen von Spätaussiedlern und Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern sind für die weitere Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Zeven bedeutungslos.

Für genauere und qualitative Angaben zur Wohnungsnachfrage ist jedoch eine zielgruppenorientierte Analyse erforderlich, die an dieser Stelle auch mangels wissenschaftlicher Grundlagen nicht durchgeführt werden kann⁵¹. Insgesamt muss jedoch festgestellt werden, dass derzeit die Nachfrage der am-Ort-Eigenheimbauenden-Familien nur in einigen wenigen Ortslagen abgedeckt wird und davon zudem nur die Nachfrage, die zufällig den Vorstellungen der planverfassenden Unternehmung entspricht. Der Fülle aller Lebensentwürfe wird derzeit von Seiten der Samtgemeinde Zeven kaum entsprochen und wenn, ist dies eher zufällig der Fall. Hier besteht durchaus ein Zusammenhang mit der hohen Anzahl qualifizierter, abwandernder junger Leute aus der gesamten Region.

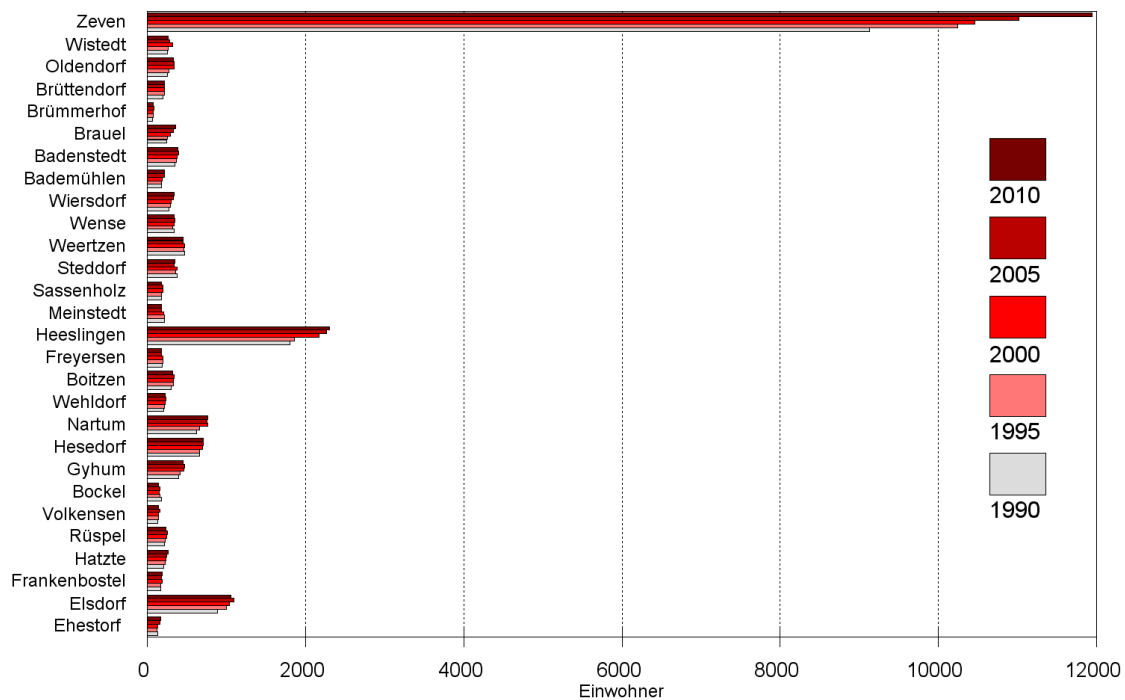
⁵¹ Einen Ansatz bietet hier: Vhw/ Sinus Sociovision: Wohnprofile Sinus Milieus®

2.6 Binnenstruktur und -entwicklung der Samtgemeinde

Bevölkerungsentwicklung

Im Gegensatz zu den vorhergehenden Kapiteln wird hier die Zahl der Einwohner mit dem alleinigen oder Hauptwohnsitz in der Samtgemeinde Zeven auf Basis der eigenen Fortschreibung der Samtgemeinde untersucht. Diese Daten liegen kongruent auf Ebene der 28 Ortschaften der Samtgemeinde vor. In einigen Fällen fehlten Daten vor 1996. Hier erfolgte eine Hochrechnung. Mittlerweile liegen auch Daten für das Jahr 2011 vor. Da sich die Bevölkerungsbewegungen nach Abzug der Niederländer zunehmend normalisiert, wurde die Auswertung der Daten auf das Jahr 2011 ausgeweitet. Zum besseren Vergleich mit den vorhergehenden Ausführungen, wird bei der Datenauswertung teilweise aber auf den 31.12.2010 Bezug genommen.

Samtgemeinde Zeven Ortsteile - Bevölkerungsentwicklung



Samtgemeinde Zeven Ortsteile - Bevölkerungsentwicklung

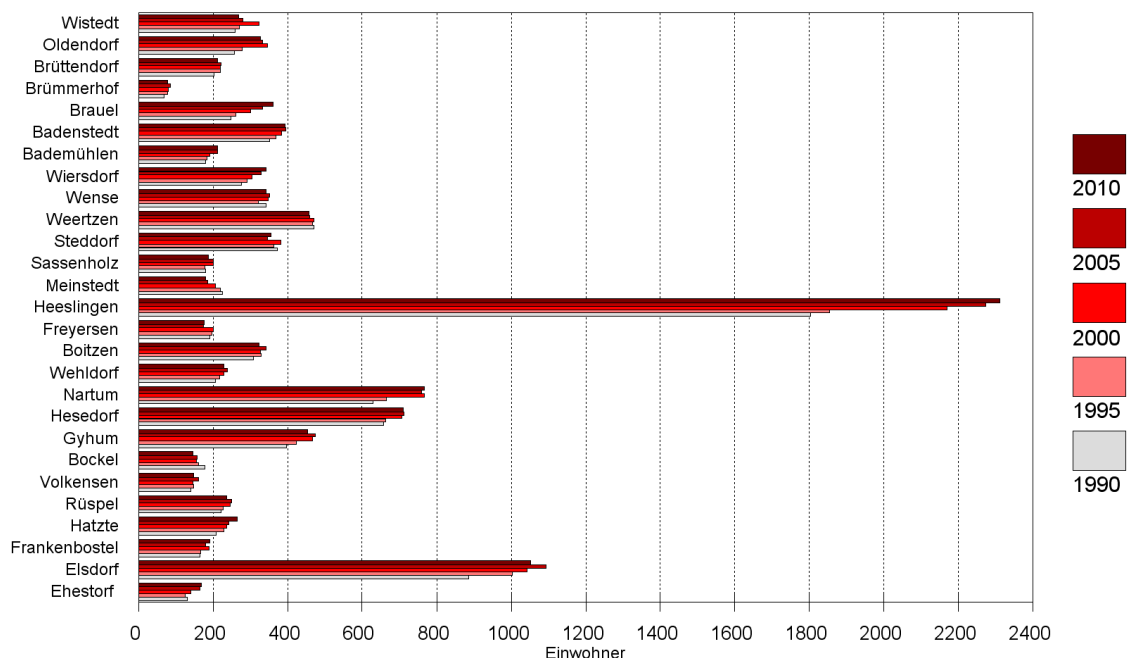
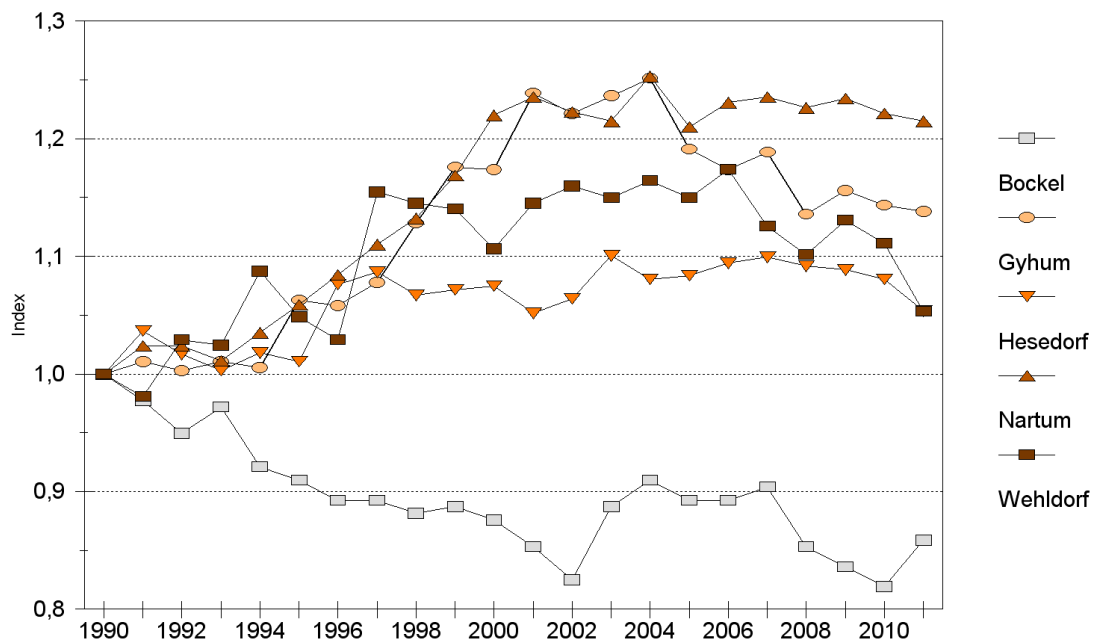


Abbildung 2.6.1: Zahl der Einwohner mit dem alleinigen oder Hauptwohnsitz in den Ortschaften der Samtgemeinde Zeven am Jahresende (unten ohne Zeven) Quelle: LSKN, SG Zeven, eigene Berechnungen

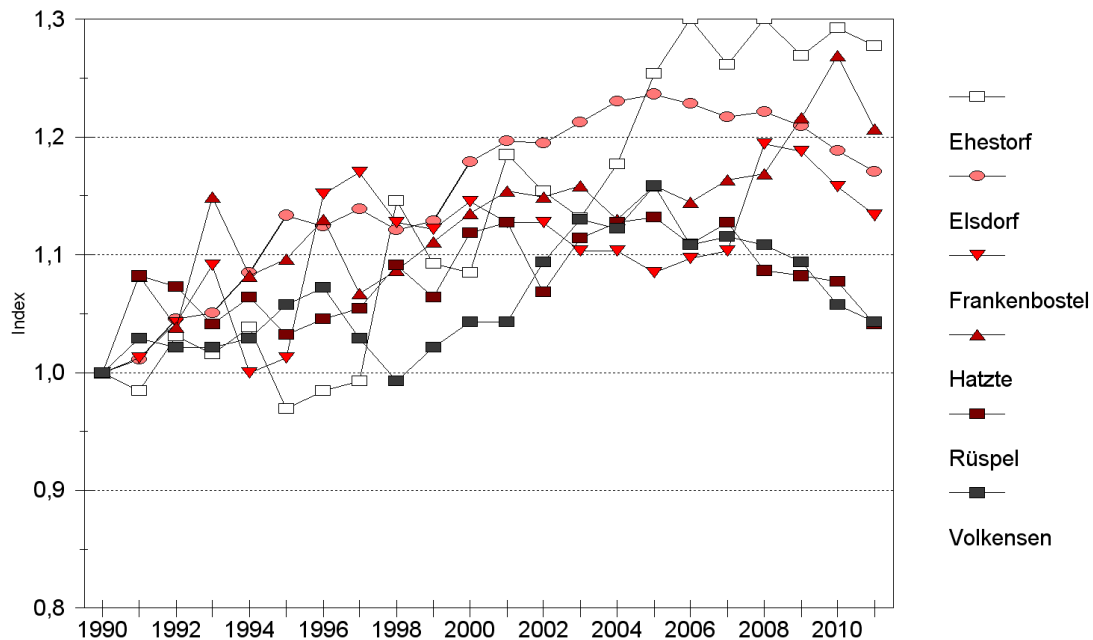
Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften		Einwohner am 31.12. ...						Veränderung				
		1990	1995	2000	2005	2010	2011	1990 bis 2010	2005 bis 2010		im Jahr 2011	
1	Ehestorf	130	126	141	163	168	166	29%	5	3,1%	-2	-1,2%
2	Elsdorf	885	1003	1043	1094	1052	1036	19%	-42	-3,8%	-16	-1,5%
3	Frankenbostel	165	167	189	179	191	187	16%	12	6,7%	-4	-2,1%
4	Hatzte	208	228	236	241	264	251	27%	23	9,5%	-13	-4,9%
5	Rüspel	220	227	246	249	237	229	8%	-12	-4,8%	-8	-3,4%
6	Volksensen	139	147	145	161	147	145	6%	-14	-8,7%	-2	-1,4%
Gem.	Elsdorf	1747	1898	2000	2087	2059	2014	18%	-28	-1,3%	-45	-2,2%
7	Bockel	177	161	155	158	145	152	-18%	-13	-8,2%	7	4,8%
8	Gyhum	398	423	467	474	455	453	14%	-19	-4,0%	-2	-0,4%
9	Hesedorf	657	664	706	712	710	692	8%	-2	-0,3%	-18	-2,5%
10	Nartum	628	665	766	760	767	763	22%	7	0,9%	-4	-0,5%
11	Wehldorf	207	217	229	238	230	218	11%	-8	-3,4%	-12	-5,2%
Gem.	Gyhum	2067	2130	2323	2342	2307	2278	12%	-35	-1,5%	-29	-1,3%
12	Boitzen	309	329	327	341	322	318	4%	-19	-5,6%	-4	-1,2%
13	Freyersen	191	197	201	175	176	174	-8%	1	0,6%	-2	-1,1%
14	Heeslingen	1803	1855	2171	2274	2311	2333	28%	37	1,6%	22	1,0%
15	Meinstedt	225	218	207	185	179	167	-20%	-6	-3,2%	-12	-6,7%
16	Sassenholz	181	177	201	201	186	182	3%	-15	-7,5%	-4	-2,2%
17	Steddorf	372	363	381	346	355	363	-5%	9	2,6%	8	2,3%
18	Weertzen	471	467	471	459	457	452	-3%	-2	-0,4%	-5	-1,1%
19	Wense	342	321	347	352	342	343	0%	-10	-2,8%	1	0,3%
20	Wiersdorf	275	291	304	329	342	343	24%	13	4,0%	1	0,3%
Gem.	Heeslingen	4168	4218	4610	4662	4670	4675	12%	8	0,2%	5	0,1%
21	Bademühlen	178	184	191	213	211	207	18%	-2	-0,9%	-4	-1,9%
22	Badenstedt	352	369	384	395	393	390	12%	-2	-0,5%	-3	-0,8%
23	Brauel	248	261	302	332	361	376	46%	29	8,7%	15	4,2%
24	Brümmerhof	68	78	79	85	78	78	15%	-7	-8,2%	0	0,0%
25	Brüttendorf	201	219	218	222	212	211	5%	-10	-4,5%	-1	-0,5%
26	Oldendorf	257	278	345	334	328	332	27%	-6	-1,8%	4	1,2%
27	Wistedt	259	271	322	280	269	272	4%	-11	-3,9%	3	1,1%
28	Zeven	9130	10247	10459	11019	11944	11924	31%	925	8,4%	-20	-0,2%
Stadt	Zeven	10693	11907	12300	12880	13796	13790	29%	916	7,1%	-6	-0,0%
SG	Zeven	18675	20153	21233	21971	22832	22757	22%	861	3,9%	-75	-0,3%

Tabelle 2.6.1: Zahl der Einwohner in den Ortschaften der Samtgemeinde Zeven am Jahresende
Quelle: LSKN; Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen

Gemeinde Gyhum Bevölkerungsentwicklung



Gemeinde Elsdorf Bevölkerungsentwicklung



Fortsetzung nächste Seite

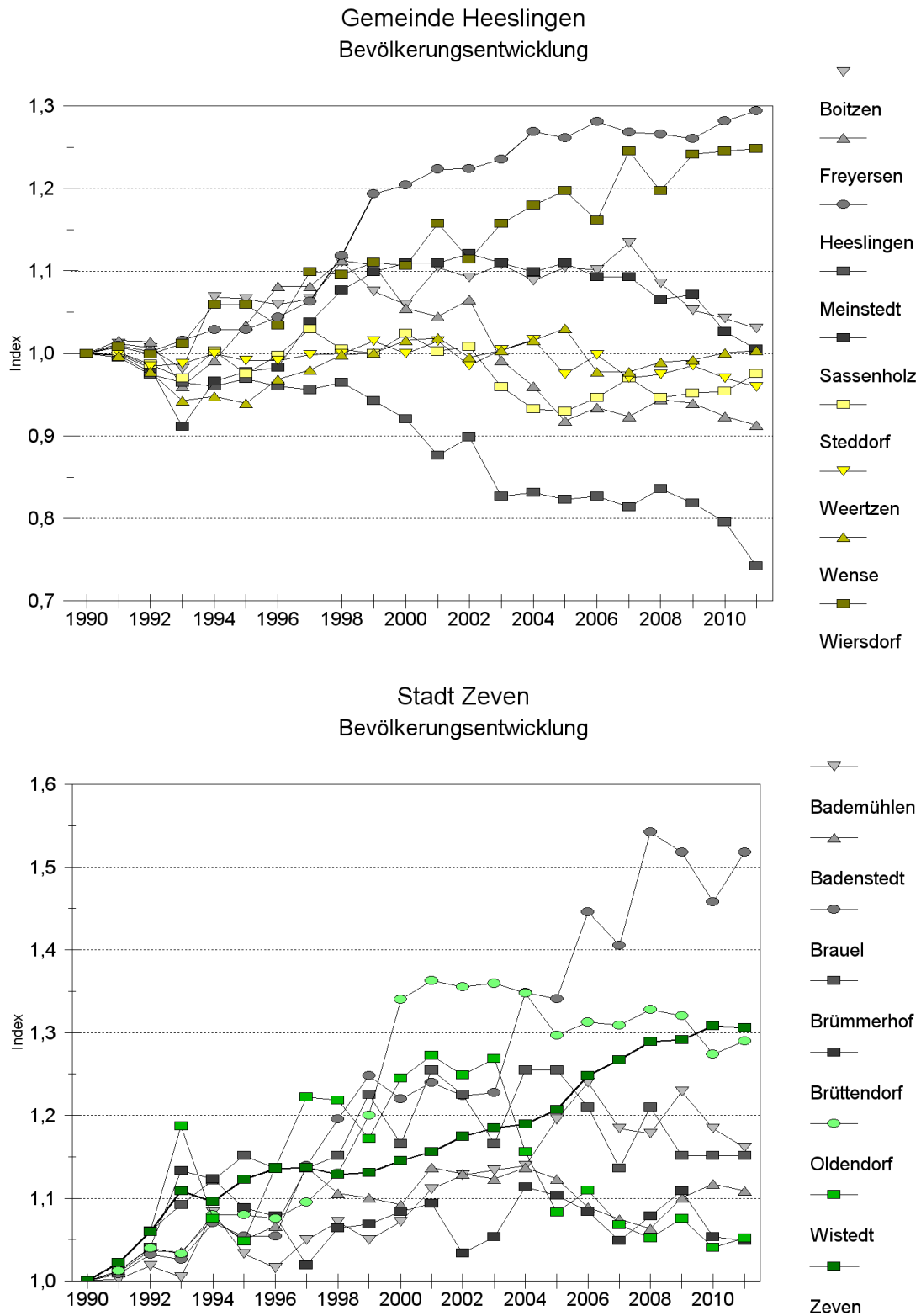


Abbildung 2.6.2: Entwicklung der Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den Ortschaften der Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven seit 1990 (Index 1990 = 1)
Quelle: LSKN Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen

Von 1900 bis 2020 stieg die Zahl der Einwohner auf Basis der Fortschreibung der Samtgemeinde Zeven um 4.161 bzw. 22% bis auf 22.832 an. 67% dieses Zuwachses entfällt auf die Ortschaft Zeven. Dort waren es am 31.12.2010 11.944 Einwohner, 2.800 bzw. 31% mehr als 20 Jahre zuvor. Relativ betrachtet nahm die Zahl der Einwohner in Brauel um 46% am stärksten zu, allerdings nicht unbedingt freiwillig. Bei nur 361 Einwohner Ende 2010 bedingt hier das Maßregelvollzugszentrum diesen hohen Anstieg. Eine ähnlich starke Bevölkerungszunahme wie der Kernort Zeven hatten seit 1990 auch die Ortschaften Ehestorf, Heeslingen und Oldendorf. Dagegen ging die Zahl der Einwohner in Meinstedt um beachtliche 20% und in Bockel um 18% zurück. Zudem wohnten Ende 2010 in Freyersen, Steddorf und Weertzen etwas weniger Einwohner als Ende 1900.

1990 wohnten 49% der Einwohner der Samtgemeinde im Stadtgebiet von Zeven (ohne die umliegenden Ortschaften der Verwaltungseinheit Stadt Zeven). 20 Jahren später waren es 52%. Zweitgrößte Ortschaft ist nach wie vor Heeslingen. Dort wohnten Ende 2010 10% aller Einwohner. Das waren nur 0,4%-Punkte mehr als 1990. Dagegen nahm der Anteil der Einwohner, die in den Ortschaften Boitzen, Meinstedt, Steddorf, Weertzen und Wense der Gemeinde Heeslingen wohnen, jeweils um etwa 0,3%-Punkte seit 1990 ab. Auch in Bockel und Hesedorf nahm der Bevölkerungsanteil etwa so stark ab. In den übrigen Ortschaften leben anteilig noch immer ebenso viele Einwohner wie vor 20 Jahren. Selbst in diesen wachstumsstarken Jahren gelang es nicht, die Bevölkerung stärker auf den Kernort zu konzentrieren, wie in der Landes- und Raumplanung apodiktisch gefordert wird. Derartige Vorstellungen sind realitätsfremd.

Zeitlich verlief die Entwicklung seit 1990 sehr unterschiedlich. In der **Gemeinde Elsdorf** stieg Anfang der 90er Jahre die Zahl der Einwohner zunächst in Hatzte, Elsdorf und dann in Frankenbostel am stärksten an. Anfang der 2000er Jahre gab es dann die stärkste Bevölkerungszunahme in Volkensen und Elsdorf. Danach folgte Ehestorf. Etwa seit 2005 geht die Zahl der Einwohner in Elsdorf, Rüspel und Volkensen deutlich zurück. Seit 2008 ist dies auch in Frankenbostel der Fall. Nur in Hatzte stieg die Zahl der Einwohner zumindest bis 2010 an. Im Jahr 2011 ging auch hier die Zahl der Einwohner zurück. Damit verloren im Jahr 2011 alle Ortschaften der Gemeinde Elsdorf Einwohner.

In der **Gemeinde Gyhum** kam es erst nach 1993 zur Bevölkerungszunahme, ausgenommen Bockel. Seit 1990 geht die Zahl der Einwohner in Bockel zurück. Seit Mitte der 90er Jahre hat sich die Zahl der Einwohner in Hesedorf kaum verändert. Auch in Wehldorf stagnierte zunächst die Zahl der Einwohner. Hier geht sie allerdings seit 1996 stark zurück. Bis 2001 stieg die Zahl der Einwohner in Gyhum und Nartum deutlich und fast gleich stark um etwa ein Viertel gegenüber 1990 an. Seit 2004 geht die Zahl der Einwohner in Gyhum deutlich und in Nartum leicht zurück. Im Jahr 2011 verloren alle Ortschaften der Gemeinde Gyhum Einwohner, ausgenommen Bockel. Dort nahm die Zahl der Einwohner erstmals seit Jahren wieder zu. 2011 verlor Hesedorf allein 18 Einwohner.

In der **Gemeinde Heeslingen** nahm Mitte der 90er Jahre die Zahl der Einwohner in den Ortschaften Boitzen, Freyersen, Heeslingen, Wiersdorf und etwas später auch in Sassenholz am stärksten zu. Nur in Heeslingen und Wiersdorf setzte sich diese Entwicklung bis 2011 fort. In Wense und Weertzen hat sich die Zahl der Einwohner in den letzten Jahren kaum verändert. Seit 1998 geht die Zahl der Einwohner in Freyersen und in Meinstedt deutlich und am stärksten zurück. In der jüngsten Vergangenheit haben auch Sassenholz und Boitzen Einwohner verloren. Im Jahr 2011 stieg die Zahl der Einwohner nur in Heeslingen und in Steddorf an, in Heeslingen immerhin um 22 Einwohner, der höchste Zuwachs aller 28 Ortschaften in diesem Jahr.

In allen Ortschaften der **Stadt Zeven** lebten Ende 2011 mehr Einwohner als 1990. Ende der 90er Jahre nahm die Zahl der Einwohner in Brauel und in Wistedt, am stärksten zu. Anfang der 2000er Jahre war dies dann in Oldendorf der Fall. In den letzten Jahren nahm die Zahl der Einwohner nur noch in Brauel und Zeven relativ stetig zu. In den übrigen Ortschaften der Stadt ist die Zahl der Einwohner leicht rückläufig. Im Jahr 2011 stieg die Zahl der Einwohner in Brauel um 15 an und ging in Zeven um 20 zurück. Seit über zehn Jahren nahm die Einwohnerzahl in Zeven erstmals wieder ab.

Der un stetigen Entwicklung in der Bevölkerungsbilanz liegen singuläre Ereignisse zu Grunde. Ereignisarme Entwicklungen verstoßen dagegen Bevölkerungsbewegungen. Bei den Ereignissen handelt es sich in der Regel um Wanderungsbewegungen im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubaugebieten, wenn die Baulandnachfrage höher ausfällt als das Angebot.

Zeven und die nördlich und östlich angrenzenden Ortschaften haben in den letzten Jahren Einwohner gewonnen. Die Ortschaften entlang der stark befahrenen Bundes- und Landesstraßen sowie die im äußeren Norden, Osten und Südwesten der Samtgemeinde, haben bereits in erheblichem Umfang Einwohner verloren.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Teilgebieten in den Jahren 2006 bis einschließlich 2011

Nachfolgende Ausführungen basieren auf der zuvor dargestellten Analyse, der Auswertung der kleinräumigen Bevölkerungsdaten und der Rekonstruktion der jüngsten Vergangenheit anhand der Computersimulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung. Die 28 Ortschaften mussten dazu zu 21 Teilgebieten zusammengefasst werden.

Im Teilgebiet **11 Zeven** wohnten Ende 2011 11.924 Einwohner. Das Teilgebiet verliert wohnraumunabhängig jährlich bis zu 10 junge Leute. Umgerechnet verliert das Teilgebiet nur etwa 5% eines Jahrgangs. Der Schwerpunkt liegt hier bei den etwa 19-Jährigen. In diesem Alter wird in der Regel zum Studium abgewandert. Es wird aber auch gleichzeitig von jungen Leuten zugewandert. Sie sind allerdings einige Jahre älter, überwiegend 21 bis 23 Jahre. Sie stellen die größte Zuwanderungsgruppe. Außerdem kam es zu Wanderungsgewinnen bei den 40- bis 50-Jährigen und ihren Kindern sowie einigen jungen Alten und Senioren. Diese Wanderungsgewinne sind typisch für größere Orte mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen. Darüber hinaus wanderten junge Familien mit Kleinkindern zu. Die Kinder stehen kurz vor dem Erstbesuch eines Kindergartens. Infolge der Wohneinrichtung für Senioren kommt es stetig zu Wanderungsgewinnen in dieser Altersgruppe. Deutlich weniger häufig wird von jüngeren und älteren Familien abgewandert. Sie haben deutlich mehr Kinder als die zugewanderten Familien. Trotz ausbildungsbedingter Abwanderung junger Frauen ging die relative Geburtenhäufigkeit zurück. Die Wanderungsgewinne konzentrieren sich auf die Jahre 2006 bis 2008, Im Jahr 2011 wird die Bilanz der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegungen voraussichtlich negativ geworden sein.

Das Teilgebiet **12 Bademühlen** hatte Ende 2011 nur 207 Einwohner. Aufgrund der geringen Größe können hier nur elementare Entwicklungen beschrieben werden. Der Anteil abwandernder junger Leute in diesem Teilgebiet sehr hoch. Etwa jeder Zweite wandert ab. Darüber hinaus verliert das Teilgebiet 12 Bademühlen seit Jahren Einwohner. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien sowie 40- bis 65-Jährige. Damit verliert der Ort Einwohner in fast allen Altersgruppen. Gelegentlich wird aber auch von etwa 25-Jährigen und einigen älteren Einwohnern zugewandert. Aufgrund der fortgesetzt hohen Abwanderung junger Leute liegt hier eine hohe relative Geburtenhäufigkeit vor. Nur im Jahr 2009 gewann Bademühlen einige Einwohner, in den übrigen Jahren war die Wanderungsbilanz in der jüngsten Vergangenheit negativ. Auch die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen müsste mittlerweile negativ sein. Aufgrund der geringen Größe der Ortschaft machen sich hier aber zufällige Schwankungen stark bemerkbar.

Im Teilgebiet **13 Badenstedt** liegt eine ähnliche Entwicklung vor wie in Bademühlen. Hier wohnten Ende 2011 390 Einwohner. Auch hier kommt es unabhängig vom Wohnraumangebot zur Abwanderung junger Leute. Es sind jedoch weit weniger als in Bademühlen. Ungewöhnlicherweise kommt es hier sogar zu Zuwanderungen von etwa 20-Jährigen⁵². Außerdem wanderten gelegentlich einige ältere Einwohner zu. Es überwiegen aber die Abwanderungen, überwiegend von jungen, kinderreichen Familien und einigen älteren Familien, deren Kinder in die Sekundarstufe wechseln.

Das Teilgebiet **14 Brauel** weist einige Besonderheiten auf. Hier kommt es zu Wanderungsbewegungen im Zusammenhang mit dem Maßregelvollzugszentrum. Zeitgleich wanderten einige über 30-Jährige mit ihren Kindern zu. Derzeit gibt es im in Brauel nur noch 5 Frauen im Alter von 20 bis unter 30-Jahren aber 38 Männer im gleichen Alter. Die jungen Frauen sind in den letzten Jahren fast vollständig abgewandert. Abgewandert wird neben jungen Leuten, etwa jeder Dritte eines Jahrgangs, insbesondere von 40- bis 50-Jährigen. Jahre mit Wanderungsgewinnen und Wanderungsverlusten wechseln sich hier ständig ab. Die Wanderungsgewinne wurden teilweise durch die Erweiterung des Maßregelvollzugszentrums bedingt. Durch die Zuwanderung junger Familien stieg die Geburtenhäufigkeit an. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen ist annähernd ausgeglichen. Aus Brauel sind zudem in erheblichen Umfang Senioren fortgezogen.

Das Teilgebiet **15 Brüttendorf** wird von der Ortschaften Brüttendorf und Brümmerhof mit zusammen 289 Einwohnern gebildet. Die Abwanderung junger Leute ist hier durchschnittlich hoch. Hinzu kommen weitere Wanderungsverluste bei den 25-Jährigen, jüngeren und älteren Familien. Die abgewanderten Eltern waren überwiegend etwa 35 Jahre alt und hatten einzuschulende Kinder. Wanderungsverluste gab es vor allem 2007 und 2010. Zugewandert wird ebenfalls von jungen und älteren Familien. Die älteren Familien haben überdurchschnittlich viele Kinder, die vor dem Wechsel auf die Sekundarstufe stehen. Hinzu kommen noch einige etwa 55-Jährige und 65- bis 75-Jährige. Bei den Älteren handelt es sich möglicherweise um die Großeltern der vorgenannten Kinder.

⁵² Wahrscheinlich infolge des Gärtnerhofes Badenstedt, eine Einrichtung der gemeinnützigen Gesellschaft für soziale Hilfe.

Das Teilgebiet **16 Oldendorf** hatte Ende 2011 332 Einwohner. Auch hier wandern stetig junge Leute ab, umgerechnet etwa zwei Drittel eines Jahrgangs. Das ist ein ungewöhnlich hoher Anteil und eine Folge früherer, hoher, baulandbedingter Wanderungsgewinne. Sie sind überwiegend etwa 19 Jahre alt und werden zum Studium abgewandert sein. Die übrigen Wanderungsverluste konzentrieren sich auf ältere Familien. Außerdem wanderten einige jüngere Familien mit überdurchschnittlich vielen Kleinkindern ab. Es gibt in Oldendorf kaum Wanderungsgewinne, wenn sind sie überwiegend etwa 25 Jahre alt und haben teilweise ein Kleinkind.

Das Teilgebiet **17 Wistedt** erstreckt sich auf die gleichnamige Ortschaft mit 272 Einwohnern. Hier wanderten durchschnittlich viele junge Leute ab. Umgerechnet verlässt etwa jeder Fünfte eines Jahrgangs diese Ortschaft. Darüber hinaus wird von etwa 40-Jährigen und gelegentlich von jungen Familien abgewandert. Wistedt hat in den letzten Jahren auch einige Senioren durch Abwanderungen verloren. Die wenigen Zuwanderungen konzentrieren sich auf die jungen Familien. Die niedrige relative Geburtenhäufig ging weiter zurück. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen wird derzeit bereits negativ sein.

Das Teilgebiet **21 Heeslingen** umfasst die gleichnamige Ortschaft der Gemeinde mit 2.330 Einwohnern. Die Abwanderung junger Leute ist hier etwas unterdurchschnittlich. Umgerechnet auf einen Jahrgang wandert jeder Achte ab, wieder überwiegend zum Studium. Abgewandert wurde vornehmlich in den Jahren 2007 bis 2009 und zudem von jungen und älteren Familien. In Heeslingen befindet sich ein Neubaugebiet in der Umsetzungsphase. Hier kam es 2010 und 2011 zu Wanderungsgewinnen. Die Zahl der Einwohner stieg in diesen beiden Jahren um etwa 70 an. Zugewandert wurde etwas häufiger von jungen als von älteren Familien (4:3). Die zwischenzeitlich ungewöhnlich niedrige relative Geburtenhäufig hat sich dadurch aktuell normalisiert.

Im Teilgebiet **22 Boitzen** wohnten Ende 2010 318 Einwohner. Bei den jungen Leuten wanderte fast jeder Zweite eines Jahrgangs ab. Hinzu kommen aber noch Wanderungsverluste bei den etwa 25-Jährigen. Außerdem kam es noch zu Wanderungsverlusten insbesondere bei den jungen Familien und einigen älteren Familien. Seit 2008 verliert Boitzen Einwohner. Bei den wenigen Zuwanderungen handelt es sich um junge Familien und einigen älteren Familien mit überdurchschnittlich vielen halbwüchsigen Kindern.

Das Teilgebiet **23 Meinstedt-Sassenholz** umfasst die gleichnamigen Ortschaften mit 167 bzw. 182 Einwohnern. Die Abwanderung junger Leute ist hier deutlich weniger stark ausgeprägt als in den übrigen Ortschaften. Hier wandern kaum noch junge Leute ab. Das Teilgebiet verliert seit Jahren Einwohner, allein 2011 16. Das Teilgebiet hat in den letzten Jahren etliche Senioren durch Abwanderungen verloren. Abgewandert wird aber überwiegend von 25-Jährigen und von etwa 30-Jährigen mit ihren zahlreichen Kindern. Infolge dessen ist die relative Geburtenhäufigkeit noch weiter gesunken. Wenn zugewandert wird, dann von 40- bis 50-Jährigen. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen wird derzeit bereits erheblich negativ sein.

Das Teilgebiet **24 Steddorf** am nordöstlichen Rand der Samtgemeinde beherbergt 363 Einwohner. Hier stieg die Zahl der Einwohner von 2005 bis 2011 um fast 20 Einwohner an. Umgerechnet wandert etwa jeder Dritte eines Jahrgangs bei den jungen Leuten ab. Hinzu kommen Abwanderungen bei den etwa 25-Jährigen. Gelegentlich wandern auch 45- und etwa 55-Jährige ab. Zugewandert wird von jungen und älteren Familien, gelegentlich mit den 65-jährigen Großeltern. Die hohe relative Geburtenhäufig ging trotz Abwanderung junger Frauen nicht zurück.

Das Teilgebiet **25 Weertzen-Freyerssen** umfasst die gleichnamigen Ortschaften. Da Freyersen nur 174 Einwohner beherbergt, musste es mit dem benachbarten Weertzen zu einem Teilgebiet zusammen gefasst werden. Dies hatte dadurch Ende 2011 626 Einwohner. 2010 und 2011 hat das Teilgebiet Einwohner verloren. Die Anteil abwandernder junger Leute ist im Teilgebiet 25 Weertzen-Freyerssen etwas unterdurchschnittlich. Wanderungsverluste gab es bei den etwa 25-Jährigen mit Kleinkindern und den älteren Familien. Zugewandert wurde in annähernd gleichen Teilen von jungen und älteren Familien sowie von etwa 55- und 65-Jährigen. Infolgedessen ging die relative Geburtenhäufig weiter zurück.

Das Teilgebiet **26 Wense** am nordöstlichen Rand der Samtgemeinde beherbergt 343 Einwohner. Hier stieg die Zahl der Einwohner in den letzten Jahren leicht an. Umgerechnet wandert nur etwa jeder Achte eines Jahrgangs bei den jungen Leuten ab. Hinzu kommen Abwanderungen bei den etwa 25-Jährigen. Gelegentlich wandern auch 40- und etwa 50-Jährige ab. Hier gibt es kaum Unterschiede zum benachbarten Steddorf. Zugewandert wird allerdings überwiegend von jungen Familien, und ebenfalls gelegentlich von 60-Jährigen. Die sehr hohe relative Geburtenhäufig ging trotz Abwanderung junger Frauen nicht zurück.

Das Teilgebiet **27 Wiersdorf** hat ebenfalls 343 Einwohner. Hier stieg die Zahl der Einwohner von 2005 bis 2011 um etwa 15 Einwohner an. Umgerechnet wandert etwa jeder Achte eines Jahrgangs bei den

jungen Leuten ab. Hinzu kommen aber hohe Abwanderungen bei den etwa 25-Jährigen. Außerdem kam es vor allem 2005 bis 2007 zur Abwanderung junger Leute. In den letzten Jahren konnte die Ortschaft einige Wanderungsgewinne erzielen. Daneben handelt es sich neben einigen etwa 20-Jährigen überwiegend um junge, kinderreiche Familien. Dadurch stieg die relative Geburtenhäufigkeit erheblich an.

Das Teilgebiet **31 Gyhum** hat seit 2005 etwa 20 Einwohner verloren. Ende 2011 waren es noch 453 Einwohner. Das Teilgebiet verliert kaum junge Leute. Allerdings könnten hier Zuwanderungen im Zusammenhang mit dem Reha-Zentrum die Abwanderung junger Leute überdecken. Nur hier kam es zu Wanderungsgewinnen bei den etwa 17-Jährigen. Abgewandert wurde von 25-Jährigen, jungen und älteren Familien, wobei die älteren Familien ungewöhnlich viele etwa 10-Jährige umfassen. Aus Gyhum sind zudem einige Senioren abgewandert. Es kam aber auch gelegentlich zu Wanderungsgewinnen. Dabei handelt es sich zumeist um jungen Familien.

Das Teilgebiet **32 Hesedorf** verliert zunehmend Einwohner. Bis zum Jahr 2010 sind sie auf beachtliche 18 Einwohner angestiegen. Für ein Teilgebiet mit 692 Einwohner sind das nicht unerhebliche Verluste. Die Wanderungsverluste betreffen vor allem junge Leute. Zunächst wandert ausbildungsbedingt fast jeder zweite eines Jahrgangs ab. Hinzu kommen hohe Verluste bei den etwa 25-Jährigen. Außerdem gab es noch Wanderungsverluste bei den jungen Familien, einigen etwa 40-Jährigen und insbesondere auch bei den etwa 60-Jährigen und jungen Alten. Trotz ausbildungsbedingter Abwanderung junger Frauen ist die relative Geburtenhäufigkeit gesunken. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen wird derzeit bereits deutlich negativ sein. Hesedorf weist eine hohe Fluktuation auf.

Auch das Teilgebiet **33 Nartum** verliert mittlerweile Einwohner. Ende 2011 waren es noch 763 Einwohner. Ausbildungsbedingt wandert hier nur etwa jeder Vierte eines Jahrgangs ab. Hinzu kommen hohe Verluste bei den älteren Familien und den jungen Alten. Gelegentlich kam es aber auch zu Wanderungsgewinnen bei den jungen Familien. Trotz ausbildungsbedingter Abwanderung junger Frauen ist die relative Geburtenhäufigkeit aktuell gesunken. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen wird auch hier bereits negativ sein. Auch Nartum weist eine hohe Fluktuation auf.

Das Teilgebiet **34 Wehldorf-Bockel** umfasst die Ortschaften Wehldorf mit 218 und Bockel mit 152 Einwohnern. Beide Ortschaften haben in den letzten Jahren Einwohner verloren, insgesamt seit 2005 mehr als 25. Auch hier wanderte umgerechnet fast jeder Zweite eines Jahrgangs ausbildungsbedingt ab. Trotzdem ist die relative Geburtenhäufigkeit gesunken, eine Folge der Abwanderung junger Familien. Es wanderten allerdings fast ebenso viele ältere Familien, etwa 50-Jährige und etliche etwa 65-Jährige ab. Wanderungsgewinne gab es nur bei den 35- und 45-Jährigen.

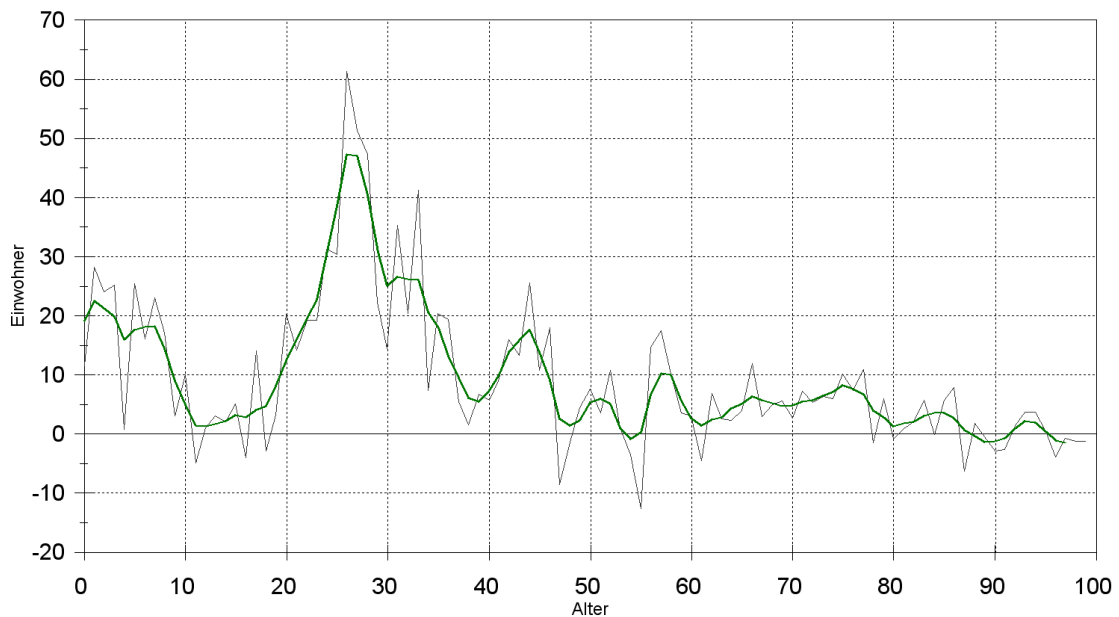
Seit 2005 hat das Teilgebiet **41 Elsdorf** fast 60 Einwohner verloren. Ende 2011 waren es noch 1.036 Einwohner. Hier wanderte umgerechnet jeder Dritte eines Jahrgangs ausbildungsbedingt ab. Hinzu kommen weitere hohe Verluste bei den 25-Jährigen sowie einigen jungen Familien und jungen Alten. Gelegentlich kam es aber zu Wanderungsgewinnen bei den jungen und älteren Familien. Derzeit ist die relative Geburtenhäufigkeit gesunken. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen könnte aber noch ausgeglichen sein. In Elsdorf gibt es derzeit kein Baulandangebot.

Das Teilgebiet **42 Hatzte-Ehestorf** wird von den beiden benachbarten, gleichnamigen Ortschaften gebildet. Hatzte hatte Ende 2011 noch 251 und Ehestorf lediglich 166 Einwohner. 2010 hat Hatzte einige Einwohner gewonnen. 2011 ging die Zahl der Einwohner im Teilgebiet 42 Hatzte-Ehestorf allerdings wieder ebenso stark zurück wie sie im Jahr zuvor angestiegen war. Aus dem Teilgebiet 42 Hatzte-Ehestorf wanderte umgerechnet jeder Zweite eines Jahrgangs ausbildungsbedingt ab. Hinzu kommen Wanderungsverluste bei den 25-Jährigen, teilweise mit Kindern und vor allem 55-Jährigen sowie einigen etwa 65-Jährigen. Die Wanderungsgewinne umfassen ein sehr weites Altersspektrum von 30 bis 65 Jahren. Das Teilgebiet hat zudem in erheblichen Umfang Senioren verloren.

Im Teilgebiet **43 Elsdorf-Nord** wurden die kleinen Ortschaften Frankenbostel mit 187 Einwohnern, Rüspel mit 229 Einwohnern und Volkensen mit 145 Einwohner zusammen gefasst. Seit 2006 geht der Wanderungssaldo des Teilgebietes stetig zurück. Im Jahr 2011 verlor das Teilgebiet 14 Einwohner, überwiegend infolge der räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Die Wanderungsverluste sind um so beachtlicher, da umgerechnet nur etwa jeder Siebte eines Jahrgangs abwandert. Die Bevölkerungsverluste entstanden vor allem durch die Abwanderung junger Familien. Dadurch sank die relative Geburtenhäufigkeit stetig und weit unter den Wert vergleichbarer Standort ab. Wanderungsverluste gab es zudem bei den 25-Jährigen und bei den 40- bis hin zu den 60-Jährigen.

Teilgebiete die in den 90er Jahren stark gewachsen sind, verlieren überdurchschnittlich viele junge Leute. Hier wandern die Kinder, der zum Eigenheimbau zugezogen, in der Regel zum Studium ab. Alle Ortschaften entlang der Autobahn verlieren weit überdurchschnittlich viele junge Alte und Senioren.

Stadt Zeven Bevölkerungsbewegung 2006 b.e. 2010



Gemeinde Heeslingen, Gyhum, Elstorf Bevölkerungsbewegung 2006 b.e. 2010

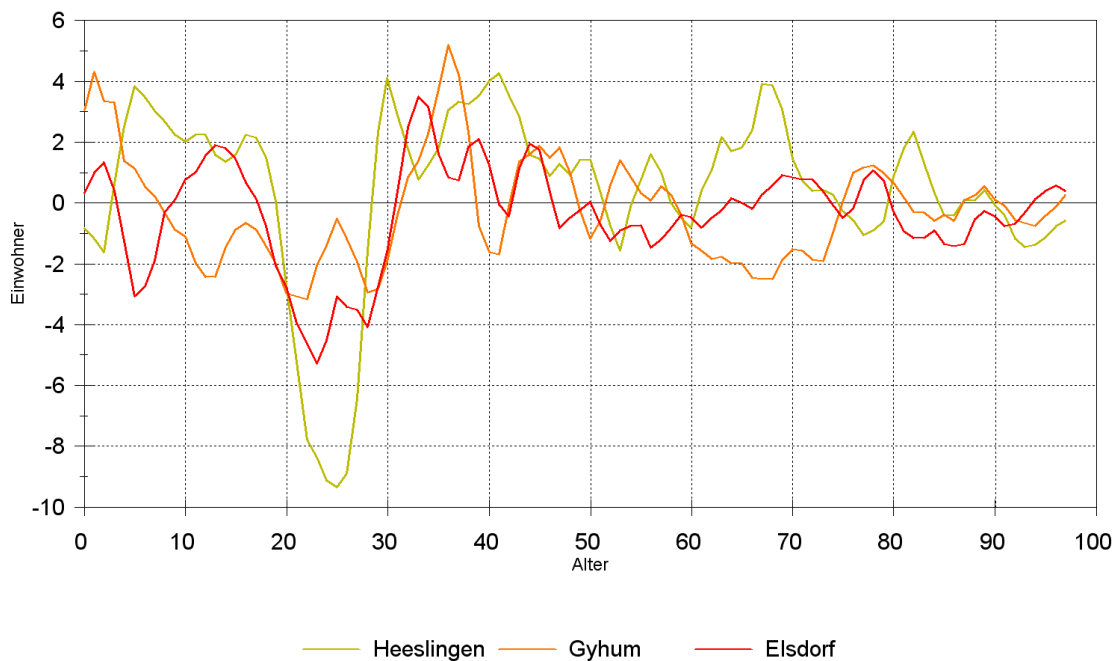


Abbildung 2.6.3: Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung infolge der Wanderungsbewegungen der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 in der Stadt Zeven (oben) und den Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen

Quelle: LSKN, Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen

In der Regel wird von jungen Leuten in die urbanen Zentren gezogen. Einige wandern später zur Familiengründung und zum Hausbau zurück „auf’s Dorf“. Um dies zu verdeutlichen wird in der Abbildung 2.6.3 die Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung infolge der Wanderungsbewegungen der Jahre 2006 bis einschließlich 2010 in der Stadt und den drei Gemeinden dargestellt. Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass die kleinen Gemeinden in erheblichen Umfang junge Leute verlieren. Dort kehren sie (bzw. Personen der gleichen sozialen Gruppe) aber später wieder zurück. D.h., die kleineren Ortschaften haben fast so viele 30- bis 45-Jährige gewonnen wie sie zuvor 18- bis 25-Jährige verloren haben. Zwar gewann die Stadt Zeven einige Anfang-20-Jährige, für eine Stadt mit urbanen Ambitionen in einem weiten, ländlichen Umfeld sind das aber eher geringe Zuwächse. Hier ist zudem zu beachten, dass noch immer einige Zuwanderungen infolge des Abzugs der Niederländer erfolgten. Dadurch stieg die Zahl der Kinder und ihrer etwa 30- bzw. 40-jährigen Eltern an. Der Kernort gewann zudem einige über 60-Jährige. Dadurch nahm allerdings auch die Sterbewahrscheinlichkeit zu.

Im Jahr 2011 haben sich die Bevölkerungsbewegungen weiter normalisiert. In der Abbildung 2.6.4 wurden die Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung infolge aller Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2011 in der Ortschaft Zeven und den übrigen Ortschaften der Samtgemeinde Zeven dargestellt. Deutlich wird, dass der Kernort Zeven etwa ebenso viele 17- bis 21-Jährige verloren hat, wie er 22- bis 27-Jährige gewonnen hat. D.h., die Wanderungsbilanz der jungen Leute ist hier ausgeglichen. Der Kernort gewann etwa 40-Jährige mit Kindern, die eine Schule der Sekundarstufe besuchen. Er gewann außerdem einige etwa 30-Jährige Frauen mit Kleinkindern und einige 40- bis 50-Jährige Männer. Diese Wanderungsbilanz ist typisch für eine Kleinstadt. Die kleineren Ortschaften haben kaum Einwohner gewonnen. Gewinne gab es hier bei den 35- bis 55-Jährigen ohne Kinder. Während die Zahl der unter 6-Jährigen stark angestiegen ist, hat sich die Zahl der 30-Jährigen kaum verändert. D.h., etwa 30-Jährige ohne Kinder sind abgewandert und einige wenige junge Familien sind zugewandert. Dass die Randlagen keine Wanderungsgewinne bei den jungen Familien erzielt haben, ist ungewöhnlich. Aus dem Vergleich beider Gebiete wird auch ersichtlich, dass die in den Kernort zugewanderten Anfang-20-Jährigen überwiegend über die Samtgemeindegrenze zugewandert sind.

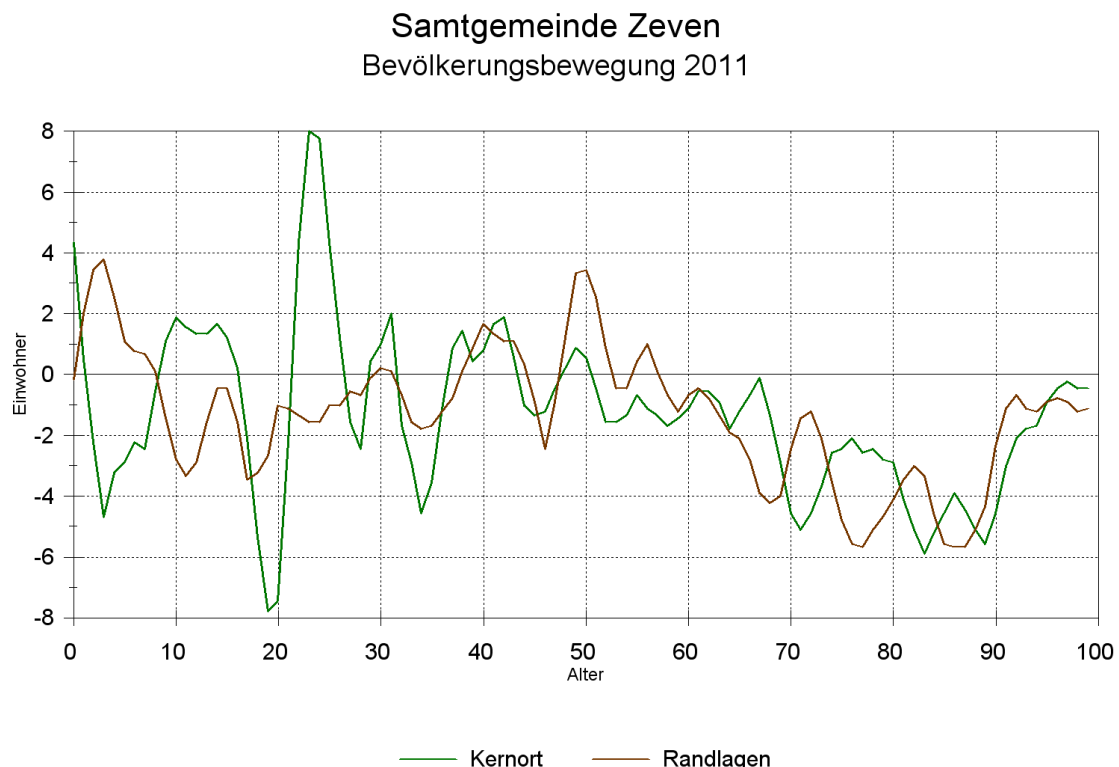


Abbildung 2.6.4: Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung infolge aller Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2011 in der Ortschaft Zeven und den übrigen Ortschaften der Samtgemeinde Zeven
Quelle: LSKN, Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen, interpolierte Werte

Siedlungsentwicklung, Bevölkerungsbewegungen und die daraus resultierende, relative Geburtenhäufigkeit

Die relative Geburtenhäufigkeit⁵³ lag auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung der Samtgemeinde im Durchschnitt der letzten beiden Jahre 2010 und 2011 nur noch 17% über der in den alten Bundesländern. Bezogen auf den Zeitraum 2009/10 lag sie noch 21% über dem Durchschnitt, fast so hoch wie fünf Jahre zuvor. Aufgrund der Abwanderung junger Leute hätte die relative Geburtenhäufigkeit in der Samtgemeinde Zeven etwas ansteigen müssen.

In den Ortschaften liegt derzeit eine sehr unterschiedliche Geburtenhäufigkeit vor. Außerdem hat sie sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Geburtenhäufigkeit verändert sich durch die Wanderungsbewegungen vor allem junger Familien und durch die Ab- bzw. Zuwanderung junger Leute. Bevölkerungsprognosen auf Basis unveränderlicher Geburtenhäufigkeiten führen daher zwangsläufig zu falschen Ergebnissen. Die Geburtenhäufigkeit weicht in den Ortschaften zwischen -34% und +100% vom Durchschnitt der alten Bundesländer ab. Normalerweise ist die relative Geburtenhäufigkeit in kleineren Ortschaften überdurchschnittlich hoch. Im Kernort ist die relative Geburtenhäufigkeit in der Regel gerade noch durchschnittlich. In der Samtgemeinde Zeven liegt die Geburtenhäufigkeit im Teilgebiet 11 Zeven immerhin noch 13% über dem Durchschnitt in den alten Bundesländern, der Nachhall frühere Zuwanderungen nach Abzug der Niederländer. Vor fünf Jahren lag sie dort noch ein Fünftel über dem Niveau der alten Bundesländer. Damit liegt im Kernort und in den übrigen kleinen Ortschaften insgesamt bei der Geburtenhäufigkeit noch fast die gleiche Höhe und Entwicklung vor. In den Teilgebieten 12 Bademühlen, 24 Steddorf und 42 Hatzte-Ehestorf führte die Abwanderung junger Frauen zu einem Anstieg der relativen Geburtenhäufigkeit (der zurückbleibenden Frauen). Hier liegt sie derzeit etwa 50% über dem Durchschnitt. Die höchste relative Geburtenhäufigkeit wurde in den kleinen Teilgebieten 27 Wiersdorf und 26 Wense gemessen. Sie lag zeitweise doppelt so hoch wie im Durchschnitt. Diese Ortschaften sind offensichtlich seit Jahren bei jungen, kinderreichen Familien sehr beliebt bzw. dort wird der Lebensentwurf „Familie mit vielen Kindern“ gepflegt. Auch in den Teilgebieten 13 Badenstedt und 12 Brauel liegt die relative Geburtenhäufigkeit derzeit etwa ein Drittel über dem Durchschnitt. Brauel hatte in den letzten Jahren, relativ betrachtet, das stärkste Bevölkerungswachstum. Im Teilgebiet 32 Hesedorf weist derzeit die niedrigste relative Geburtenhäufigkeit auf. Auch in den Teilgebieten 17 Wistedt, 23 Meinstedt-Sassenholz und 33 Nartum liegt eine für diese Standorte weit unterdurchschnittliche Geburtenhäufigkeit vor. Besonders auffällig ist der rasche und starke Rückgang der relativen Geburtenhäufigkeit in einigen Teilgebieten. Dies ist insbesondere in den Teilgebieten 11 Zeven, 17 Wistedt, 21 Heeslingen, 23 Meinstedt-Sassenholz, 25 Weertzen-Freyersers, 34 Wehldorf-Bockel und 43 Elsdorf-Nord der Fall. Neben den beiden größten Ortschaften betrifft dies vor allem die kleineren Ortslagen. Nur in den Teilgebieten 14 Brauel und 27 Wiersdorf sowie tendenziell im Teilgebiet 24 Steddorf nimmt die relative Geburtenhäufigkeit derzeit zu.

Die relative Geburtenhäufigkeit weist auf allen räumlichen Ebenen große Unterschiede auf. Diese Strukturen sind regions-, orts- und lageabhängig. Kleinräumig können sie sich durch externe Eingriffe, etwa durch die Realisierung von Neubaugebieten, verändern. Die Unterschiede und die Abweichung gegenüber dem Durchschnitt in den alten Bundesländern in den Ortslagen der Samtgemeinde Zeven mögen auf den ersten Blick erstaunlich hoch sein. Auch sie sind die Folge der zunehmenden Pluralisierung und Ausdifferenzierung unserer Gesellschaft. Ganz offensichtlich sind bestimmte Orte in den Augen ihrer Bewohner oder der zuwandernden Bevölkerung für die Realisierung bestimmter Lebensentwürfe besser geeignet als andere. Dieser Ausdifferenzierungsprozess ist in den Städten und Gemeinden seit einigen Jahren zu beobachten und beschleunigt sich zunehmend⁵⁴. Die Computersimulation der vorhergehenden Jahre erlaubt es, diese Unterschiede und Entwicklungen der Orte sehr genau zu erfassen. Die relative Geburtenhäufigkeit ist in den niedersächsischen Dörfern für gewöhnlich wesentlich höher als in den Städten und in den zentralen Lagen. In den umliegenden Dörfern von Großstädten liegt die relative Geburtenhäufigkeit oft um die Hälfte und bis zu zwei Drittel über der des früheren Bundesgebietes. Sie sind die bevorzugten Orte junger, kinderreicher Familien. Nach ihrer Auffassung können sie hier ihren Lebensentwurf am ehesten verwirklichen. Hinzu kommen tradierte Lebensentwürfe in einigen ausgeprägt ländlichen Ortslagen. In den zentralen Lagen der Städte liegt sie dagegen häufig bis zu zwei Dritteln unter der des früheren Bundesgebietes. Dieser Lebensraum eignet sich aus der Sicht der Bewohner eher für einen urbaneren Lebensstil. Er schließt Kinder weit weniger ein. Wohnen in diesen Stadtquartieren allerdings überwiegend Einwohner mit Migrations-

⁵³ Abweichung der Geburtenhäufigkeit der zurückliegenden Jahre in den Teilgebieten auf Basis der altersspezifischen Geburtenziffer des früheren Bundesgebietes einschließlich der zugezogenen Kinder. Gemessen wird die Höhe der Abweichung.

⁵⁴ Seit Ende des Krieges besteht in Deutschland zum ersten Mal die Möglichkeit, aus einem großen Angebot an Wohnungen bzw. Baugrundstücken frei wählen zu können.

hintergrund des gleichen Milieus⁵⁵, kann die Geburtenhäufigkeit dort u.U. auch das Niveau ländlicher Siedlungen erreichen. Durch die Realisierung von Neubaugebieten steigt häufig die relative Geburtenhäufigkeit an diesem Standort durch die Zuwanderung junger Familien. Gleichzeitig sinkt sie in den Herkunftsgebieten der jungen Familien ab. Werden immer wieder an anderen Standorten Neubaugebiete realisiert⁵⁶, so schwankt die relative Geburtenhäufigkeit in den Ortsteilen u.U. sehr stark mit weitreichenden negativen Folgen auf die Gemeinbedarfsentwicklung.

Die Entwicklung der relativen Geburtenhäufigkeit wurde in den letzten Jahren von der ausbildungsbedingten Abwanderung junger Frauen beeinflusst. Die abwandernden jungen Frauen bekommen weniger oder relativ spät Kinder. Die „zurückbleibenden“ bekommen hingegen mehr und früher Kinder. Dadurch steigt die relative Geburtenhäufigkeit. Bedenklich ist die Situation bei einem hohen Anteil abwandernder junger Leute und gleichzeitig einer niedrigen, möglicherweise sogar sinkenden, relativen Geburtenhäufigkeit. Dies ist insbesondere in den Teilgebieten 16 Oldendorf und 32 Hesedorf sowie in den Teilgebieten 33 Nartum und 41 Elsdorf der Fall. Tendenziell entwickeln sich die Teilgebiete 17 Wistedt und 34 Wehldorf-Bockel ähnlich. Diese Orte liegen überwiegend an der Autobahn.

⁵⁵ Der geläufige Begriff Migration umfasst hier lediglich die Zuwanderungen ab den 60er Jahren. Dieser Zeitpunkt ist willkürlich gewählt. Tatsächlich gab es in den letzten 100 Jahren mehrere Migrationswellen.

⁵⁶ Dieser Prozess wird häufig durch eine Baulandkontingentierung massiv forciert bzw. dadurch erst eingeleitet.

Altersstruktur der Bevölkerung

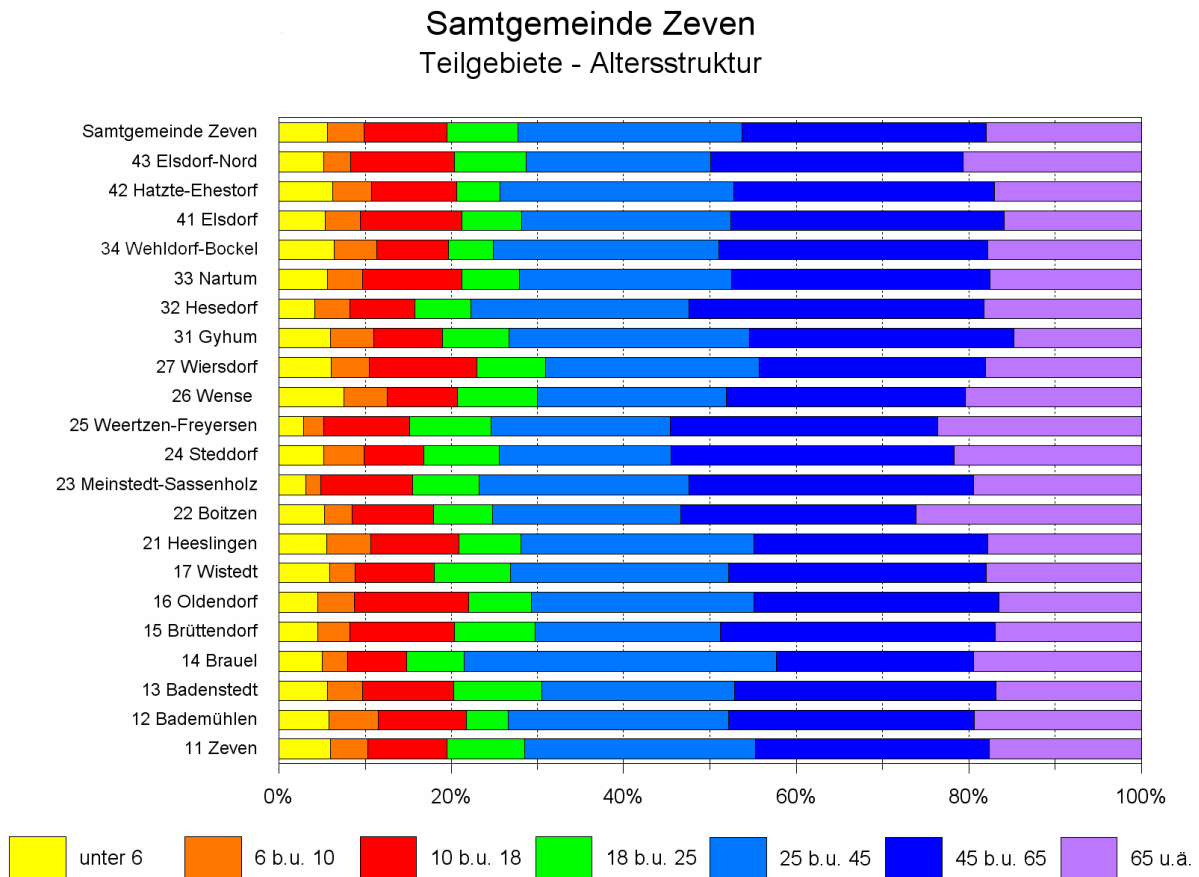


Abbildung 2.6.5: Anteil der Bevölkerung in sieben Altersklassen an der Gesamtbevölkerung am 31.12.2010 in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven
Quelle: Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen

Den höchsten Anteil an Kleinkindern **unter 6 Jahren** an der Gesamtbevölkerung der jeweiligen Ortschaft gab es am 31.12.2010 mit 7,6% im Teilgebiet 26 Wense, gefolgt vom Teilgebiet 34 Wehldorf-Bockel. Einen weit niedrigeren Anteil als in der Samtgemeinde (5,7%) wurde im Teilgebiet 25 Weertzen-Freyersen mit 2,9% erreicht und im Teilgebiet 23 Meinstedt-Sassenholz mit 3,2%. Für kleine, eher ländliche Ortschaften ist dies ein extrem niedriger Anteil. Anteile von 7% bis 8% sind hier eher zu erwarten gewesen. Im Teilgebiet 11 Zeven sind 6,0% der Einwohner unter 6 Jahre alt.

Im Teilgebiet 12 Bademühlen wird mit 5,8% der höchste Anteil an **6- bis unter 10-Jährigen** an der Gesamtbevölkerung erreicht. Ebenfalls überdurchschnittlich viele 6- bis unter 10-Jährige gibt es mit etwa 5% in den Teilgebieten 26 Wense, 31 Gyhum und 34 Wehldorf-Bockel. Kaum 6- bis unter 10-Jährige gibt es dagegen im Teilgebiet 23 Meinstedt-Sassenholz mit 1,7% und im Teilgebiet 25 Weertzen-Freyersen mit 2,4%. In der Samtgemeinde Zeven waren 4,3% der Einwohner 6 bis unter 10 Jahre alt, im Teilgebiet 11 Zeven 4,4%.

9,6% der Einwohner der Samtgemeinde Zeven waren am 31.12.2010 **10 bis unter 18 Jahre** alt. Im Teilgebiet 16 Oldendorf sind beachtliche 13,3% der Einwohner in dieser Altersgruppe und im Teilgebiet 27 Wiersdorf 12,5%. Auch in den Teilgebieten 41 Elsdorf und 43 Elsdorf-Nord gibt es mit knapp 12% relativ viele 10- bis unter 18-Jährige. Dagegen sind nur 6,9% der Einwohner in den Teilgebieten 14 Brauel und 24 Steddorf 10 bis unter 18 Jahre alt. Im Teilgebiet 11 Zeven wird hier ein Anteil von 9,1% erreicht.

Altersstruktur der Teilgebiete		im Alter von ... bis unter ... Jahren							insgesamt
		unter 6	6 - 10	10 - 18	18 - 25	25 - 45	45 - 65	65 u.ä.	
11	Zeven	713	520	1.090	1.070	3.200	3.226	2.105	11.924
12	Bademühlen	12	12	21	10	53	59	40	207
13	Badenstedt	22	16	41	40	87	118	66	390
14	Brauel	19	11	26	25	136	86	73	376
15	Brüttendorf	13	11	35	27	62	92	49	289
16	Oldendorf	15	14	44	24	86	94	55	332
17	Wistedt	16	8	25	24	69	81	49	272
Stadt	Zeven	810	592	1.282	1.220	3.693	3.756	2.437	13.790
21	Heeslingen	130	119	239	166	631	632	416	2.333
22	Boitzen	17	10	30	22	69	87	83	318
23	Meinstedt-Sass.	11	6	37	27	85	115	68	349
24	Steddorf	19	17	25	32	72	119	79	363
25	Weertzen-Frey.	18	15	62	59	130	194	148	626
26	Wense	26	17	28	32	75	95	70	343
27	Wiersdorf	21	15	43	27	85	90	62	343
Gem.	Heeslingen	242	199	464	365	1.147	1.332	926	4.675
31	Gyhum	27	23	36	35	126	139	67	453
32	Hesedorf	29	28	52	45	175	237	126	692
33	Nartum	43	31	88	51	188	228	134	763
34	Wehldorf-Bockel	24	18	31	19	97	115	66	370
Gem.	Gyhum	123	100	207	150	586	719	393	2.278
41	Elsdorf	56	42	122	72	251	328	165	1.036
42	Hatzte-Ehestorf	26	19	41	21	113	126	71	417
43	Elsdorf-Nord	29	18	67	47	120	164	116	561
Gem.	Elsdorf	111	79	230	140	484	618	352	2.014
SG	Zeven	1.286	970	2.183	1.875	5.910	6.425	4.108	22.757
11	Zeven	6,0%	4,4%	9,1%	9,0%	26,8%	27,1%	17,7%	100%
12	Bademühlen	5,8%	5,8%	10,1%	4,8%	25,6%	28,5%	19,3%	100%
13	Badenstedt	5,6%	4,1%	10,5%	10,3%	22,3%	30,3%	16,9%	100%
14	Brauel	5,1%	2,9%	6,9%	6,6%	36,2%	22,9%	19,4%	100%
15	Brüttendorf	4,5%	3,8%	12,1%	9,3%	21,5%	31,8%	17,0%	100%
16	Oldendorf	4,5%	4,2%	13,3%	7,2%	25,9%	28,3%	16,6%	100%
17	Wistedt	5,9%	2,9%	9,2%	8,8%	25,4%	29,8%	18,0%	100%
Stadt	Zeven	5,9%	4,3%	9,3%	8,8%	26,8%	27,2%	17,7%	100%
21	Heeslingen	5,6%	5,1%	10,2%	7,1%	27,0%	27,1%	17,8%	100%
22	Boitzen	5,3%	3,1%	9,4%	6,9%	21,7%	27,4%	26,1%	100%
23	Meinstedt-Sass.	3,2%	1,7%	10,6%	7,7%	24,4%	33,0%	19,5%	100%
24	Steddorf	5,2%	4,7%	6,9%	8,8%	19,8%	32,8%	21,8%	100%
25	Weertzen-Frey.	2,9%	2,4%	9,9%	9,4%	20,8%	31,0%	23,6%	100%
26	Wense	7,6%	5,0%	8,2%	9,3%	21,9%	27,7%	20,4%	100%
27	Wiersdorf	6,1%	4,4%	12,5%	7,9%	24,8%	26,2%	18,1%	100%
Gem.	Heeslingen	5,2%	4,3%	9,9%	7,8%	24,5%	28,5%	19,8%	100%
31	Gyhum	6,0%	5,1%	7,9%	7,7%	27,8%	30,7%	14,8%	100%
32	Hesedorf	4,2%	4,0%	7,5%	6,5%	25,3%	34,2%	18,2%	100%
33	Nartum	5,6%	4,1%	11,5%	6,7%	24,6%	29,9%	17,6%	100%
34	Wehldorf-Bockel	6,5%	4,9%	8,4%	5,1%	26,2%	31,1%	17,8%	100%
Gem.	Gyhum	5,4%	4,4%	9,1%	6,6%	25,7%	31,6%	17,3%	100%
41	Elsdorf	5,4%	4,1%	11,8%	6,9%	24,2%	31,7%	15,9%	100%
42	Hatzte-Ehestorf	6,2%	4,6%	9,8%	5,0%	27,1%	30,2%	17,0%	100%
43	Elsdorf-Nord	5,2%	3,2%	11,9%	8,4%	21,4%	29,2%	20,7%	100%
Gem.	Elsdorf	5,5%	3,9%	11,4%	7,0%	24,0%	30,7%	17,5%	100%
SG	Zeven	5,7%	4,3%	9,6%	8,2%	26,0%	28,2%	18,1%	100%

Tabelle 2.6.2: Zahl der Einwohner sowie Anteil der Bevölkerung in Altersklassen an der Gesamtbevölkerung am 31.12.2011 in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven

Quelle: Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen

Der Kernort, das Teilgebiete 11 Zeven, hält mit 9,0% einen relativ geringen Anteil an 18- bis unter 25-Jährigen. In Kernorten liegt dieser Anteil in der Regel deutlich über 10%. Mehr erreichen hier das Teilgebiet 13 Bademühlen mit 10,3% und die Teilgebiete 15 Brüttendorf, 25 Weertzen-Freyersers und 26 Wense mit jeweils etwa 9,3%. Einen weitaus geringeren Anteil an jungen Leuten im Alter von **18 bis unter 25 Jahren** gab es mit gerade mal 4,8% im Teilgebiet 12 Bademühlen und mit jeweils etwa 5% in den Teilgebieten 34 Wehldorf-Bockel und 42 Hatzte-Ehestorf. Ende 2011 waren 8,2% aller Einwohner der Samtgemeinde Zeven 18 bis unter 25 Jahre alt.

Der mit Abstand höchste Anteil an **25- bis unter 45-Jährigen** wurde mit 36,2% im Teilgebiet 14 Brauel erreicht (einschließlich Maßregelvollzug), der niedrigste Anteil mit jeweils etwa 20% in den Teilgebieten 24 Steddorf und 25 Weertzen-Freyersers. Am 31.12.2010 waren 26,0% aller Einwohner in der Samtgemeinde Zeven **25 bis unter 45 Jahre** alt.

Bei den **45- bis unter 65-Jährigen** erzielt das Teilgebiet 32 Hesedorf mit 34,2% den höchsten Anteil in dieser Altersgruppe, danach folgen die Teilgebiete 23 Meinstedt-Sassenholz und 24 Steddorf mit jeweils etwa 33%. In der Samtgemeinde Zeven waren am 31.12.2010 28,2% der Einwohner 45 bis unter 65 Jahre alt. Mit 22,9% erreicht das Teilgebiet 14 Brauel den niedrigsten Anteil in dieser Altersgruppe.

In der Samtgemeinde Zeven waren am 31.12.2010 nur 18,1% der Einwohner **65 Jahre alt oder älter**. Der höchste Anteil an Einwohnern im Alter von 65 Jahren und älter wurde mit beachtlichen 26,1% im Teilgebiet 22 Boitzen erreicht. Danach folgt das Teilgebiet 25 Weertzen-Freyersers mit 23,6% und 24 Steddorf mit 21,8%. Dagegen waren nur 14,8% aller Einwohner im Teilgebiet 31 Gyhum und 15,9% im Teilgebiet 41 Elsdorf 65 Jahre alt oder älter. Trotz Wohneinrichtungen für Alte sind nur 17,7% der Einwohner im Teilgebiet 11 Zeven 65 Jahre alt oder älter.

Die jüngste Bevölkerung haben derzeit die Teilgebiete 26 Wense sowie 34 Wehldorf-Bockel, 12 Bademühlen und 31 Gyhum, wobei es in Oldendorf und Wiersdorf mehr Halbwüchsige und Jugendliche gibt. Viele junge Leute wohnen (noch) in Badenstedt, Brüttendorf, Weertzen, Freyersers und Wense. Weit überdurchschnittlich viele Alte gibt es in Boitzen, Weertzen und Freyersers. Im Teilgebiet 23 Boitzen ist etwa jeder achte Einwohner über 75 Jahre alt und im Teilgebiet 24 Steddorf jeder Neunte.

Die Ortschaften weisen selbst bei dieser groben Klassifizierung große Unterschiede auf, eine Folge der unterschiedlichen Entwicklung und des hohen Differenzierungsgrades selbst in dieser kleinen Samtgemeinde. In den 90er Jahren wurden die Neubaugebiete in kurzer Zeit bebaut. Dies lässt sich bis heute in der Altersstruktur der Bevölkerung einiger Teilgebiete nachweisen.

In vielen Teilgebieten gibt es überdurchschnittlich viele 40- bis 45-Jährige und 10- bis 15-Jährige. Hier kam es Mitte der 90er Jahre zu hohen Zuwanderungen junger Familien im Zusammenhang mit dem Eigenheimbau. Dazu zählen insbesondere Bademühlen, Oldendorf und Wiersdorf. In jüngster Vergangenheit lässt sich dies noch für die Teilgebiete 11 Zeven und 31 Gyhum nachweisen.

Mittlerweile wird die Wanderungsbilanz in einigen Teilgebieten von der Abwanderung junger Leute dominiert, sodass Wanderungsgewinne aufgrund der Eigenheimbautätigkeit nicht mehr sofort ersichtlich werden. Vor allen in einigen kleineren Ortschaften wie Bademühlen und den Teilgebieten 42 Hatzte-Ehestorf, 32 Hesedorf und 41 Elsdorf gibt es nur noch wenige junge Leute. Sie sind bereits abgewandert. In Oldendorf, Boitzen und dem Teilgebiet 34 Wehldorf-Bockel findet dies derzeit statt.

Bemerkenswerterweise hat das Teilgebiet 11 Zeven trotz Wohneinrichtung für ältere Einwohner keinen überdurchschnittlich hohen Anteil in dieser Altersgruppe, eine Folge der noch weitaus höheren Zuwanderung junger und älterer Familien infolge der Eigenheimbautätigkeit und der Zuwanderungen in Nachfolge des Abzugs der Niederländer. In Boitzen sind 3,8%, in Steddorf 3,3% und im Teilgebiet 34 Wehldorf-Bockel 3,0% der Einwohner 85 Jahre alt oder älter. Hier beginnt der Generationswechsel in den älteren Siedlungen der Nachkriegsjahre. Danach werden Badenstedt, Wense und Wistedt folgen.

Alter der Wohngebäude, Siedlungsstruktur und Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen

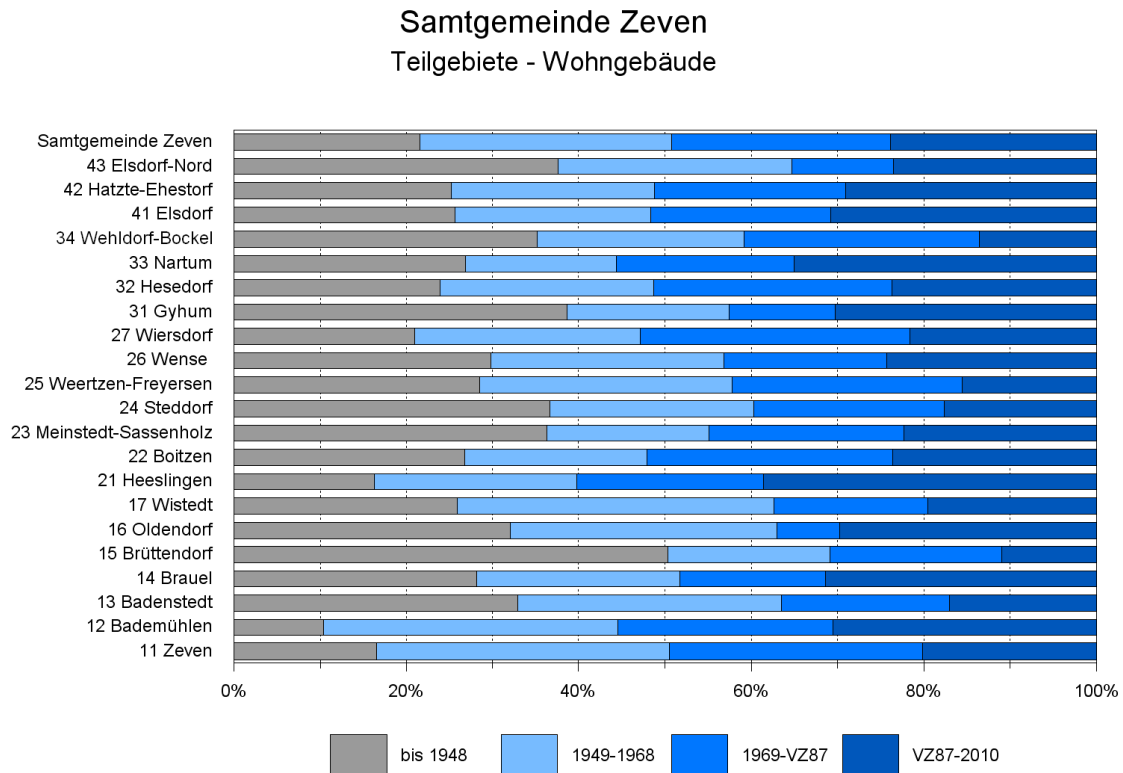


Abbildung 2.6.6: Alter der Wohngebäude in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven

(VZ = Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 1987)

Quelle: LSKN, Samtgemeinde Zeven, Gebäude- Wohnungszählung 1987, eigene Berechnung und Erhebung

Daten zur Wohnungsbestandsentwicklung seit der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 1987 liegen nur auf Ebene der Gemeinden vor. Die Entwicklung in den Ortschaften wurde auf Basis der vorliegenden Daten der Gebäude- und Wohnungszählung, der Wohnungsbestandsentwicklung in den Gemeinden, der Anzahl der bewohnten Wohngebäude des Melderegisters der Samtgemeinde, der Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften sowie Karten und Luftbildern hochgerechnet. Die so ermittelten Ergebnisse wurden bei einer Befahrung bzw. Begehung aller Ortschaften im Oktober 2011 überprüft und nur in einigen wenigen Fällen anschließend geringfügig korrigiert.

Den „ältesten“ Wohngebäudebestand gibt es im Teilgebiet 15 Brüttendorf. Dort wurde jedes zweite bewohnten Gebäude vor 1948 gebaut. In den Teilgebieten 13 Badenstedt, 16 Oldendorf, 23 Meinstedt-Sassenholz, 24 Steddorf, 31 Gyhum, 34 Wehldorf-Bockel und 43 Elsdorf-Nord entstand etwa ein Drittel der bewohnten Gebäude in den Jahren vor 1948. Zumeist sind dies stark landwirtschaftlich geprägte Dorflagen. Etwas mehr als ein Drittel der bewohnten Gebäude entstanden in den Teilgebieten 11 Zeven, 12 Bademühlen und 17 Wistedt in den Nachkriegsjahren bis 1968. Hinzu kommen noch Badenstedt und Oldendorf mit etwa 30%. In diesen Gebäuden steht der Generationswechsel an bzw. findet derzeit statt. Sie gehören alle zur Stadt Zeven.

Etwa 30% der bewohnten Gebäude wurden in den Teilgebieten 27 Wiersdorf, 11 Zeven und 22 Boitzen in den 70er und 80er Jahren gebaut.

Die Teilgebiete 21 Heeslingen und 33 Nartum haben die jüngste Bausubstanz. Hier entstanden etwas mehr als ein Drittel der bewohnten Gebäude erst nach der letzten Volkszählung im Mai 1987. Danach folgen mit etwa 30% die Teilgebiete 12 Bademühlen, 14 Brauel, 16 Oldendorf, 31 Gyhum, 41 Elsdorf und 42 Hatzte-Ehestorf.

In der Stadt Zeven sind von 1949 bis 1957 405 Wohngebäude gebaut worden. Hier ist der Generationswechsel bereits abgeschlossen bzw. findet gerade statt. In den 1.002 Wohngebäuden, die von 1958 bis 1968 gebaut wurden, steht der Generationswechsel weitgehend noch bevor, soweit dies nicht im Zuge des Abzuges der Niederländer erfolgt ist. In den Gemeinden Gyhum und Elsdorf wurden jeweils 90 Wohngebäude in diesem Zeitraum gebaut, in Heeslingen 221.

In jeder größeren Ortschaft gibt es Mehrfamilienhäuser. Im Teilgebiet 11 Zeven wird mit 32% der höchste Anteil erreicht. In den benachbarten Teilgebieten 14 Brauel und 15 Brüttendorf liegt der Anteil bei 14% bzw. 20%. Für die Größe der Orte sind dies ungewöhnlich hohe Anteile. In den Teilgebieten 21 Heeslingen und 31 Gyhum befinden sich dagegen nur 4% der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. In den übrigen Ortslagen der Gemeinde Gyhum sowie im Teilgebiete 41 Elsdorf sind dagegen 8% bis 9% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Nur im kleinen Teilgebiet 12 Bademühlen gibt es mit 36% relativ viele Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Es ist jedoch fraglich, ob es sich dabei tatsächlich noch um zwei Wohnungen handelt. Viele der „Einliegerwohnungen“ entstanden in den 60er Jahren und sind heute längst in die „übergeordnete“ Wohnung aufgegangen.

Samtgemeinde Zeven Teilgebiete - Wohnungen

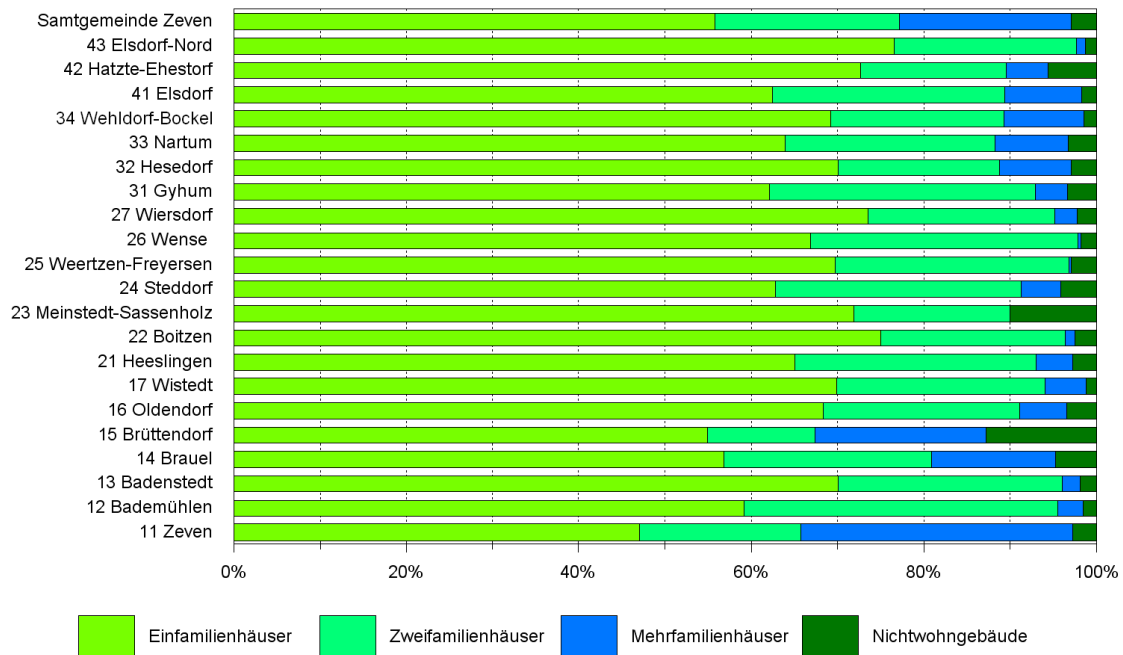


Abbildung 2.6.6: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen sowie bewohnte Nichtwohngebäude in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven

Quelle: LSKN, Samtgemeinde Zeven, Gebäude- Wohnungszählung 1987, eigene Berechnung und Erhebung

Ein Einwohner des Teilgebietes 24 Steddorf bewohnt durchschnittlich 54,9 m² Wohnfläche. Danach folgen die Teilgebiete 17 Wistedt und 26 Wense mit etwas mehr als 54 m². Diese Teilgebiete haben einen überdurchschnittlich hohen Anteil über 75-Jähriger. Viele der älteren Eigenheime werden hier von älteren Paaren oder auch nur noch von einer Person bewohnt. Dies gilt insbesondere für Wistedt. Dort sind es nur 2,14 Einwohner je Wohnung. Das ist sogar noch weniger als im Teilgebiet 11 Zeven mit 2,18 Einwohnern je Wohnung und einem Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern von 32%. Auch im Teilgebiet 15 Brüttendorf sind es nur 2,14 Einwohner je Wohnung. Auch dort gibt es relativ viele Mehrfamilienhäuser und zusätzlich unterdurchschnittlich viele junge Familien. Im Teilgebiet 11 Zeven stehen jedem Einwohner durchschnittlich 45,5 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier senkt der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen diesen Wert. Noch stärker macht sich dies im Teilgebiet 27 Wiersdorf bemerkbar. Dort wird aufgrund der jungen Bevölkerung nur 40,6 m² Wohnfläche von jedem Einwohner durchschnittlich bewohnt. Hier sind die Haushalte auch wesentlich größer, sodass beachtliche 3,14 Einwohner je Wohnung erreicht werden. Auch im Teilgebiet 43 Elsdorf-Hatzte sind es überdurchschnittliche 2,75 Einwohner je Wohnung. Hier sind es jedoch vor allem ältere Familien die noch diesen hohen Wert bedingen.

Baulandangebot

Es werden derzeit insgesamt etwa 165 Bauplätze für Eigenheime (etwa 200 Wohnungen) in Neubaugebieten überwiegend im Kernort, dem Teilgebiet 11 Zeven, angeboten. Dort waren Ende 2011 im Bereich des Bebauungsplanes Nr.70 „Bickbeen“ 26 Bauplätze verfügbar. Hinzu kommen noch einige freie Bauplätze in den Baugebieten „Neues Land Teil II“, „Auf dem Praun Teil VI“ und im Bereich „Primelweg“. Diese Bauplätze befinden sich in relativ zentraler Lage und weisen damit ähnliche Standorteigenschaften auf wie die übrigen, wenigen, verbliebenen Baulücken und wie der zunehmende Rücklauf aus dem Bestand (nach dem Tode des Eigentümers bzw. Nutzers). Für diese zentralen Lagen gibt es ein wachsendes Überangebot, was u.a. die schleppende Vermarktung der Bauplätze im Kernort erklärt.

In der Gemeinde Heeslingen wird derzeit im Teilgebiet 21 Heeslingen das Neubaugebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr.21 „Birkenweg Teil II“ bebaut. Dort waren Ende 2011 im gesamten Plangebiete noch 56 Bauplätze verfügbar. Darüber hinaus gibt es in den Teilgebieten 22 Boitzen (Nr.16 „Hinter den Höfen“) und 25 Weertzen-Freyersen (Nr.20 „Östlich Kreuzberg“) sowie in Gyhum weitere bislang nicht genutzte Bauplätze in Neubaugebieten.

In der Gemeinde Gyhum werden im Teilgebiet 33 Nartum im Bereich des Bebauungsplanes Nr.14 „Op'n Barg“ 15 Bauplätze angeboten. Dieses Angebot wird kaum angenommen, wurde allerdings auch nicht aktiv vermarktet. Im Teilgebiet 32 Hesedorf befindet sich ein bislang unrealisiertes Neubaugebiet für etwa 25 Bauplätze aus dem Jahr 2003. Dieser Bebauungsplan Nr.4 „Bei den Heestern“ umfasst eine sehr hohe Anzahl willkürlicher und somit unbegründeter gestalterischer Auflagen im „Heimatschutzstil“. Das Baugebiet ist zudem für den Standort überdimensioniert und wird in der vorliegenden Fassung nie vollständig realisiert werden. Außerdem gefährdet es die Innutzungshaltung des hohen Wohngebäudebestandes aus den 50er und 60er Jahren an diesem Standort.

In der Gemeinde Elsdorf werden derzeit keine oder nur vereinzelt Bauplätze angeboten. Für Elsdorf wurde Anfang 2012 ein Neubaugebiet vorbereitet. Der betreffende Bebauungsplan Nr.13 „Sieks Wiesen II“ ermöglicht 7 Bauplätze.

Weitere Ausführungen dazu im Kapitel 3 (Seite 200 ff.).

Betriebsstätten und Infrastruktur

In allen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven gibt es etliche Betriebsstätten. Von den 1.151 statistisch erfassten Betriebsstätten befanden sich Mitte 2009 740 in der Stadt Zeven. Dort waren 6.050 der insgesamt 8.748 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Samtgemeinde tätig. In den übrigen Gemeinden gab es in Elsdorf 94 Betriebsstätten mit 668 Beschäftigten, in Gyhum 116 Betriebsstätten mit 766 Beschäftigten und in Heeslingen 201 Betriebsstätten mit 740 Beschäftigten. Bezogen auf die Zahl der 18- bis unter 65-Jährigen waren es in allen Mitgliedsgemeinden ähnlich viele Betriebsstätten und Beschäftigte. In der Stadt Zeven waren es 90 Betriebsstätten je 1000 18- bis unter 65-Jährige. Ein Wert der von der Gemeinde Sittensen mit 114 Betriebsstätten je 1000 18- bis unter 65-Jährige noch übertroffen wird. In den drei Gemeinden der Samtgemeinde Zeven waren es 68 bis 77 Betriebsstätten je 1000 18- bis unter 65-Jährige, ein überdurchschnittlich hoher Wert (Niedersachsen 66,5; Landkreis Rotenburg 71,1). Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesen Betrieben waren es in der Stadt Zeven mit 736 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1000 18- bis unter 65-Jährige, deutlich mehr als den Gemeinden mit 430 bis 525 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1000 18- bis unter 65-Jährige.

Die Betriebsstättenstatistik gibt auch indirekt Auskunft über den Versorgungsgrad der Einwohner mit Dienstleistungen. 291 der 1.151 Betriebsstätten entfallen auf den Handel und die Instandsetzung und Reparatur von Fahrzeugen. In Zeven waren es 198 Betriebsstätten mit 1.033 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und in Heeslingen 45 Betriebe mit 853 Beschäftigten. Auch in den übrigen Gemeinden gab es Betriebsstätten im Handel, die wenigsten in Elsdorf. Im Juni 2009 gab es auch in jeder Gemeinde Betriebe im Gaststättengewerbe, in Zeven insgesamt 50 Betriebsstätten mit 121 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, und in Gyhum 10 mit 78 Beschäftigten. In Elsdorf und Heeslingen waren es allerdings nur 3 bzw. 4 Betriebe. Im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen wurden 55 Betriebsstätten in der Samtgemeinde Zeven statistisch erfasst, fast alle in der Gemeinde Stadt Zeven (44 Betriebe mit 745 Beschäftigten). Dort befinden sich einige Alten- und Pflegeheime. Die Zahl der Beschäftigten in Gyhum wurden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht. Nach eigene Angaben verfügt die Klinik bereits im Jahr 1994 "über 300 Betten. Heute umfasst das Reha-Zentrum drei Kliniken mit 400 Mitarbeitern in 290 Vollzeitstellen."⁵⁷ Im Bereich Erziehung und Unterricht wurden 27 Betriebsstätten statistisch erfasst, davon 21 in der Stadt Zeven mit 72 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Auch die Gemeinbedarfsangebote verteilen sich unterschiedlich auf die Ortsteile. Eine spezielle Wohn-einrichtung für ältere Einwohner, ein Jugendzentrum und Schulen der Sekundarstufe gibt es nur in der Stadt Zeven. In Zeven, Elsdorf und Heeslingen befinden sich Grundschulen. Kinderbetreuungsangebote gibt es in fast allen etwas größeren Ortschaften. Mit Ausnahme von Meinstedt wurden in allen Ortschaften Spielplätze angelegt.

Nur in den Teilgebieten 14 Brauel, 15 Brüttendorf, 17 Wistedt, 26 Wense, 31 Gyhum und 34 Wehldorf-Bockel gibt es keine Sportplätze. Mit Ausnahme von Gyhum handelt es sich dabei um kleine Ortschaften. In Zeven gibt es 12 Sporthallen, zwei in Heeslingen und je eine in Gyhum, Nartum, Hesedorf, Elsdorf und Rüspel. Hinzu kommen weitere Sporteinrichtungen wie Schwimmbäder (Zeven und Heeslingen), ein Hallenbad (Zeven), Tennisplätze, Reitanlage, Schießanlagen usw..

⁵⁷ Quelle: Zevener Zeitung vom 29. März 2012. „Treffen im „Niemannsland“

Kennzahlen der Teilgebiete		Einwohner		Veränderung				Abwanderung relative		Wohn-		Ew. je Wohnung	
		31.12.2011	31.12.2010	davon ...				Geburtenhäufigkeit		fläche			
				unter 10 J.		75 u.ä.	2005 bis 2010	2011	je Jahrgang		je Ew		
		Ew	Ew						2006-11 i.D.	2004/05	2010/11		m²
11	Zeven	11924	11944	10,7%	8,0%	-0,2%	-0,2%	5%	21%	13%	45,5	2,2	
12	Bademühlen	207	211	12,8%	6,6%	-1,9%	-1,9%	55%	57%	52%	49,3	2,3	
13	Badenstedt	390	393	10,4%	8,1%	-0,8%	-0,8%	5%	22%	36%	48,3	2,4	
14	Brauel	376	361	7,5%	7,5%	4,2%	4,2%	35%	-30%	31%	47,6	2,3	
15	Brüttendorf	289	290	8,6%	7,2%	-0,3%	-0,3%	15%	2%	16%	50,3	2,1	
16	Oldendorf	332	328	9,8%	5,8%	1,2%	1,2%	65%	-33%	-9%	51,5	2,3	
17	Wistedt	272	269	10,0%	10,8%	1,1%	1,1%	20%	-6%	-21%	54,3	2,1	
21	Heeslingen	2333	2311	11,3%	7,0%	1,0%	1,0%	13%	30%	-4%	52,3	2,4	
22	Boitzen	318	322	8,1%	11,8%	-1,2%	-1,2%	40%	26%	20%	50,3	2,5	
23	Meinstedt-Sass.	349	365	6,8%	8,2%	-4,4%	-4,4%	8%	-5%	-18%	50,4	2,5	
24	Steddorf	363	355	9,6%	12,1%	2,3%	2,3%	30%	37%	59%	54,9	2,3	
25	Weertzen-Frey.	626	633	6,2%	9,2%	-1,1%	-1,1%	13%	-0%	-24%	52,1	2,4	
26	Wense	343	342	9,4%	10,8%	0,3%	0,3%	13%	110%	67%	54,4	2,3	
27	Wiersdorf	343	342	10,2%	5,8%	0,3%	0,3%	12%	22%	102%	40,6	3,1	
31	Gyhum	453	455	11,2%	6,6%	-0,4%	-0,4%	10%	-33%	12%	48,1	2,6	
32	Hesedorf	692	710	8,3%	7,5%	-2,5%	-2,5%	48%	6%	-34%	48,5	2,6	
33	Nartum	763	767	10,3%	7,0%	-0,5%	-0,5%	23%	10%	-22%	53,1	2,3	
34	Wehldorf-Bockel	370	375	13,1%	8,3%	-1,3%	-1,3%	41%	56%	21%	49,3	2,5	
41	Elsdorf	1036	1052	10,2%	6,6%	-1,5%	-1,5%	37%	18%	-1%	50,3	2,4	
42	Hatzte-Ehestorf	417	432	11,6%	7,6%	-3,5%	-3,5%	50%	65%	41%	49,5	2,5	
43	Elsdorf-Nord	561	575	8,0%	9,2%	-2,4%	-2,4%	15%	12%	-12%	46,1	2,8	
SG	Zeven	22757	22832	10,3%	7,9%	-0,3%	-0,3%	25%	19%	17%	47,9	2,3	

Kennzahlen der Teilgebiete		Wohnfläche am 31.12.10	Wohnungen		bewohnte Gebäude						
			am 31.12.10	davon Wohngebäude mit ...	Whg.		in Nicht-		errichtet ...		
				1	2	3 u.m.	wohng.	bis 1948	1949-1968	1969-VZ87	VZ87-2010
			m²								
11	Zeven	543100	5490	47%	19%	32%	3%	17%	34%	29%	20%
12	Bademühlen	10400	90	59%	36%	3%	2%	10%	34%	25%	31%
13	Badenstedt	19000	160	70%	26%	2%	2%	33%	31%	20%	17%
14	Brauel	17200	150	57%	24%	14%	5%	28%	24%	17%	31%
15	Brüttendorf	14600	140	55%	12%	20%	13%	50%	19%	20%	11%
16	Oldendorf	16900	140	68%	23%	5%	3%	32%	31%	7%	30%
17	Wistedt	14600	130	70%	24%	5%	1%	26%	37%	18%	20%
21	Heeslingen	120900	960	65%	28%	4%	3%	16%	23%	22%	39%
22	Boitzen	16200	130	75%	21%	1%	3%	27%	21%	28%	24%
23	Meinstedt-Sass.	18400	140	72%	18%	0%	10%	36%	19%	23%	22%
24	Steddorf	19500	160	63%	28%	5%	4%	37%	24%	22%	18%
25	Weertzen-Frey.	33000	260	70%	27%	0%	3%	29%	29%	27%	16%
26	Wense	18600	150	67%	31%	0%	2%	30%	27%	19%	24%
27	Wiersdorf	13900	110	73%	22%	3%	2%	21%	26%	31%	22%
31	Gyhum	21900	180	62%	31%	4%	3%	39%	19%	12%	30%
32	Hesedorf	34400	280	70%	19%	8%	3%	24%	25%	28%	24%
33	Nartum	40700	330	64%	24%	8%	3%	27%	17%	21%	35%
34	Wehldorf-Bockel	18500	150	69%	20%	9%	2%	35%	24%	27%	14%
41	Elsdorf	52900	440	63%	27%	9%	2%	26%	23%	21%	31%
42	Hatzte-Ehestorf	21400	170	73%	17%	5%	6%	25%	24%	22%	29%
43	Elsdorf-Nord	26500	210	77%	21%	1%	1%	38%	27%	12%	24%
SG	Zeven	1092600	9948	56%	21%	20%	3%	22%	29%	25%	24%

Tabelle 2.6.3: Übersicht der Ausgangslage in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven

Quelle: LSKN, Samtgemeinde Zeven, eigene Berechnungen, rundungsbedingte Abweichungen

(Abwanderung junger Leute: Umrechnung auf einen Jahrgang. Relative Geburtenhäufig: Abweichung der Geburtenhäufig vom Durchschnitt in den alten Bundesländern. GS=Grundschule, OS=Oberschule, JZ=Jugendzentrum, AH=Altenheim, soz.B.= sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, VZ87= Volkszählung vom Mai 1987)

2.7 Kennzeichen der bisherigen Entwicklung und Ausgangslage

Die erste umfangreiche Migration gab es auch in der Samtgemeinde Zeven nach dem zweiten Weltkrieg. In einem bäuerlich geprägten traditionellen Umfeld stieg die Zahl der Einwohner durch die Flüchtlinge aus dem Osten und dem kriegszerstörten Städten um zwei Drittel an.

Zur Zeit des Babybooms bekam eine Frau in der Samtgemeinde Zeven durchschnittlich etwas mehr als drei Kinder. Ende 1968 hatte die Samtgemeinde Zeven offiziell 17.096 Einwohner, 339 Geborene wurden im Jahr 1968 statistisch erfasst. In den nachfolgenden Jahren ging die absolute und relative Geburtenhäufigkeit auch in der Samtgemeinde Zeven zurück. In den 70er und 80er Jahren verlor die Samtgemeinde immer wieder junge Leute an weiter entfernte Gebiete. Zeitweise war in der 70er Jahren sogar die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen negativ. Mit der Wende und der Grenzöffnung im Osten wurde auch die Wanderungsbilanz der Samtgemeinde Zeven zunächst positiv. In den 90er Jahren konnte die Samtgemeinde umfangreich Wanderungsgewinne erzielen. In diesen Jahren gründete die geburtenstarke Babyboomgeneration ihre Familien. Viele verbanden dies mit dem Bau des eigenen Heimes. Vor allen in den großen Städten wie Bremen und Hamburg konnte dieser hoher Baulandnachfrage nicht entsprochen werden, bzw. es war politisch auch nicht gewollt. Die Baulandsuchenden drängten in die umliegenden Gemeinden. Aber auch dort stieg die Zahl der potentiellen Bauherren an. Infolgedessen überstieg die Nachfrage das Angebot bei weitem. Die Immobilienpreise stiegen an und das Angebot veränderte sich in Richtung auf die Interessen der finanziell und gesellschaftlich einflussreicheren Gruppen. Auch in den Umlandgemeinden der großen Städte kam es zu einem Verdrängungsprozess, der in den 90er Jahren bis weit in das „Binnenland“ reichte. Infolgedessen entstanden in diesen Jahren in der Samtgemeinde Zeven in kurzer Zeit Neubaugebiete, die dann rasch von jungen Familien bezogen wurden. Zeitweise stiegen die Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Zeven bis auf fast 300 Einwohner im Jahr an. Damit stieg auch die Zahl der Geborenen wieder bis auf 288 im Jahr 1997 an, erreichte aber nicht mehr das Niveau der Babyboomjahre, obwohl zu diesem Zeitpunkt 3.000 Einwohner mehr in der Samtgemeinde wohnten. In diesen Jahren stieg die Zahl der Einwohner in einigen Ortschaften der Samtgemeinde immer wieder sprunghaft an. Danach folgten immer wieder Jahre mit leichten Bevölkerungsrückgängen. Nach dem Babyboom kommt stets der Pillenknick. Die baulandbedingten Wanderungsbewegungen gingen zu Beginn der 2000er Jahre rasch zurück. Ein immer größerer Anteil der Nachfrage konnte in den größeren Städten abgedeckt werden. Die baulandbedingten großräumigen Wanderungsbewegungen ebten ab und die baulandbedingten Zuwanderungen in die Samtgemeinde Zeven blieben aus. Die Schwankungen der Wanderungsbilanz der Ortschaften wurden schwächer. Im Jahr 2004 begannen die niederländischen Natostritkräfte und ihr „ziviles Gefolge“ abzuziehen. Etwa 2000 von ihnen wohnten in Zeven, waren melderechtlich aber nicht als Einwohner erfasst. In den nachfolgenden Jahren wurden die bislang von den Niederländern bewohnten Wohnungen von den „nachrückenden“ Deutschen bezogen. Die Haushalt der Niederländer waren jedoch weitaus größer. Etwa 2009 war dieser Prozess abgeschlossen. Von 2004 bis 2009 summieren sich die Wanderungsgewinne der Samtgemeinde insgesamt auf lediglich 658 Einwohner. D.h., der Bevölkerungsrückgang infolge des Abzugs der Niederländer konnte nur ansatzweise kompensiert werden. Im Jahr 2010 stieg die Zahl der Einwohner der Samtgemeinde kaum noch an. Im Jahr 2011 wird sie erstmals seit Mitte der 80er Jahre gesunken sein. Durch die Zuwanderungen nach dem Abzug der Niederländer konnte die Zahl der Geborenen über einen längeren Zeitraum gehalten werden. Seit 2008 sinkt die relative Geburtenhäufigkeit und die Zahl der Geborenen geht erheblich zurück.

Nur der Kernort mit den im Norden und Osten angrenzenden Ortschaften, sowie in Hatzte und Steddorf stieg die Zahl der Einwohner in den letzten Jahren an. Vor allem die Ortschaften an der Autobahn und den Zubringerstraßen verlieren teilweise erheblich Einwohner. Hier wandern insbesondere viele junge Leute und Senioren ab. Die Gemeinden Elsdorf und Gyhum verlieren insgesamt Einwohner. Gyhum zudem auch noch Arbeitsplätze. In Heeslingen zogen etliche jüngere Einwohner von den kleineren Ortschaften in den Hauptort Heeslingen. Ortschaften, die in den 90er Jahren stark gewachsen sind, verlieren jetzt umfangreich junge Leute, die einst mit ihren Eltern zum Eigenheimbau zugezogen sind. Der Kernort Zeven gewinnt derzeit etwa ebenso viele Anfang 20-Jährige wie er etwa 19-Jährige verliert, die ausbildungsbedingt abwandern. Wanderungsgewinne erzielt der Kernort derzeit vor allem bei den Alleinerziehenden und 40- bis 50-Jährigen. Die noch vor Jahren umfangreichen Wanderungsgewinne bei den jungen und älteren Familien finden nicht mehr statt. Bei den jungen Familien ist die Wanderungsbilanz des Kernortes mittlerweile negativ. Vor allem in den umliegenden Ortschaften des Kernortes ist die relative Geburtenhäufigkeit auch infolge der Abwanderung junger Frauen (zum Studium) überdurchschnittlich hoch. In der zweiten Reihe ist sie dagegen ungewöhnlich für ländliche Ortslagen sehr niedrig. Bedenklich ist die Entwicklung bei einem hohen Anteil abwandernder junger Leute und einer niedrigen, möglicherweise sogar sinkenden,

relativen Geburtenhäufigkeit. Dies ist insbesondere in Oldendorf und Hesedorf sowie in Nartum und Elsdorf der Fall. Tendenziell entwickeln sich Wistedt, Wehldorf und Bockel ähnlich. Diese Orte liegen überwiegend an der Autobahn.

Infolge früherer zeitlich eng begrenzter Wanderungsgewinne, zumeist infolge einer raschen Realisierung von Neubaugebieten, und anschließenden Bevölkerungsverlusten, weisen die Ortschaften große Unterschiede in der Altersstruktur der Bevölkerung auf und die Altersstruktur ist sehr heterogen. Die jüngste Bevölkerung haben derzeit Wense, Wehldorf-Bockel, Bademühlen und Gyhum, wobei es in Oldendorf und Wiersdorf mehr Halbwüchsige und Jugendliche gibt. Viele junge Leute wohnen (noch) in Badenstedt, Brüttendorf, Weertzen, Freyersen und Wense. Weit überdurchschnittlich viele Alte gibt es in Boitzen, Weertzen und Freyersen. In Boitzen ist etwa jeder achte Einwohner über 75 Jahre alt und in Steddorf jeder Neunte. Nur in Boitzen, Weertzen, Heeslingen, Nartum und Zeven stehen derzeit einige Bauplätze zum Verkauf. Seit 2007 wurden in der Samtgemeinde jährlich etwa gleich wenige Eigenheime gebaut.

In den letzten Jahren stiegen die Wanderungsverluste junger Leute auch in der Samtgemeinde Zeven stark an. Viele von ihnen sind mit ihren Eltern in den 90er Jahren zugezogen. Die Ortschaften mit hohen Wanderungsgewinnen in den 90er Jahren verlieren anteilig auch besonders viele junge Leute. Sie entstammen einkommensstärkeren, bildungsnahen Familien, eine Voraussetzung für die Bildung von Wohneigentum und einem höheren Schulabschluss der Kinder. Damit verändert sich auch die Struktur der „zurückbleibenden“ Bevölkerung. Durch die Abwanderung junger, kinderloser oder spät gebärender Frauen steigt die relative Geburtenhäufigkeit der weiterhin ortsansässigen Frauen an. In einigen Ortschaften bleibt ein rasch und deutlich zunehmender Anteil älterer Zweipersonenhaushalte in Eigenheimen zurück. Einige wenige der zuvor als junge Leute in die Städte Rotenburg und Bremen oder auch nach Stade und Hamburg abgewanderten, kamen in den letzten Jahren nach der Familiengründung zum Eigenheimbau zurück, wenn sie das Glück hatten, einen Bauplatz an dem Ort zu finden, an dem sie ihren Lebensentwurf verwirklichen können, mit all ihren Erfahrungen in der „Welt da draußen“. Das Potential Rückwanderungsinteressierter wird in den nächsten Jahren stetig ansteigen. Es wird derzeit bei weitem nicht ausreichend gewürdigt. Vielmehr vermittelte sich der Eindruck, dass sie gar nicht erwünscht sind (siehe u.a. Bebauungsplan „Hinter der Schule“ in Hesedorf).

Es wird weiterhin eine Eigenheim- und Baulandnachfrage geben. Sie liegt hier bei 500 bis 650 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2030. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können, muss das Angebot stärker differenziert und auf die verschiedenen Zielgruppen ausgerichtet werden. Das derzeitige Baulandangebot ist allenfalls quantitativ an einigen Standorten ausreichend. Damit kann die hoch differenzierte Baulandnachfrage nur im geringen Umfang abgedeckt werden und dies auch nur zufällig. Neben der Zielgruppe der ortsansässigen jungen Familien ist speziell für die Zu- bzw. Rückwandernden ein entsprechendes, rasch verfügbares Angebot zu entwickeln und entsprechend zu kommunizieren. Die Zeiten, als es noch ein quantitatives Mengenwachstum zu ordnen galt, sind endgültig vorbei. Wer heute seine Bevölkerung halten oder gar einen Zuwachs (Bevölkerung, Beschäftigung, Steueraufkommen usw.) erzielen möchte, muss sich aktiv darum bemühen. Dies ist für die Samtgemeinde Zeven und ihre Mitgliedsgemeinden ungewohnt. Die Wanderungsgewinne der zurückliegenden Jahre resultierten aus dem umfangreichen, wirtschaftlich durchaus attraktiven Wohnraum- und Eigenheimangebot nach Abzug der Niederländer. D.h., dieser Bevölkerungszuwachs hätte auch ohne Zutun der Samtgemeinde und ihrer Mitgliedsgemeinden stattgefunden. Hinzu kommt die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen, das Ergebnis sehr erfolgreicher unternehmerischer Tätigkeit. Dieser „Erfolg“ hat die objektive, kritische Einschätzung der eigenen Leistungsfähigkeit der Kommunen getrübt. Die Samtgemeinde Zeven und insbesondere die Stadt steht zusätzlich vor einer großen Herausforderung. Für die hohe Anzahl der in den 60er Jahren gebauten Wohnhäuser ist in den nächsten Jahren ein Nachnutzer zu finden, sollen nicht ganze Stadtquartiere dem Niedergang preisgegeben werden. Dieser Rücklauf aus dem Bestand übersteigt die zuvor genannte Eigenheim- und Baulandnachfrage deutlich. Der Gesetzgeber stellt derzeit und wird in absehbarer Zeit kein geeignetes Instrumentarium zur Verfügung stellen. Die Gemeinden Gyhum und Elsdorf an der Autobahn verlieren zunehmend Einwohner, Gyhum zudem auch noch Arbeitsplätze. Die Autobahn beeinträchtigt auch hier die soziale und gesellschaftliche Entwicklung. Beide Gemeinden müssen erst noch eine eigenständige Entwicklungsperspektive finden. In der Gemeinde Heeslingen scheint die Entwicklung günstiger zu verlaufen. Hier kommt es allerdings zu Binnenwanderungen, insbesondere von jungen Leuten und jungen Familien in den Hauptort. In den kleineren Ortschaften beschleunigt sich dadurch der Anstieg des Anteils älterer Einwohner. Setzt sich dieser Trend fort, wird das soziale Leben in diesen Ortschaften bis über die Belastungsgrenze beeinträchtigt.

In der Analyse wurde aufgezeigt, dass am Standort eine Nachfrage nach Baugrundstücken und zusätzlichen Wohnungen vorliegt. Um realistische Szenarien entwickeln zu können, muss festgestellt werden ob, wann und wie viel von diesem Nachfragepotential in der Samtgemeinde Zeven umsetzbar ist. Dazu muss das Wohnraumangebotspotential festgestellt werden. Nur wenn das Wohnraumangebotspotential nach Art, Zeitpunkt und Umfang der Nachfrage entspricht, besteht eine realistische Chance auf eine Umsetzung. Dem wird im nachfolgenden Kapitel nachgegangen.