

Landkreis Diepholz

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Diepholz *Aktualisierung 2022*

Langfassung



empirica

Auftraggeber

Landkreis Diepholz

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Alexander Raetz

Projektnummer

2022019

Bonn, 21. Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Analyse des Wohnungsmarktes	2
2.1	Wohnungsnachfrage	2
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	2
2.1.2	Wanderungen.....	3
2.1.3	Wohneigentümerquote	5
2.1.4	Nachfrage nach Mietwohnungen.....	6
2.2	Wohnungsangebot.....	7
2.2.1	Wohnungsbestand	7
2.2.2	Wohnungsbautätigkeit.....	9
2.2.3	Wohnungsleerstandsquote.....	12
2.2.4	Immobilienpreise	14
3.	Wohnungsbedarf und Wohnbaulandreserven.....	18
3.1	Wohnungsbedarfsprognose bis 2040	18
3.1.1	Bevölkerungsprognose.....	18
3.1.2	Haushaltsprognose.....	21
3.1.3	Wohnungsbedarfsprognose.....	24
3.2	Wohnbauland-Reserven.....	27
4.	Projektionen zum Handlungsbedarf in der sozialen Wohnraumversorgung	30
4.1	Die Nachfrageseite	30
4.2	Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen.....	33
4.2.1	Bestand an Sozialwohnungen	33
4.2.2	Preisgünstige freifinanzierte Mietwohnungen	34
4.2.3	Öffentliche Wohnungsunternehmen.....	35
4.3	Soziale Wohnraumbedarfe.....	37
5.	Konzepterstellung.....	39
5.1	Von der Analyse zum Konzept.....	39
5.2	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	40
5.2.1	Familienhaushalte	40
5.2.2	Ältere Haushalte.....	41
5.2.3	Einkommenschwächere Haushalte/ preisgünstiges Wohnen.....	44
5.3	Instrumentell-sektorale Handlungsfelder	46
5.3.1	Baulandbereitstellung	46

5.3.2	Weiterentwicklung Wohnungsbestände	47
5.3.3	Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen	48
5.4	Räumliche Handlungsfelder	49
5.4.1	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand.....	49
6.	Kommunalsteckbriefe	50
	Definitionen (Steckbriefe)	81

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN KOMMUNEN 2016 – 2020	2
ABBILDUNG 2	DURCHSCHNITTLICHER EINWOHNERBEZOGENER WANDERUNGSSALDO IN DEN KOMMUNEN 2016 - 2020	3
ABBILDUNG 3	DURCHSCHNITTLICHER WANDERUNGSSALDO DER UNTER 18-JÄHRIGEN PRO 1.000 EW IN DEN KOMMUNEN 2016 - 2020	4
ABBILDUNG 4	DURCHSCHNITTLICHER WANDERUNGSSALDO DER 18-29-JÄHRIGEN PRO 1.000 EW IN DEN KOMMUNEN 2016 - 2020	5
ABBILDUNG 5	WOHNEIGENTÜMERQUOTE IN PROZENT IN DEN KOMMUNEN 2011	6
ABBILDUNG 6	ABGLEICH VON GESUCHTEN UND ANGEBOTENEN WOHNUNGEN ZUR MIETE IM LANDKREIS DIEPHOLZ, 1. QUARTAL 2022	7
ABBILDUNG 7	MEHRFAMILIENHAUSANTEIL IN DEN KOMMUNEN 2020	8
ABBILDUNG 8	ANTEIL AN WOHNUNGEN MIT EIN BIS ZWEI RÄUMEN AM WOHNUNGSBESTAND IN DEN KOMMUNEN 2020	9
ABBILDUNG 9	DURCHSCHNITTLICHE BAUFERTIGSTELLUNGSDICHTE IN DEN KOMMUNEN 2016 - 2020	10
ABBILDUNG 10	DURCHSCHNITTLICHE BAUFERTIGSTELLUNGSDICHTE IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU IN DEN KOMMUNEN 2016 - 2020	11
ABBILDUNG 11	DURCHSCHNITTLICHE BAUFERTIGSTELLUNGSDICHTE IM EIGENHEIMBAU IN DEN KOMMUNEN 2016 - 2020	12
ABBILDUNG 12	WOHNUNGSLEERSTANDSQUOTE IN PROZENT IN DEN KOMMUNEN 2011	13
ABBILDUNG 13	MARKTAKTIVE WOHNUNGSLEERSTANDSQUOTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IN PROZENT IM LANDKREIS DIEPHOLZ, BREMEN, HANNOVER UND DEUTSCHLAND 2016 - 2020	14
ABBILDUNG 14	MITTLERE PREISE FÜR SELBSTSTÄNDIG BEBAUBARE BAUGRUNDSTÜCKE IM LANDKREIS DIEPHOLZ	15
ABBILDUNG 15	NETTOKALTMIETE VON MIETWOHNUNGEN JE M ² WOHNFLÄCHE IN DEN KOMMUNEN 2020 UND MIETENTWICKLUNG 2016 - 2020	16
ABBILDUNG 16	KAUFPREISE VON EINFAMILIENHÄUSERN IN DEN KOMMUNEN 2020	17
ABBILDUNG 17	INDEXREIHE ZUR KAUFPREISENTWICKLUNG BEI EIN- /ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM LANDKREIS DIEPHOLZ (2010 = 100)	17
ABBILDUNG 18	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN DEN KOMMUNEN 2019 - 2030 UND 2019 - 2040	19
ABBILDUNG 19	ENTWICKLUNG DER KINDER UND JUGENDLICHEN (FAMILIEN) IN DEN KOMMUNEN 2019 - 2030 UND 2019 - 2040	20

ABBILDUNG 20	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DER SENIOREN AB 75 JAHREN IN DEN KOMMUNEN 2019 - 2030 UND 2019 - 2040	21
ABBILDUNG 21	ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER HAUSHALTE IN DEN KOMMUNEN 2019 - 2030 UND 2019 - 2040	22
ABBILDUNG 22	ENTWICKLUNG DER 1- BIS 2-PERSONEN-HAUSHALTE IN DEN KOMMUNEN 2019 - 2030 UND 2019 - 2040	23
ABBILDUNG 23	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE MIT 3 UND MEHR PERSONEN IN DEN KOMMUNEN 2019 - 2030 UND 2019 - 2040	24
ABBILDUNG 24	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE 2040 FÜR NIEDERSACHSEN	25
ABBILDUNG 25	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE 2040 FÜR DEN LANDKREIS DIEPHOLZ	26
ABBILDUNG 26	WOHNBAULAND-RESERVEN ENDE 2019	28
ABBILDUNG 27	WOHNBAULANDRESERVEN JE 10.000 EINWOHNER ENDE 2019	29
ABBILDUNG 28	EINKOMMENSCHWÄCHERE HAUSHALTE IM LANDKREIS DIEPHOLZ	31
ABBILDUNG 29	ARBEITSLOSENQUOTIENTEN IN DEN KOMMUNEN 2020	32
ABBILDUNG 30	ANTEIL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN (SGB II) AN ALLEN HAUSHALTEN IN DEN KOMMUNEN 2020	33
ABBILDUNG 31	ANZAHL DER SOZIALWOHNUNGEN (2021) JE 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN IN DEN KOMMUNEN DES LANDKREISES DIEPHOLZ (2020)	34
ABBILDUNG 32	ANGEBOTSMIETE IM KREIS DIEPHOLZ 2021	35
ABBILDUNG 33:	PREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGSBESTÄNDE: BESTAND, VERÄNDERUNG, BEDARFE, VERSORGUNGSQUOTE	38
ABBILDUNG 34	ZENTRALE HANDLUNGSFELDER UND HANDLUNGSBEDARFE IN DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS DIEPHOLZ	40

1. Einleitung

Eine Voraussetzung für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in Niedersachsen ist ein aktuelles Wohnraumversorgungskonzept. Der Landkreis Diepholz hat im Jahr 2016 ein Wohnraumversorgungskonzept für seine Gemeinden und Städte veröffentlicht. Wohnraumversorgungskonzepte müssen regelmäßig aktualisiert werden. Mit der vorliegenden Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Diepholz wurde die empirica ag im März 2022 beauftragt.

In Abstimmung mit dem Landkreis Diepholz als Auftraggeber der Aktualisierung wurde abgestimmt, dass die inhaltliche Struktur des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016 beibehalten wird, da sich diese als zielführend erwiesen hat.

Grundlagen der Aktualisierung sind:

- Datensatz der NBank für den Landkreis Diepholz und seiner 15 Kommunen.
- Auswertung der empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten).
- Auswertung des CBRE-empirica Leerstandsindexes.
- Auswertung des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden.
- Angaben des Landkreises Diepholz und seiner 15 Kommunen zum geförderten Wohnungsbestand.
- Vor-Ort-Gespräche mit den 15 Kommunen im Landkreis Diepholz.

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen aufgebaut:

- In Kapitel 2 werden die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot dargestellt.
- Kapitel 3 fokussiert auf den zukünftigen Wohnungsmarkt mit der Darstellung des Wohnungsbedarfs und der Wohnbauand-Reserven.
- In Kapitel 4 wird die soziale Wohnraumversorgung im Landkreis Diepholz beschrieben.
- In Kapitel 5 werden strategische wohnungspolitische Empfehlungen für den Landkreis Diepholz aufgezeigt.
- In Kapitel 6 sind die Steckbriefe der 15 kreisangehörigen Kommunen dargestellt. Neben wesentlichen Daten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes werden hier auch Handlungsbedarfe und Lösungsansätze aufgezeigt.

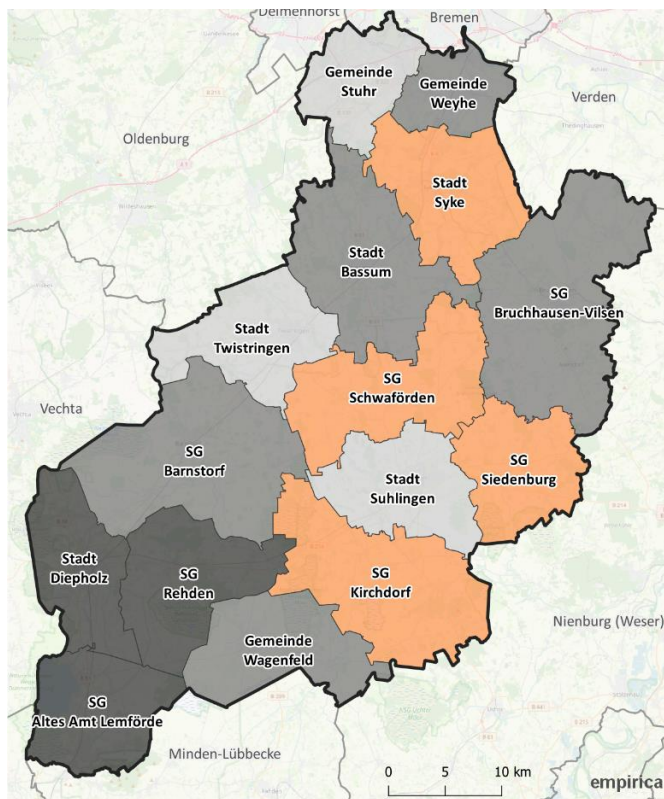
2. Analyse des Wohnungsmarktes

2.1 Wohnungsnachfrage

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2020 lebten rund 218.000 Personen im Landkreis Diepholz. Zwischen 2016 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl um 1,4 %. Es gibt ein räumliches Muster der Bevölkerungsdynamik: Deutliche Bevölkerungszuwächse hatten Kommunen im Süden, einschließlich der Kreisstadt Diepholz. Hier mag auch die Nähe zum prosperierenden Landkreis Vechta eine Rolle gespielt haben. Viele Kommunen im mittleren Kreisbereich verloren hingegen Bevölkerung. Bei den Bremen nahen Kommunen gibt es ein unterschiedliches Bild: Während Weyhe deutlich gewachsen ist, blieb das Wachstum in Stuhr auf moderatem Niveau und in der Stadt Syke sank die Bevölkerungszahl.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen 2016 – 2020



Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2016 - 2020

unter 0 %
 0 % bis 1,5 %
 1,5 % bis 3 %
 3 % bis unter 5 %

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

2.1.2 Wanderungen

Wanderungen sind eine wichtige Komponente der Bevölkerungsentwicklung. Das räumliche Muster der Wanderungsdynamik im Landkreis korrespondiert grob mit der Bevölkerungsentwicklung. Kommunen im Süden (Diepholz, Rehden) hatten die höchsten Wanderungsgewinne und dort waren auch die Bevölkerungsgewinne am höchsten. Kommunen im mittleren Kreisbereich verzeichneten hingegen nur schwache Wanderungsgewinne bzw. im Fall von Siedenburg sogar einen Wanderungsverlust. Auch das passt zu der im vorherigen Kapitel dargestellten dortigen schwächeren Bevölkerungsdynamik. Es wird auch deutlich, dass die Wanderungsgewinne in den Bremen-nahen Kommunen nicht so hoch waren, wie es aufgrund der Nähe zu einer Großstadt hätte erwartet werden können.

Abbildung 2 Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo in den Kommunen 2016 - 2020



Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo in den Kommunen 2016 - 2020



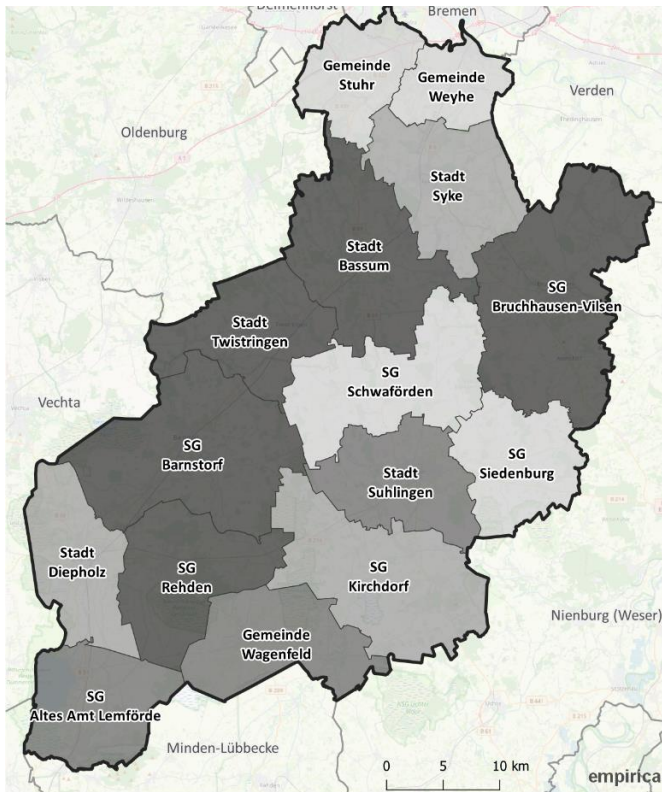
Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen

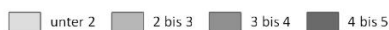
Die Analyse der altersspezifischen Wanderungsdynamik erlaubt eine erste Einschätzung zu bestimmten Zielgruppen am Wohnungsmarkt. Der Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen wird als Indikator für die Familienwanderung herangezogen. Es gibt ein klares Bild: Alle Kommunen im Landkreis verzeichneten zwischen 2016 und 2020 Wanderungsgewinne bei den Familien. Das spricht für die Attraktivität des Landkreises Diepholz für

Familien. Die höchsten Wanderungsgewinne hatten Rehden, Barnstorf, Twistringens, Bruchhausen-Vilsen und Bassum.

Abbildung 3 Durchschnittlicher Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2016 - 2020



Durchschnittlicher Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2020

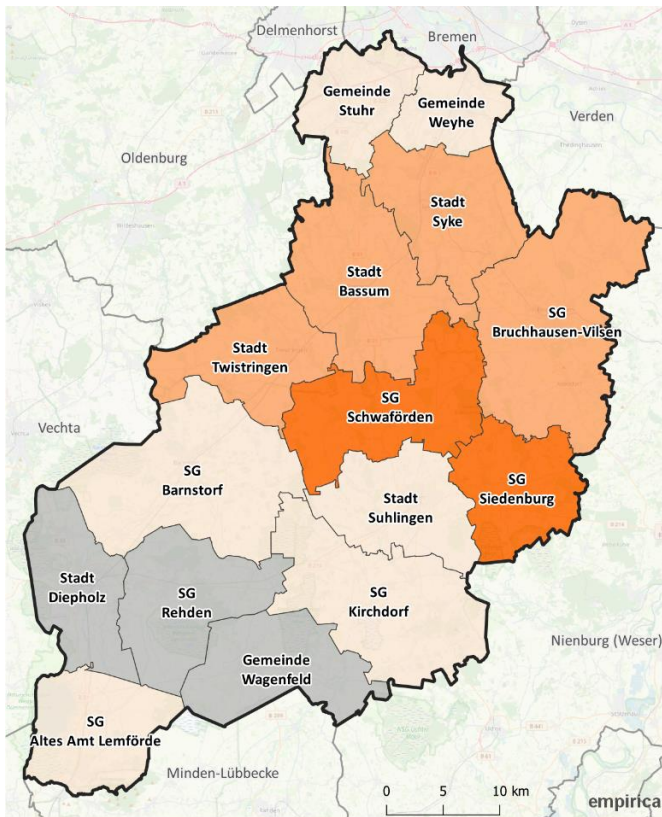


Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Wanderungssaldo der 18- bis 29-Jährigen

Der Wanderungssaldo junger Erwachsener zwischen 18 und 29 Jahren dient als Indikator für die (Aus-)Bildungswanderung. Im Landkreis Diepholz profitierten zwischen 2016 und 2020 vor allem die Kommunen in der Nähe der Kreisstadt mit der dort ansässigen Hochschule (Diepholz, Rehden und Wagenfeld). Kommunen im mittleren Kreisbereich verzeichnen hingegen deutliche Abwanderungsverluste junger Menschen. In bundesweiter Perspektive ist das allerdings keine Überraschung. Die meisten ländlich geprägten Regionen und Kommunen in Deutschland verlieren im Ergebnis von Wanderungen junge Bevölkerung. Diese wandern in die Großstädte mit dem Ziel, dort zu studieren oder ihre berufliche Ausbildung zu beginnen. Diese Wanderungen finden sowohl großräumig statt (z. B. zum Studium nach Berlin oder München) als auch in einem regional ausgerichteten Fokus (z. B. nach Bremen oder Oldenburg).

Abbildung 4 Durchschnittlicher Wanderungssaldo der 18-29-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2016 - 2020



Durchschnittlicher Wanderungssaldo der 18-29-Jährigen pro 1.000 EW in den Kommunen 2020

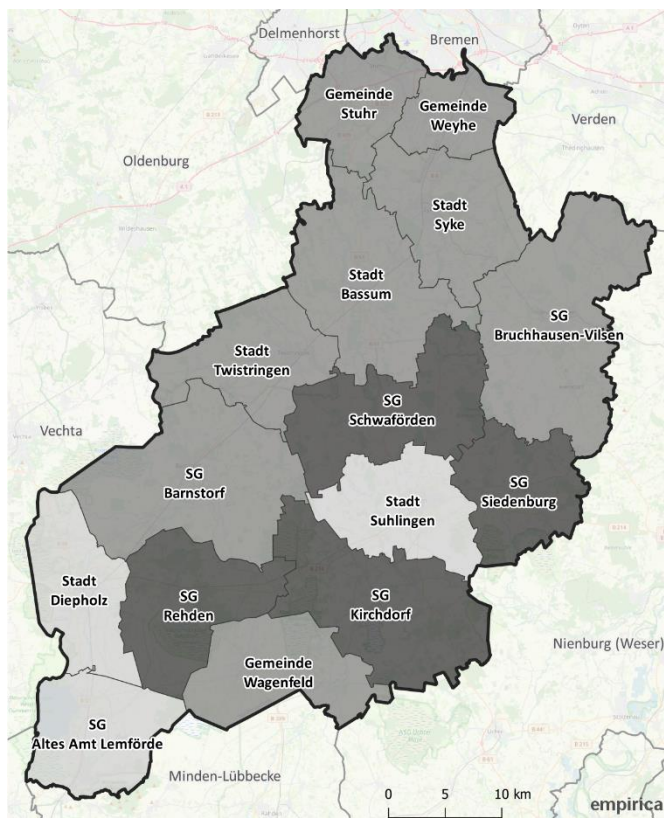
■ kleiner als -3
 ■ -3 bis -2
 ■ -2 bis 0
 ■ 0 bis 1,6

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

2.1.3 Wohneigentümerquote

Die Wohneigentümerquote (Anteil der selbstnutzenden Haushalte) ist besonders dort hoch, wo Ein- und Zweifamilienhäuser das Wohnungsangebot prägen. Die höchsten Quoten erzielen die stark ländlich geprägten Kommunen Schwaförden, Siedenburg, Rehden und Kirchorf. Eine unterdurchschnittlich starke Wohneigentumsbildung verzeichnen hingegen die Städte Diepholz und Sulingen sowie die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde.

Abbildung 5 Wohneigentümerquote in Prozent in den Kommunen 2011



Wohneigentümerquote in Prozent in den Kommunen 2011

kleiner als 60 %

 60 % bis 70 %

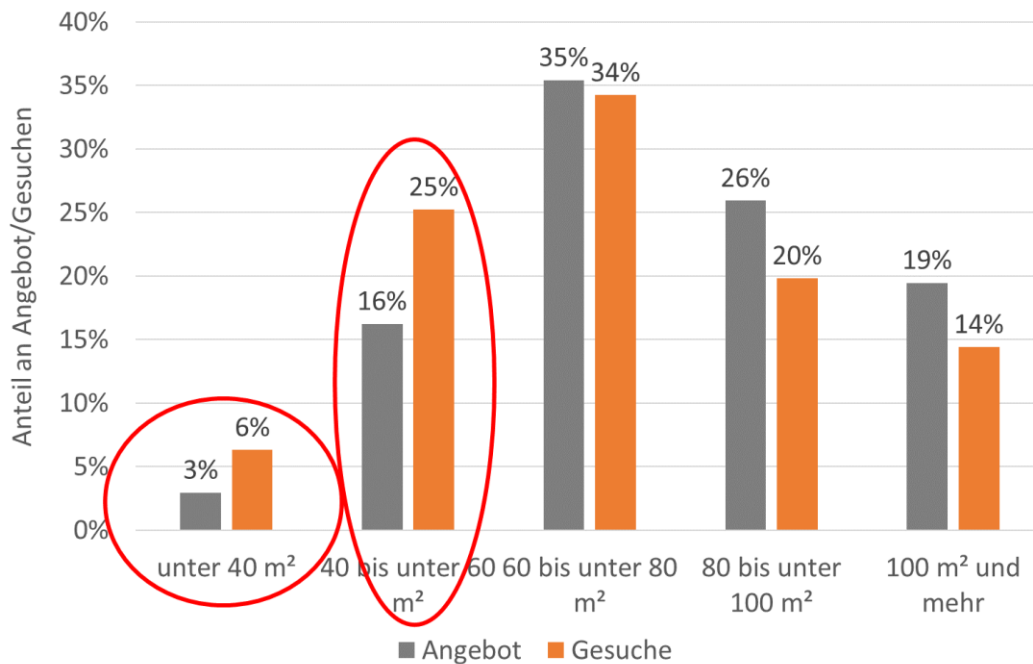
 70 % bis unter 80 %

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

2.1.4 Nachfrage nach Mietwohnungen

Im Landkreis Diepholz werden vor allem Wohnungen von 40 bis unter 80 m² Wohnfläche zur Miete gesucht. Hierauf entfallen knapp 60 % aller auf dem Portal ebaykleinanzeigen.de im Landkreis gesuchten Mietwohnungen (vgl. Abbildung 6). Angebotslücken gibt es bei kleinen Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche (Schwerpunkt der Angebotslücke sind Wohnungen von 40 bis unter 60 m² Wohnfläche). Hier werden anteilig mehr Wohnungen gesucht als angeboten werden.

Abbildung 6 Abgleich von gesuchten und angebotenen Wohnungen zur Miete im Landkreis Diepholz, 1. Quartal 2022



Quelle: eigene Berechnungen (Gesuche: ebay Kleinanzeigen, Angebot: VALUE Marktdaten)

empirica

2.2 Wohnungsangebot

In der Bestandsanalyse werden die Entwicklungen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten dargestellt. Diese umfasst u. a. die Anteile der einzelnen Marktsegmente, die unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen, das Preisniveau sowie die Baufertigstellungsdichten in den Kommunen des Landkreises.

2.2.1 Wohnungsbestand

Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Diepholz gab es im Jahr 2020 rund 98.000 Wohneinheiten (WE) im Wohnungsbestand (Wohngebäuden). Dieser war folgendermaßen aufgeteilt

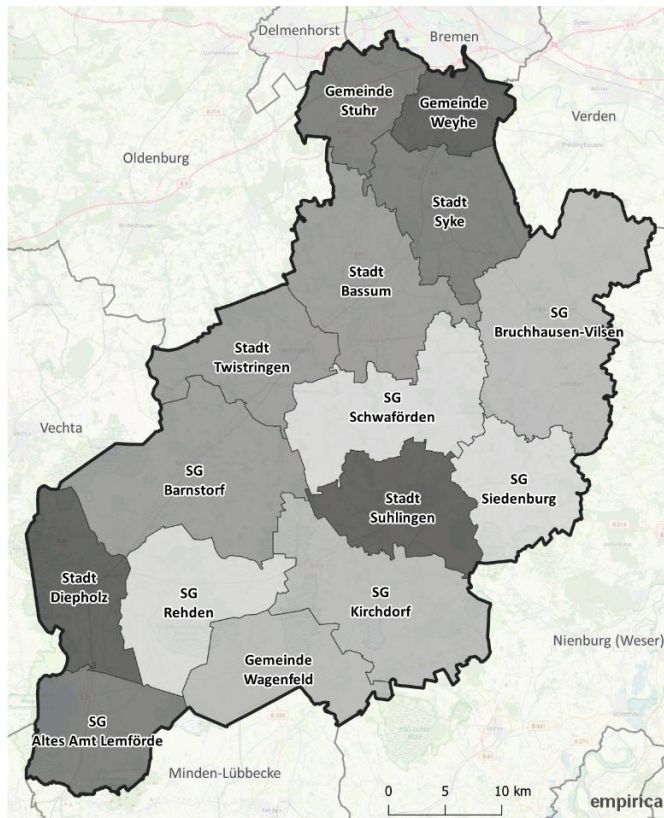
- 76 % aller WE im Landkreis (74.389) in Ein-/Zweifamilienhäusern
- 24 % aller WE im Landkreis (23.579) in Mehrfamilienhäusern

Mehrfamilienhausanteil

In den städtisch geprägten Kommunen im Landkreis Diepholz (hierzu zählen auch die Bremen-nahen Kommunen) sind die Anteile von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern über dem Kreisdurchschnitt. Die ländlich geprägten Samtgemeinden Schwaförden, Siedenburger, Rehden, sowie Kirchdorf und Wagenfeld zählen im Unterschied dazu zu der

Gruppe der Kommunen mit vergleichsweise geringen Anteilen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (unter 18 %).

Abbildung 7 Mehrfamilienhausanteil in den Kommunen 2020



Anteil bestehender MFH am Wohnungsbestand in Wohngebäuden in den Kommunen 2020

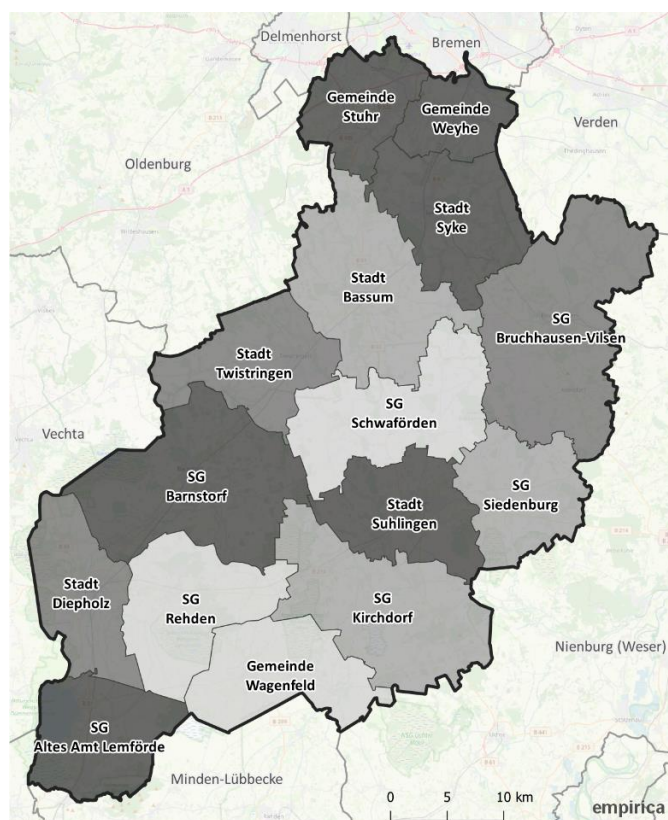
kleiner als 12
 12 bis 18
 18 bis 24
 24 bis 30
 30 bis unter 35

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Wohnungen mit ein bis zwei Räumen

Nicht überraschend ist, dass die verstädterten Lagen im Landkreis, in denen auch der Geschosswohnungsanteil erhöht ist, ein größeres Angebot an kleinen Wohnungen für kleine Haushalte bieten. Besonders hoch ist der Anteil von Kleinwohnungen mit ein und zwei Räumen (alle bewohnbaren Zimmer mit mindestens 6 m² Wohnfläche und abgeschlossene Küchen) in Sulingen, in den Samtgemeinden Altes Amt Lemförde und Barnstorf, sowie in den Bremen nahen Kommunen. Teilweise handelt es sich nach Information aus dem letzten Wohnraumversorgungskonzept um Apartments, die Unternehmen für ihre Fachkräfte als Alternative zur Hotelunterbringung anmieten. Auch in der Kreisstadt Diepholz sowie in der Samtgemeinde Barnstorf gibt es überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen.

Abbildung 8 Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen am Wohnungsbestand in den Kommunen 2020



Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen am Wohnungsbestand in den Kommunen 2020



Quelle: eigene Darstellung nach NBank

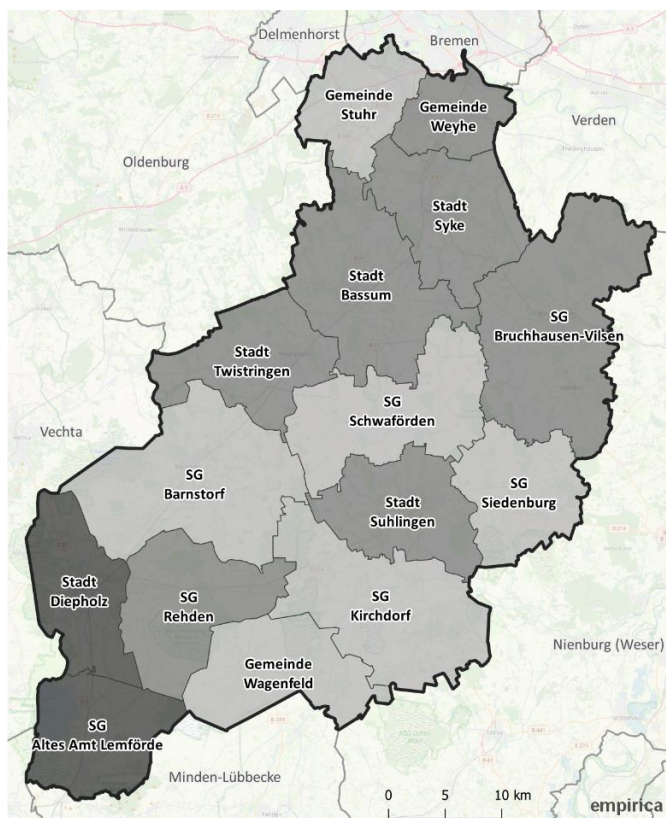
2.2.2 Wohnungsbautätigkeit

Zwischen 2016 und 2020 wurden im gesamten Landkreis Diepholz 3.813 Wohneinheiten fertiggestellt. 56 % davon waren WE in Ein-/Zweifamilienhäusern (absolut: 1.958 WE) und 44 % WE in Mehrfamilienhäusern (absolut: 1.516 WE).

Baufertigstellungsdichte insgesamt

Die durchschnittliche Baufertigstellungsdichte (fertiggestellte WE je 1.000 Einwohner im Jahresdurchschnitt) erlaubt einen Vergleich der Wohnungsbautätigkeit in den kreisangehörigen Kommunen. In der Kreisstadt Diepholz und in der Samtgemeinde Altes Amt Lemförde wurden zwischen 2016 und 2020 proportional zur Bevölkerung die meisten Wohneinheiten gebaut. Geringere Baufertigstellungsdichten gab es hingegen in den ländlich geprägten Samtgemeinden im Umland von Sulingen, aber auch in der an Bremen angrenzenden Kommune Stuhr.

Abbildung 9 Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte in den Kommunen 2016 - 2020



Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte
in den Kommunen 2016 - 2020

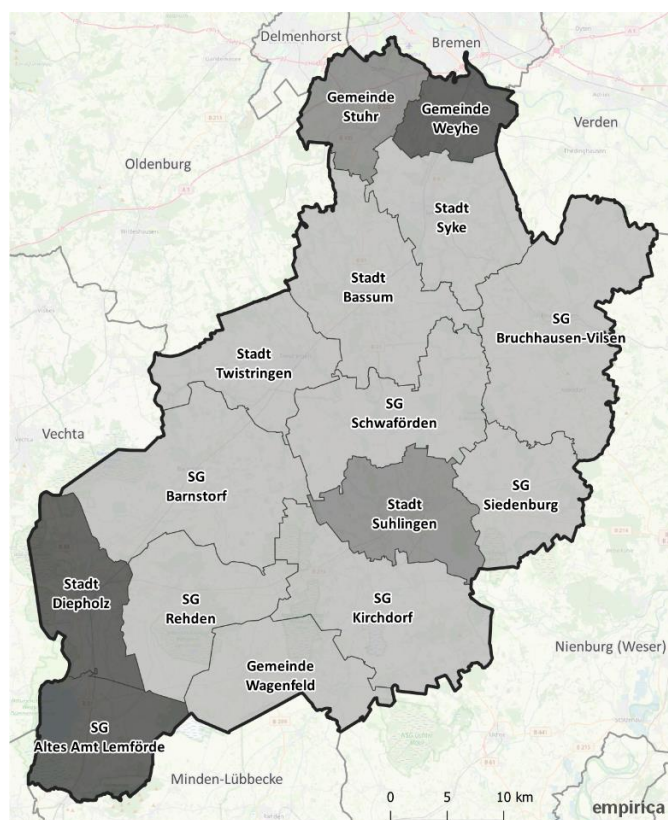
☐ unter 3 ☐ zwischen 3 und 5 ☐ über 5

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Baufertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau

In den Bremen nahen Kommunen Stuhr und Weyhe sowie in der Kreisstadt Diepholz wurden zwischen 2016 und 2020 vergleichsweise viele Geschosswohnungen fertig gestellt. Gleiches gilt für die angrenzende ländliche Samtgemeinde Altes Amt Lemförde. Angesichts der geringen Bevölkerungszahl der Kommune Altes Amt Lemförde war die absolute Anzahl dort nicht so hoch. Im Mittelzentrum Sulingen war die Geschosswohnungsbauintensität durchschnittlich. In den ländlich geprägten Kommunen wurden im Beobachtungszeitraum relativ wenige Geschosswohnungen gebaut, weil dieses Marktsegment im ländlichen Raum häufig eine untergeordnete Rolle beim Wohnungsbau einnimmt.

Abbildung 10 Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau in den Kommunen 2016 - 2020



Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau
in den Kommunen 2016 - 2020

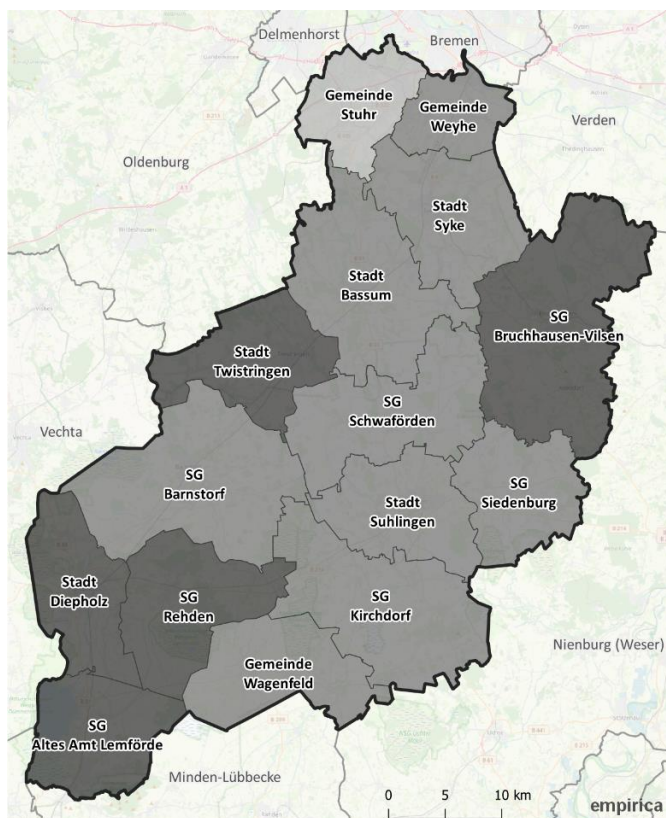
☐ unter 1 ☐ zwischen 1 und 2 ☐ über 2

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau

Der Eigenheimbau im Landkreis Diepholz konzentrierte sich auf Bruchhausen-Vilsen, Twistringen und die Region um die Kreisstadt Diepholz (Altes Amt Lemförde, Rehden und Diepholz). Eine niedrige Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau verzeichnete die an Bremen angrenzende Kommune Stuhr.

Abbildung 11 Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau in den Kommunen 2016 - 2020



Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte im Eigenheimbau in den Kommunen 2016 - 2020

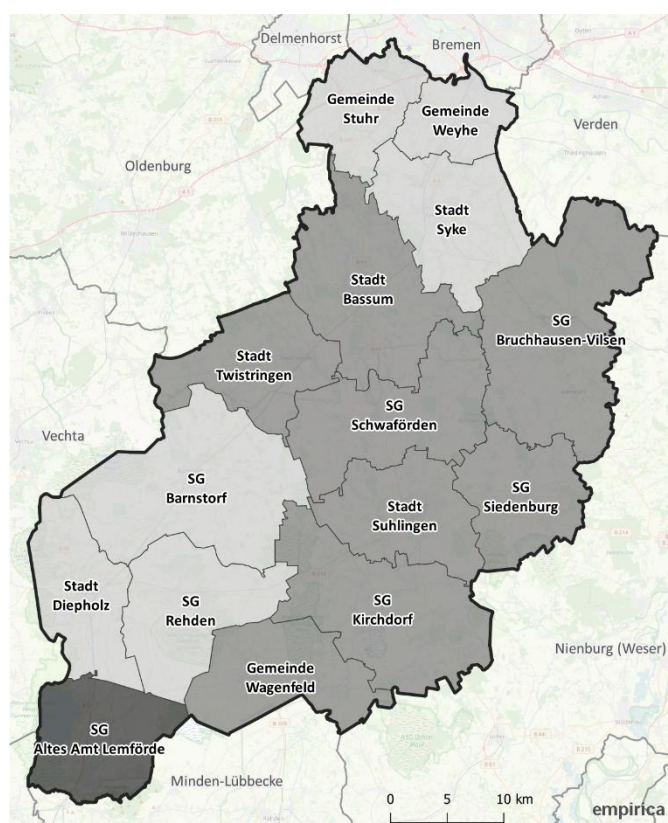
unter 1
 zwischen 1 und 2
 über 2

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

2.2.3 Wohnungsleerstandsquote

Der Zensus 2011 weist für den Landkreis zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2011 einen Leerstand von 2.729 Wohnungen im Landkreis Diepholz auf, was zu dem Zeitpunkt einer Quote von 2,8 Prozent entsprach. Innerhalb des Kreisgebietes gab es unterschiedliche Leerstandsquoten. Überdurchschnittlich waren sie in Bruchhausen-Vilsen, Siedenburg, Kirchdorf und Altes Amt Lemförde. Die geringsten Leerstandsquoten verzeichneten die Kreisstadt Diepholz sowie die Bremen nahen Kommunen Stuhr und Weyhe.

Abbildung 12 Wohnungsleerstandsquote in Prozent in den Kommunen 2011



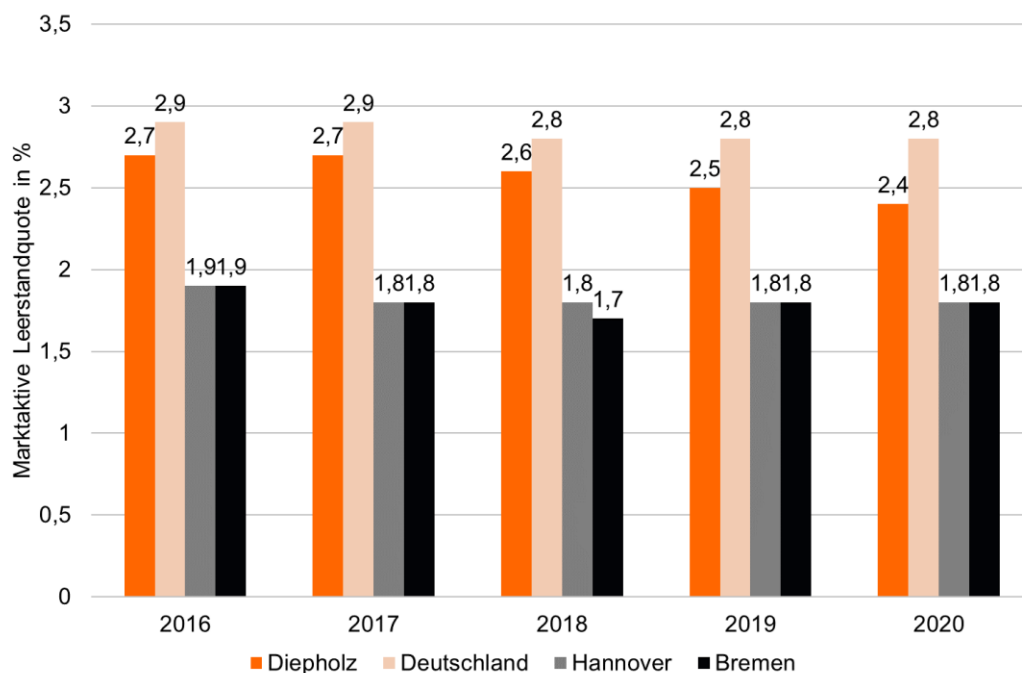
Leerstandsquote in Prozent in den Kommunen 2011

kleiner als 3 %
 3 % bis 4 %
 4 % bis unter 5 %

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Die Entwicklung der marktaktiven Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern nach CBRE-empirica-Leerstandsindex von 2016 bis 2020 zeigt einen Rückgang der Leerstandsquote von 2,7 % im Jahr 2016 auf 2,4 % im Jahr 2020. Damit liegt die marktaktive Leerstandsquote konstant unter der der Bundesrepublik. Im Vergleich zu den Städten Bremen und Hannover weist der Landkreis Diepholz eine höhere marktaktive Leerstandsquote auf. Während im Jahr 2020 die marktaktive Leerstandsquote in den Städten Bremen und Hannover bei jeweils 1,8 % lag, lag diese im Landkreis Diepholz bei 2,4 %.

Abbildung 13 Marktaktive Wohnungsleerstandsquote in Mehrfamilienhäusern in Prozent im Landkreis Diepholz, Bremen, Hannover und Deutschland 2016 - 2020



Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

2.2.4 Immobilienpreise

Grundstückspreise

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden dargestellten Baulandpreise für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Städten und (Samt-)Gemeinden des Kreises zeigen, dass

- sich das Preisniveau in Stuhr, Syke und Weyhe mit 194 bis 281 EUR/m² im Jahr 2020 vom übrigen Preisgebiet abhebt,
- die niedrigsten Grundstückspreise bis 50 EUR/m² in Baugebieten der Dörfer im Landkreis Diepholz aufgerufen werden,
- in den übrigen Städten und Flecken des Landkreises Kaufpreise zwischen 50 EUR/m² und 112 EUR/m² erzielt werden.

Mit Ausnahme von der Samtgemeinde Kirchdorf und der der Gemeinde Wagenfeld sind in allen anderen Städten und Gemeinden des Landkreises Diepholz Preissteigerungen bei den Bodenpreisen zwischen den Jahren 2019 und 2020 zu verzeichnen. Insgesamt hat sich das Preisniveau von 85 EUR/m² auf 92 EUR/m² erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von rund 8,2 %. Allerdings sind die durchschnittlichen Bodenpreise in einigen Kommunen auf Basis einer geringen Anzahl von Kauffällen ermittelt worden. Gerade in (Samt-)Gemeinden mit stark ländlich geprägten Lagen mit preisgünstigen Baulandpreisen und

höherpreisigen Baugrundstücken in zentralen Lagen können darüber hinaus stärkere Veränderungen innerhalb dieses kurzen Betrachtungszeitraumes auftreten.

Abbildung 14 Mittlere Preise für selbstständig bebaubare Baugrundstücke im Landkreis Diepholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (*)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Altes Amt Lemförde *	29	10	784	783	58	58
Barnstorf *	9	31	890	859	49	49
Bassum, Stadt	86	46	746	718	93	115
Bruchhausen-Vilsen*	28	66	996	805	55	74
Diepholz, Stadt	54	27	673	596	101	112
Kirchdorf*	19	24	955	921	35	30
Rehden*	29	25	900	759	46	62
Schwaförden*	21	24	811	678	30	34
Siedenburg*	15	9	899	897	21	23
Stuhr, Gemeinde	23	27	976	1.000	150	260
Sulingen, Stadt	7	25	869	700	72	102
Syke, Stadt	54	79	840	650	121	194
Twistringen, Stadt	26	13	796	1.068	65	77
Wagenfeld, Gemeinde	25	23	935	902	48	36
Weyhe, Gemeinde	18	26	680	823	256	281
Landkreis Diepholz	442	455	808	768	85	92

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

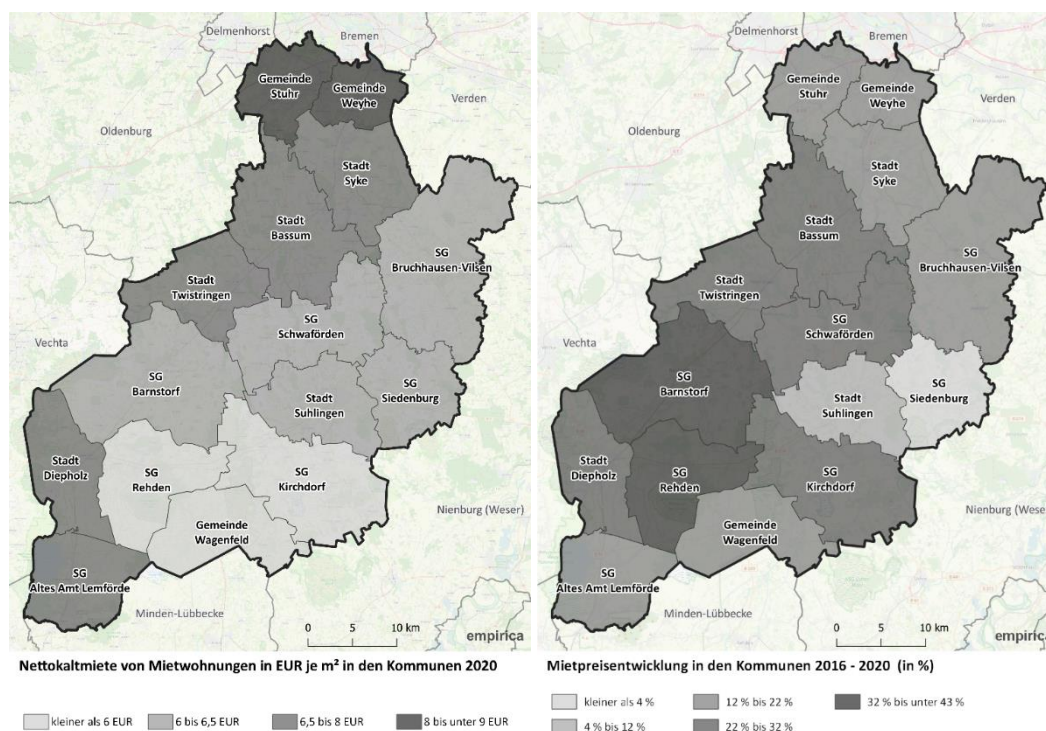
empirica

Preise von Mietwohnungen

Für die Darstellung der Mieten wird auf die Datenbasis der NBank zurückgegriffen. Die Mieten unterscheiden sich zwischen den Kommunen im Landkreis Diepholz. Das Mietniveau im nördlichen und im westlichen Kreisgebiet ist höher als im östlichen und südlichen Kreisgebiet (vgl. Abbildung 15, links). Ausnahmen sind die Kreisstadt Diepholz und die südlich an die Kreisstadt angrenzende Kommune Altes Amt Lemförde. In beiden Kommunen liegt die Durchschnittsmiete über dem Kreisdurchschnitt.

Die Mieten im Landkreis Diepholz sind zwischen 2016 und 2020 in unterschiedlichem Maß in den kreisangehörigen Kommunen gestiegen (vgl. Abbildung 15, rechts). Prozentual am stärksten stiegen sie in den Samtgemeinden Barnstorf und Rehden. Einen vergleichsweise geringen Anstieg gab es dagegen in Sulingen und im angrenzenden Siedenburg.

Abbildung 15 Nettokaltmiete von Mietwohnungen je m² Wohnfläche in den Kommunen 2020 und Mietentwicklung 2016 - 2020



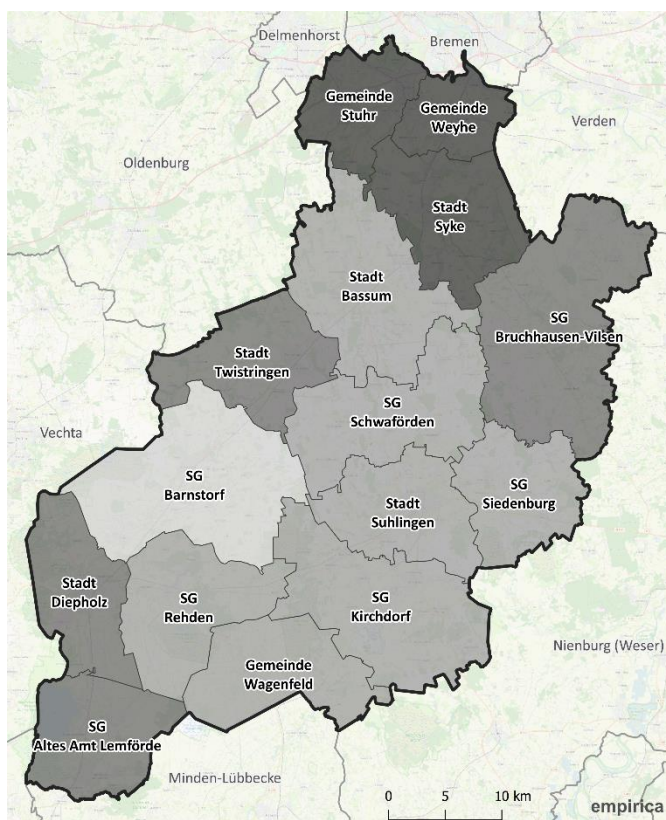
Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Kaufpreise von Einfamilienhäusern 2020

Die höchsten Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind im Einzugsbereich von Bremen, d. h. in Stuhr, Weyhe und Syke zu zahlen (vgl. Abbildung 16). Über dem Kreisdurchschnitt liegen auch Twistringen, Bruchhausen-Vilsen, die Kreisstadt Diepholz sowie das angrenzende Alte Amt Lemförde. Am günstigsten sind Einfamilienhäuser in Barnstorf.

Ebenso wie die Mieten sind auch die Kaufpreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz seit 2016 angestiegen (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 16 Kaufpreise von Einfamilienhäusern in den Kommunen 2020

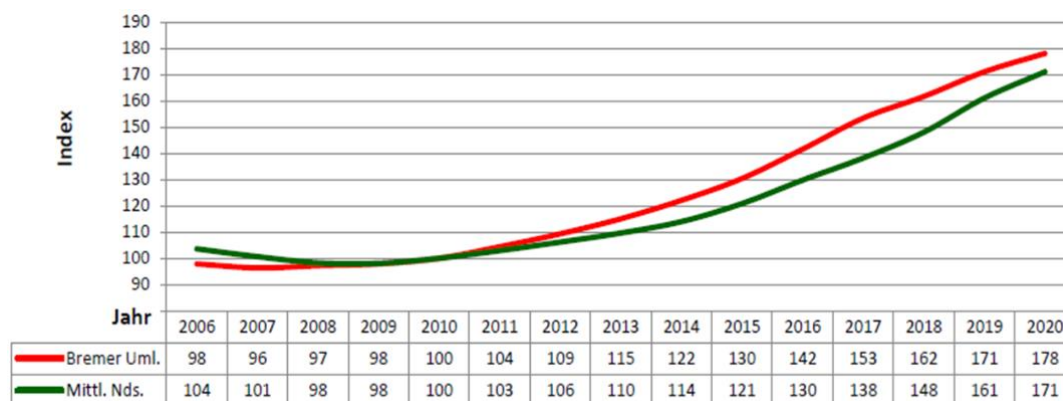


Kaufpreise von Einfamilienhäusern in den Kommunen 2020

- unter 200.000 EUR
- 200.000 EUR bis 250.000 EUR
- 250.000 EUR bis 300.000 EUR
- 300.000 EUR bis unter 350.000 EUR

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Abbildung 17 Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung bei Ein- /Zweifamilienhäusern im Landkreis Diepholz (2010 = 100)



Bremer Umland (Bremer Uml.): Achim, Oyten, Ottersberg, Langwedel, Riede, Weyhe, Stuhr.

Mittleres Niedersachsen (Mittl. Nds.): übrige Kommunen

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

empirica

3. Wohnungsbedarf und Wohnbaulandreserven

3.1 Wohnungsbedarfsprognose bis 2040

Die im Rahmen des vorliegenden aktualisierten Wohnraumversorgungskonzeptes dargestellten zukünftigen Wohnungsbedarfe im Landkreis Diepholz und den kreisangehörigen Kommunen wurde von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH im Auftrag der NBank ermittelt. Dabei wurden die zukünftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklungen prognostiziert und auf dieser Grundlage eine Wohnungsnachfrageprognose gerechnet.¹

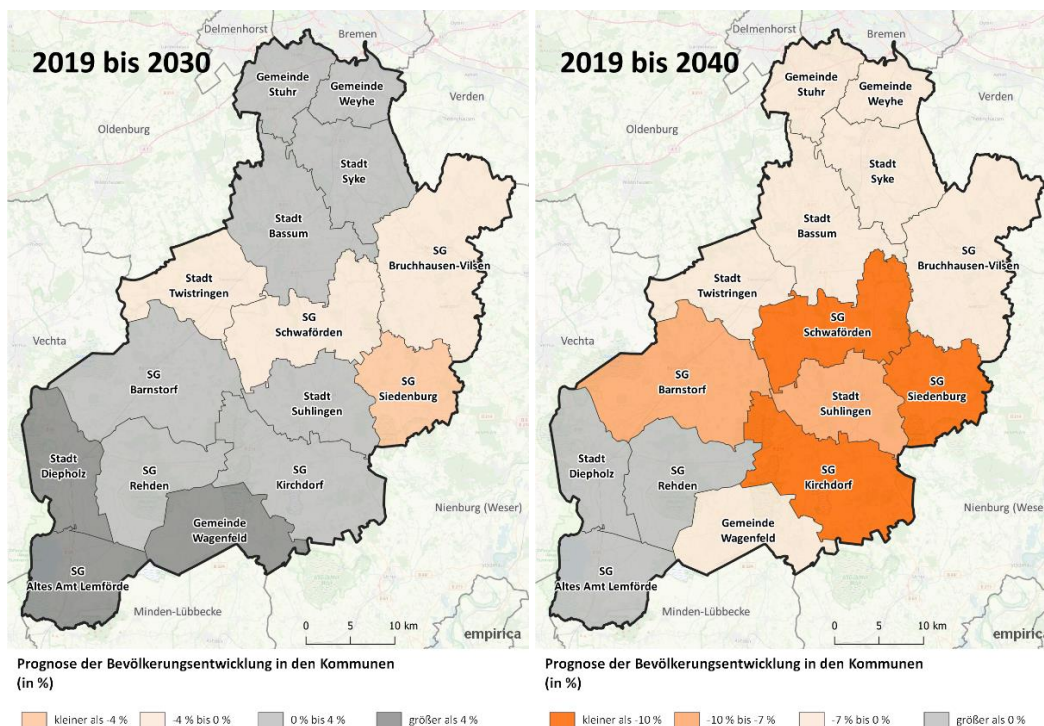
3.1.1 Bevölkerungsprognose

Die durch demografische Trends (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung ohne Flüchtlingszuwanderung) hervorgerufene Einwohnerentwicklung geht für den Landkreis von einem künftigen Einwohnerrückgang aus. Dieser wird in den Jahren von 2030 bis 2040 stärker sein als im Zeitraum von 2019 bis 2030. Der Grund: Der demografische Alterungsprozess lässt den natürlichen Saldo (Bilanz von Geburten zu Sterbefällen) im Landkreis Diepholz zukünftig steigen. Das führt dazu, dass die Wanderungsüberschüsse in steigendem Maß überkompensiert werden.

Die Entwicklung verläuft nach der Prognose allerdings nicht einheitlich. Die Kommunen Rehden, Altes Amt Lemförde und Diepholz im südlichen Kreisgebiet wachsen sogar, während Kommunen im Zentrum des Kreises schrumpfen. Die stärksten Rückgänge werden in Schwaförden, Siedenburg und Kirchdorf erwartet. In den Bremen nahen Kommunen ist aufgrund der Nähe zur Großstadt nur von einer leichten Schrumpfung bzw. einer stagnierenden Bevölkerungszahl auszugehen.

¹ Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (2020): Heute und in Zukunft Wohnen gestalten - Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 (abrufbar unter [https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-\(Langfassung\).pdf](https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-(Langfassung).pdf))

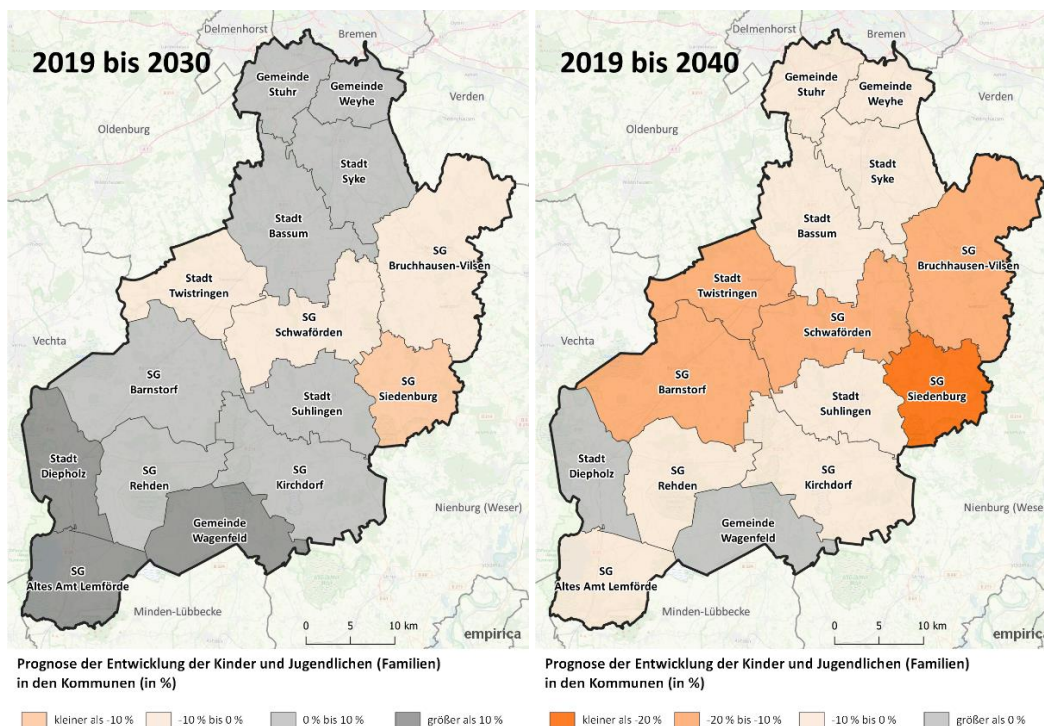
Abbildung 18 Entwicklung der Bevölkerung in den Kommunen 2019 - 2030 und 2019 - 2040



Quelle: eigene Darstellung nach NBank

In der ersten Hälfte des Prognosezeitraums (bis 2030) wird es im Landkreis Diepholz mehr Bevölkerung in familienrelevanten Altersgruppen geben (stellvertretend hierfür werden die unter 18-Jährigen herangezogen). Das stärkste Wachstum wird in der Kreisstadt Diepholz sowie in den Kommunen Altes Amt Lemförde und Wagenfeld erwartet. In Twistringen, Schwaförden, Bruchhausen-Vilsen und Siedenburg sinkt hingegen die Zahl der Einwohner in familienrelevanten Altersgruppen. In langer Frist, d. h. bis 2040 erwarten die Prognostiker bzw. die NBank einen Rückgang der familienrelevanten Altersgruppen in fast allen Kommunen im Kreis. Ausnahmen sind die Kreisstadt Diepholz und die Gemeinde Wagenfeld.

Abbildung 19 Entwicklung der Kinder und Jugendlichen (Familien) in den Kommunen 2019 - 2030 und 2019 - 2040

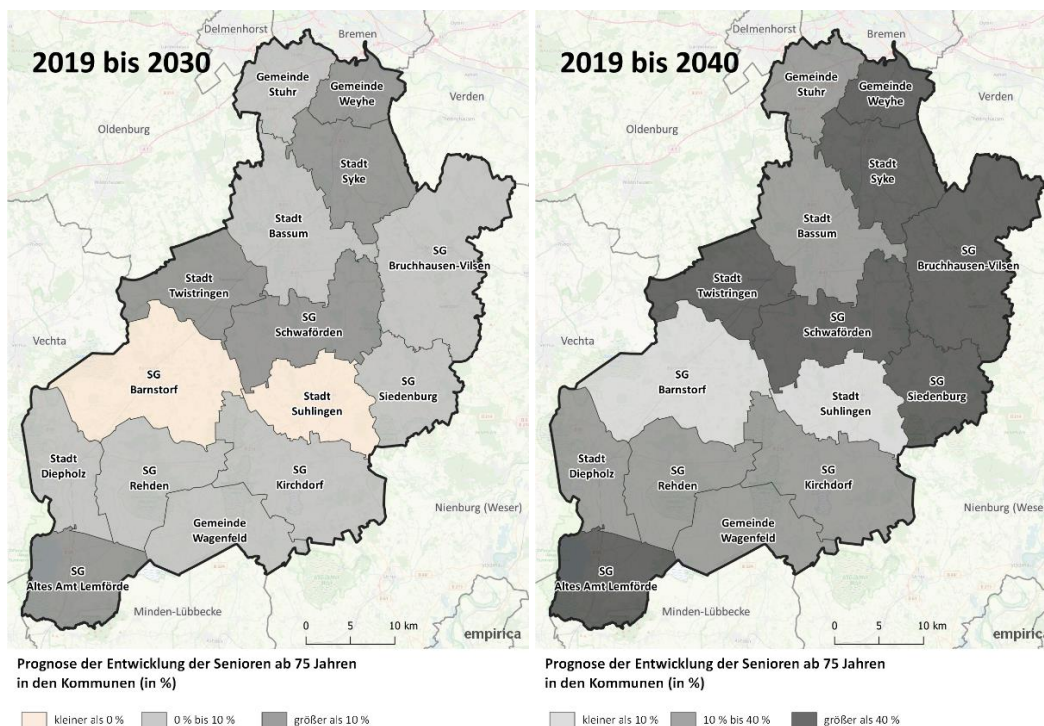


Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Der demografische Wandel mit der einhergehenden Alterung der Gesellschaft wird sich in den kommenden Jahren im gesamten Kreisgebiet vollziehen. Besonders stark wird er im nördlichen Kreisgebiet ausfallen.

Hohe Zuwachsraten sind nicht nur in der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 75 Jahren zu erwarten, sondern auch bei den „jüngeren“ Älteren. Das bedeutet, dass der Bedarf an Wohnformen im Alter zunehmen wird. Das betrifft sowohl barrierefreien bzw. -armen Neubau als auch eine altersgerechte Anpassung des Wohnraums.

Abbildung 20 Prognose der Entwicklung der Senioren ab 75 Jahren in den Kommunen 2019 - 2030 und 2019 - 2040



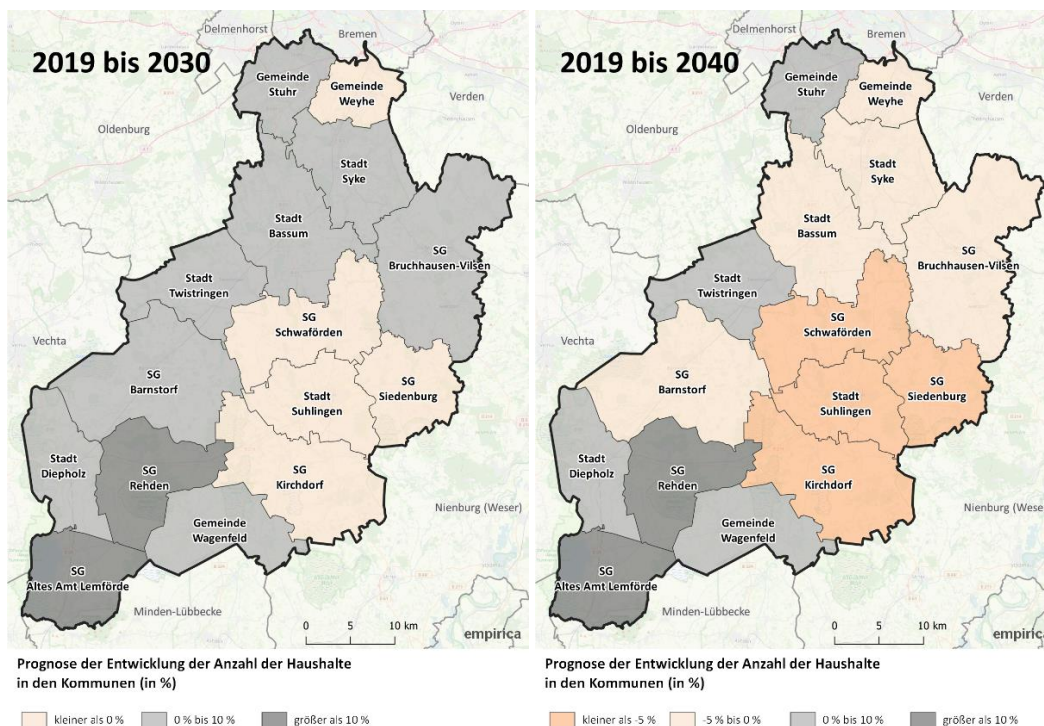
Quelle: eigene Darstellung nach NBank

3.1.2 Haushaltsprognose

Die Haushaltszahlen werden vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung und dem daraus resultierenden Zuwachs von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bis zum Jahr 2030 - ausgenommen Schwaförden, Siedenburg, Sulingen und Kirchdorf – in allen Städten und Gemeinden im Landkreis Diepholz zunehmen.

Bis zum Jahr 2040 stellt sich eine anders gelagerte Situation dar: Langfristig verzeichnen lediglich die Städte und (Samt-)Gemeinden in den Einzugsgebieten von Vechta und die Gemeinde Stuhr ansteigende Haushaltszahlen. Diese Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit der stärkeren Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen und den daraus resultierenden kleineren Haushaltsgrößen in diesen Lagen.

Abbildung 21 Entwicklung der Anzahl der Haushalte in den Kommunen 2019 - 2030 und 2019 - 2040

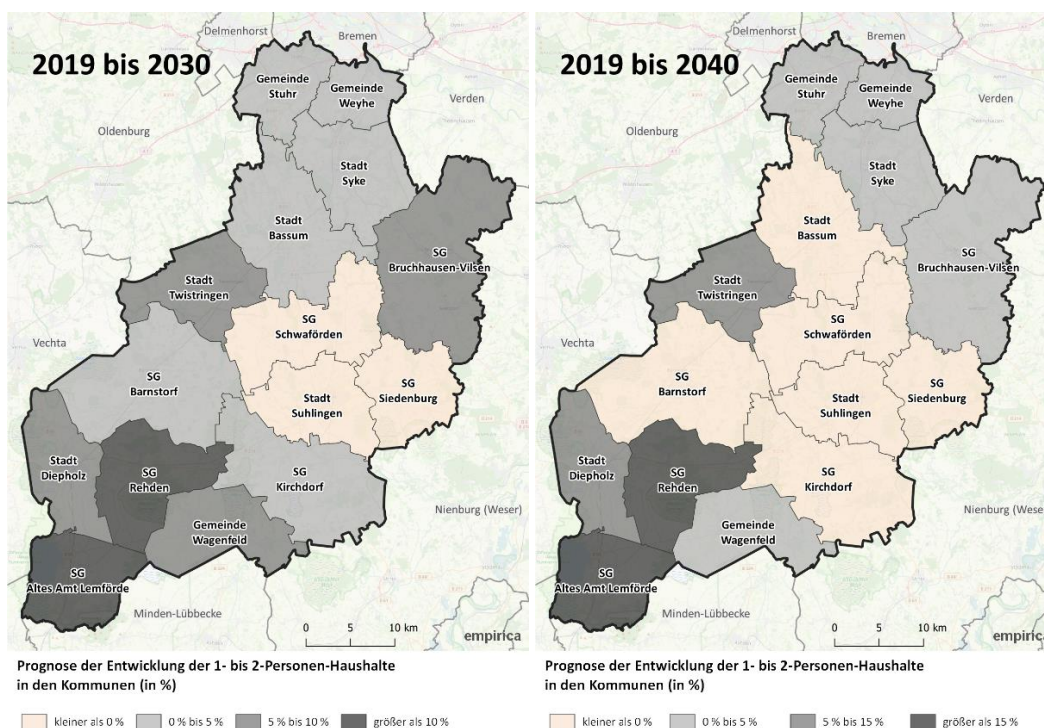


Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Entwicklung der 1- bis 2-Personen-Haushalte

Bis zum Jahr 2030 werden in fast allen Kommunen des Landkreises die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zunehmen. Besonders stark wird diese Zunahme in Rehden und Altes Amt Lemförde ausfallen. Bis zum Jahr 2040 werden die Ein- und Zweipersonen-Haushalte nur im Einzugsgebiet von Diepholz und Bremen zunehmen.

Abbildung 22 Entwicklung der 1- bis 2-Personen-Haushalte in den Kommunen 2019 - 2030 und 2019 - 2040

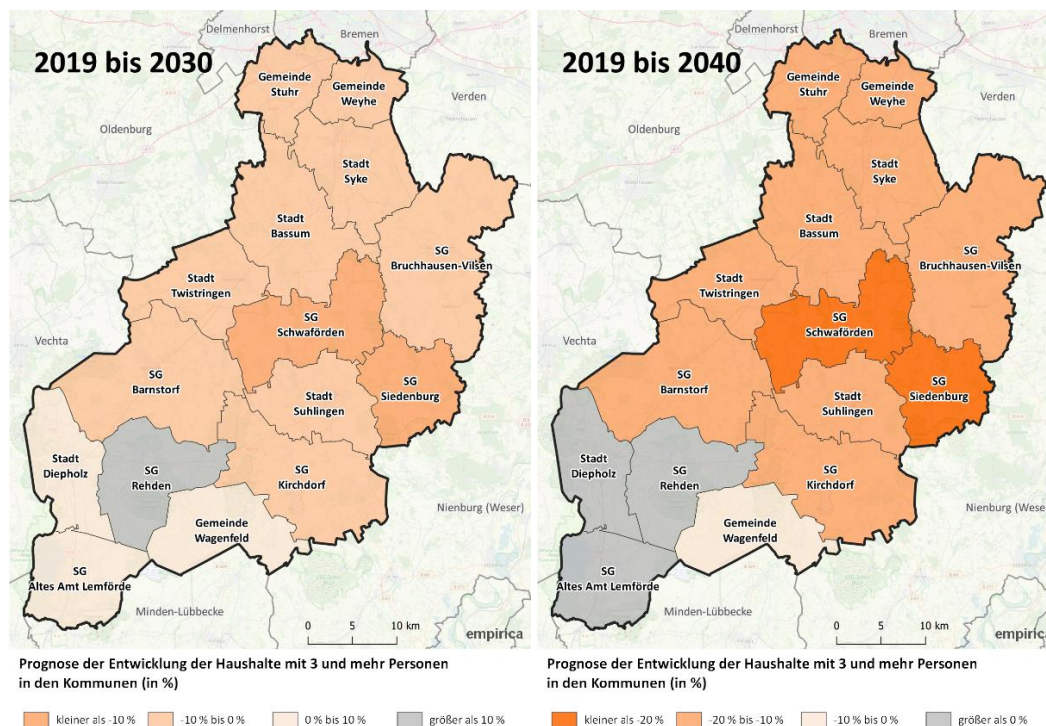


Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Entwicklung der Haushalte mit 3 und mehr Personen

Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte bis 2040 wird sich im Kreisgebiet rückläufig entwickeln. Die einzige Ausnahme bilden die Stadt Diepholz und die angrenzenden Samtgemeinden Rehden und Altes Amt Lemförde. Die stärksten Abnahmen an Mehrpersonenhaushalten bis zum Jahr 2040 wird die Samtgemeinde Schwaförden aufweisen.

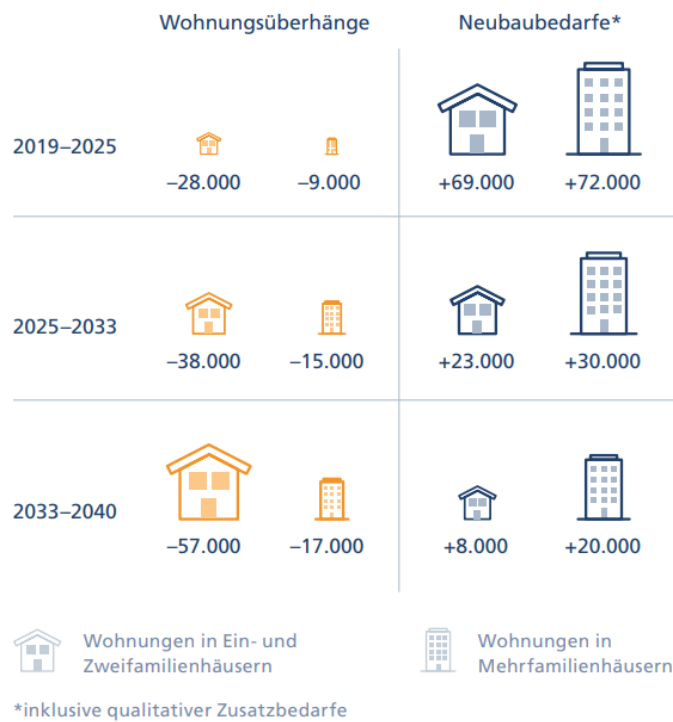
Abbildung 23 Entwicklung der Haushalte mit 3 und mehr Personen in den Kommunen 2019 - 2030 und 2019 - 2040



Quelle: eigene Darstellung nach NBank

3.1.3 Wohnungsbedarfsprognose

Die vom CIMA Institut für Regionalwirtschaft erstellte Wohnungsbedarfsprognose für Niedersachsen zeigt ein Nebeneinander von Wohnungsneubaubedarfen und Wohnungsüberhängen für den Landkreis Diepholz. Die Darstellung berücksichtigt sowohl eine Fluktuationsreserve, die Umzüge aufgrund frei stehender Wohnungen möglich macht, als auch einen Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen. Bis zum Jahr 2040 entstehen Wohnungsneubaubedarfe vor allem in den Kommunen im Bremer Einzugsbereich und in der Kreisstadt Diepholz. Zu Wohnungsüberhängen wird es im Landkreis erst langfristig kommen. Dies deckt sich mit der Wohnungsbedarfsprognose für das gesamte Land Niedersachsen. Hier überwiegen bis zum Jahr 2025 die Neubaubedarfe deutlich die Wohnungsüberhänge. Bis zum Jahr 2040 kehrt sich dies aber besonders bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um und führt zu einer Dominanz der Wohnungsüberhänge landesweit.

Abbildung 24 Wohnungsbedarfsprognose 2040 für Niedersachsen


Datenbasis: NBank-Wohnungsprognose
 Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.

Quelle: NBank

empirica

Abbildung 25 Wohnungsbedarfsprognose 2040 für den Landkreis Diepholz

		2019-2025	2026-2033	2034-2040
Kreis Diepholz	Neubaubedarfe EZFH	2.530	231	33
	Neubaubedarfe MFH	1.344	489	190
	Wohnungsüberhänge EZFH	161	802	1.790
	Wohnungsüberhänge MFH	3	58	127
Bassum	Neubaubedarfe EZFH	113	0	0
	Neubaubedarfe MFH	57	17	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	64	163
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	6
Diepholz	Neubaubedarfe EZFH	342	66	0
	Neubaubedarfe MFH	260	91	35
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	0	29
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Stuhr	Neubaubedarfe EZFH	291	0	0
	Neubaubedarfe MFH	219	66	42
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	5	165
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Sulingen	Neubaubedarfe EZFH	3	4	3
	Neubaubedarfe MFH	18	0	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	15	121	167
	Wohnungsüberhänge MFH	0	39	54
Syke	Neubaubedarfe EZFH	147	0	0
	Neubaubedarfe MFH	123	80	13
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	47	182
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Twistringen	Neubaubedarfe EZFH	160	0	0
	Neubaubedarfe MFH	73	38	2
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	11	111
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Wagenfeld	Neubaubedarfe EZFH	131	0	0
	Neubaubedarfe MFH	30	6	4
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	30	54
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Weyhe	Neubaubedarfe EZFH	54	0	0
	Neubaubedarfe MFH	129	83	46
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	75	194
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Altes Amt Lemförde	Neubaubedarfe EZFH	344	68	0
	Neubaubedarfe MFH	174	59	39
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	0	10
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Barnstorf	Neubaubedarfe EZFH	167	2	2
	Neubaubedarfe MFH	63	0	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	100	153
	Wohnungsüberhänge MFH	0	6	17
Bruchhausen-Vilsen	Neubaubedarfe EZFH	310	0	0
	Neubaubedarfe MFH	121	28	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	86	202
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	12
Kirchdorf	Neubaubedarfe EZFH	88	7	6
	Neubaubedarfe MFH	30	0	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	129	167
	Wohnungsüberhänge MFH	0	13	27
Rehden	Neubaubedarfe EZFH	377	79	18
	Neubaubedarfe MFH	46	16	10
	Wohnungsüberhänge EZFH	0	0	0
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	0
Schwaförden	Neubaubedarfe EZFH	2	3	3
	Neubaubedarfe MFH	0	2	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	69	86	112
	Wohnungsüberhänge MFH	0	0	5
Siedenburg	Neubaubedarfe EZFH	1	2	1
	Neubaubedarfe MFH	0	3	0
	Wohnungsüberhänge EZFH	76	48	82
	Wohnungsüberhänge MFH	3	0	6

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

empirica

Wohnungsbedarfsprognose 2040 in Mehrfamilienhäusern

Ausgenommen der Samtgemeinden Siedenburg und Schwaförden werden alle Kommunen im Landkreis Diepholz bis zum Jahr 2040 weitere Wohnraumbedarfe im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen. Besonders stark werden die Bedarfe bis zum Jahr 2025 ausfallen. In Stuhr und Weyhe werden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermehrt von nach Bremen pendelnden Haushalten nachgefragt. Langfristige Wohnungsüberhänge in Mehrfamilienhäusern werden nicht prognostiziert.

Wohnungsbedarfsprognose 2040 in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Wohnungsbedarfsprognose für Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2040 zeigt ein heterogenes Bild von Bedarfen und Überhängen innerhalb des Kreises. Langfristige Bedarfe werden in den Kommunen im Einzugsbereich von Bremen, in den an den Landkreis Vechta angrenzenden Kommunen sowie in den Samtgemeinden Kirchdorf und Rehden bestehen. Wohnungsüberhänge im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser werden langfristig vor allem in den Städten Twistringen, Syke, Sulingen, Bassum, der Gemeinde Weyhe, der Gemeinde Stuhr und den Samtgemeinden Schwaförden, Kirchdorf Bruchhausen-Vilsen und Barnstorf erwartet. Dieser Überhang kommt größtenteils erst in den Jahren von 2034 bis 2040 zum Vorschein.

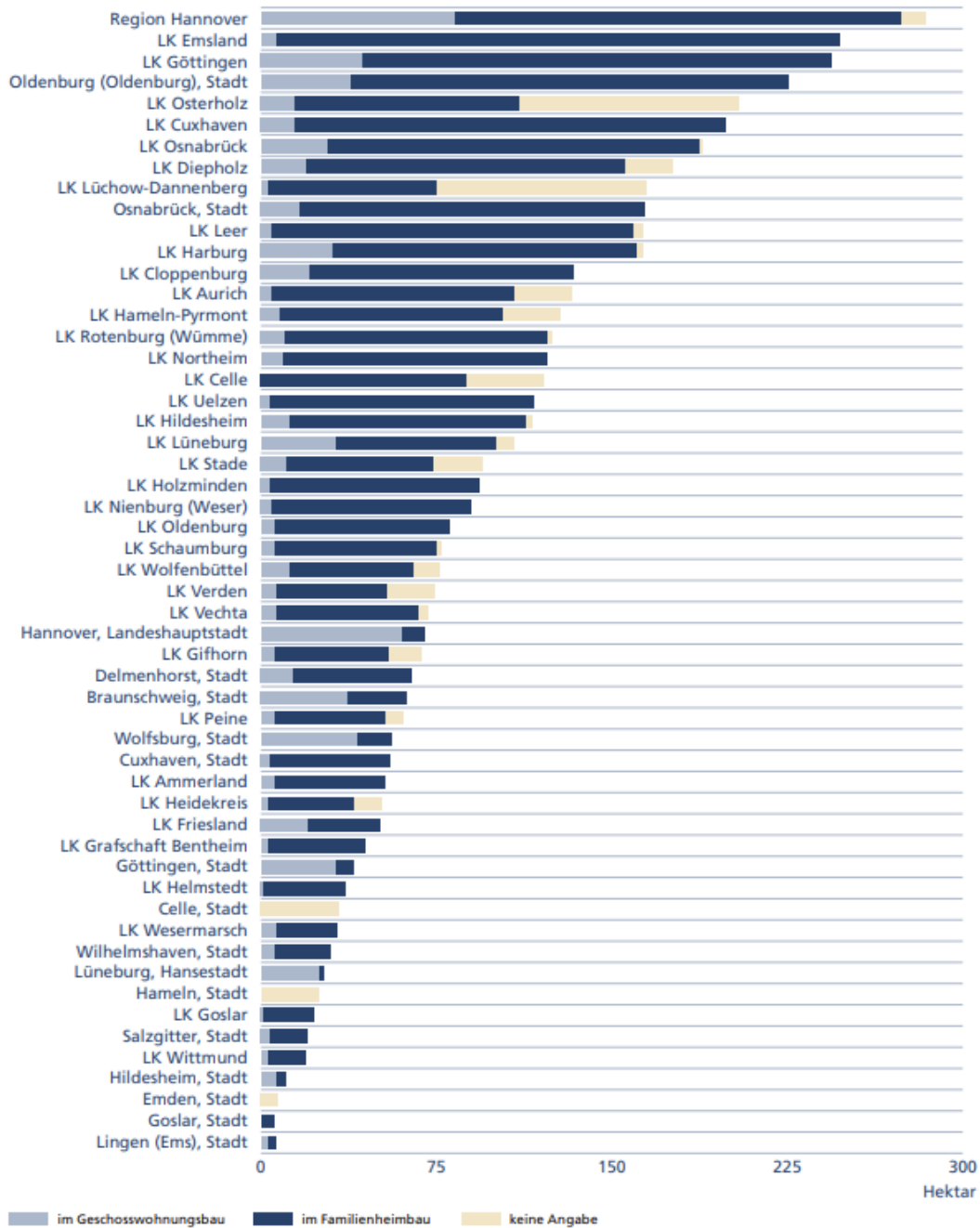
3.2 Wohnbauland-Reserven

Die NBank erfasst regelmäßig in einer Umfrage die Wohnbaulandreserven in Niedersachsen. Als Baulandreserven wurden in der letzten Umfrage alle Flächen mit bestehenden Baurechten für den Wohnungsbau erfasst, die zum Ende des Jahres 2019 (Stichtag: 31.12.2019) nicht bebaut waren bzw. für die keine Baugenehmigungen erteilt wurden.²

Mit rund 176 ha Reservefläche weist der Landkreis Diepholz insgesamt einen vergleichsweise großen Anteil an Wohnbauland-Reserven auf. Die Reserveflächen sind zum Großteil für den Familienheimbau geeignet, lediglich ein geringer Anteil entfällt auf den Geschosswohnungsbau. Werden die Baulandreserven in Bezug zur Bevölkerungszahl gesetzt, ergibt sich ein landesweiter Durchschnitt von rund sechseinhalb Hektar je 10.000 Einwohner. Betrachtet man diese Kennziffer auf Ebene der Kommunen im Landkreis Diepholz, zeigt sich ein differenziertes Bild und es gibt auch Kommunen, die unter dem landesweiten Durchschnittswert liegen.

² NBank (2021): Wohnbauland in Niedersachsen - Ergebnisse der 14. Umfrage: WOHNBAULANDUMFRAGE 2020

Abbildung 26 Wohnbauland-Reserven Ende 2019

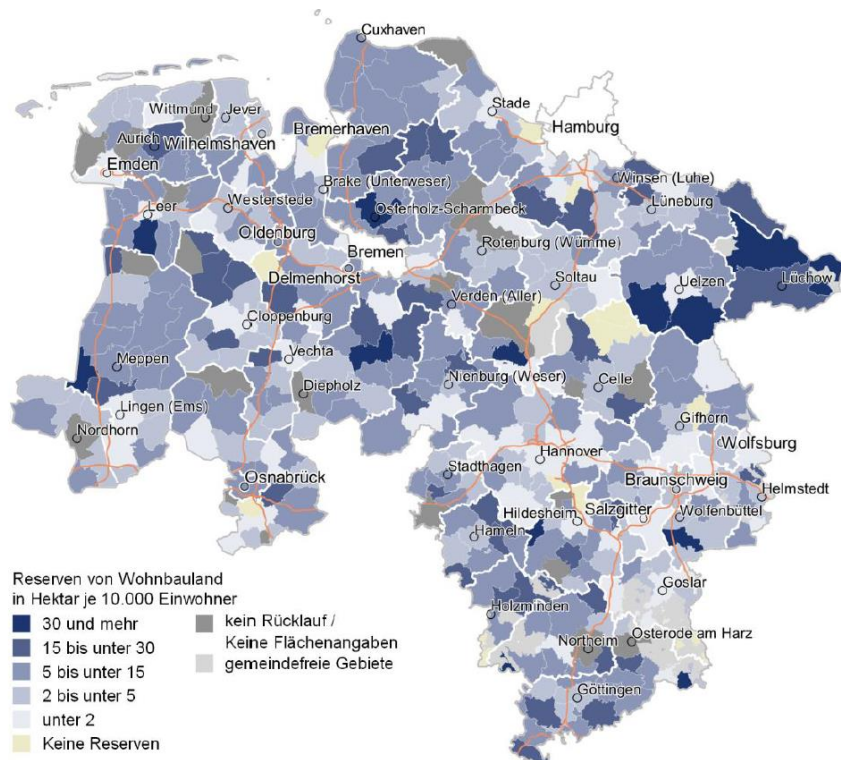


Datenbasis: NBank Wohnbaulandumfrage 2020

Quelle: NBank

empirica

Abbildung 27 Wohnbaulandreserven je 10.000 Einwohner Ende 2019



Quelle: NBank

empirica

4. Projektionen zum Handlungsbedarf in der sozialen Wohnraumversorgung

4.1 Die Nachfrageseite

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen zum einen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieher von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieher von Wohngeld. Wohngeld ist eine Sozialleistung, die von Haushalten beantragt werden kann, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Zudem können noch Haushalte, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, dazu gezählt werden. Im Landkreis Diepholz gab es im Jahr 2020 insgesamt rund 9.700 Haushalte mit Transferleistungsbezug, bezogen auf die dargestellten Transferleistungsarten. Der Anteil an allen Haushalten lag damit bei 9,5 %.

Haushalte mit Transferleistungen zählen zu den Niedrigeinkommensbeziehern und sind eine Teilgruppe der Haushalte, die auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment angewiesen sind. Es gibt zudem Haushalte, die keine Transferleistungen beziehen und deren Einkommen so gering ist, dass sie ebenfalls zu den Niedrigeinkommensbeziehern gezählt werden und ebenfalls auf das preiswerte Segment angewiesen sind. Nach einer Untersuchung für das BBSR, die auf Auswertungen des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) und der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) basiert, machen Haushalte mit und ohne Transferleistungen jeweils die Hälfte der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich aus.³ In einer Beispielrechnung im Rahmen der Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen wurde davon ausgegangen, dass rund 7 % aller Haushalte, Haushalte von Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug sind.⁴ Wird der Anteil von 7 % auf die Zahl der Haushalte im Kreis Diepholz bezogen, gibt es im Landkreis gut 7.100 Haushalte außerhalb des Transferleistungsbezuges mit einem geringen Einkommen.

³ Vgl. BBSR (2015): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich; ohne Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG

⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen

Abbildung 28 Einkommensschwächere Haushalte im Landkreis Diepholz

Art der Transferleistung	Anzahl Haushalte	Anteil
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (2020)	5.395	5,3%
Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII* (2020)	2.462	2,4%
Wohngeldhaushalte (2020)	1.275	1,2%
Haushalte mit Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz*	560	0,5%
Haushalte mit Transferbezug insgesamt	9.692	9,5%
Haushalte ohne Transferbezug mit gerigem Einkommen	7.141	7,0%
einkommensschwache Haushalte insgesamt	16.833	16,5%
Haushalte insgesamt	102.010	

*Schätzung der Zahl der Haushalte

Quelle: NBank, Statistisches Landesamt Niedersachsen, eigene Berechnungen

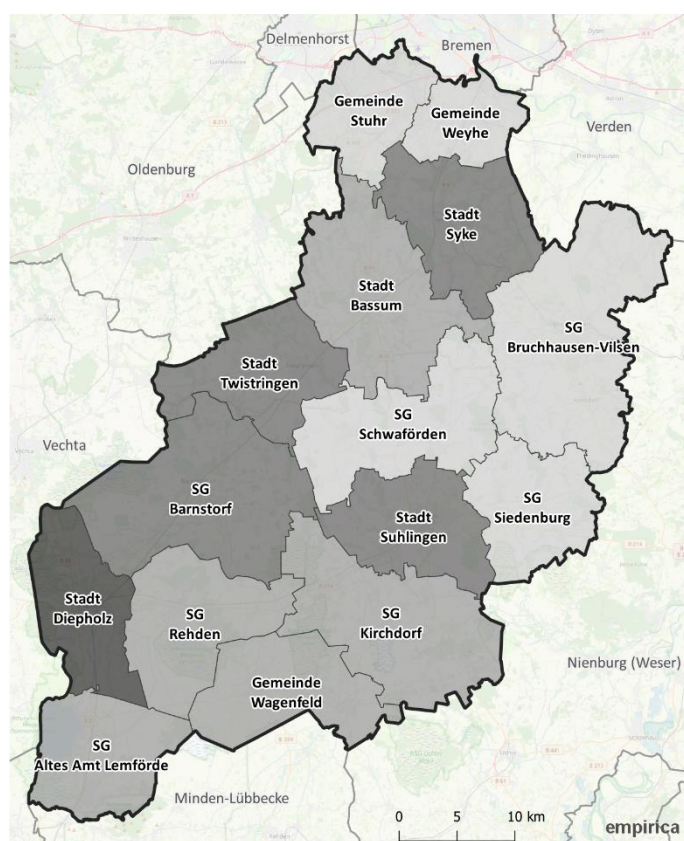
empirica

Informationen über die lokale Verteilung innerhalb des Landkreises Diepholz geben die nachfolgenden Kennziffern.

Arbeitslosenquote

Der Landkreis Diepholz zählt zu den Regionen Niedersachsens mit niedriger Arbeitslosigkeit. Entsprechend ist auch der Anteil der Transferleistungsempfänger etwas geringer als im Landesdurchschnitt. Innerhalb des Kreises ist die Arbeitslosigkeit am höchsten in der Stadt Diepholz, in Stuhr, Weyhe, Bruchhausen-Vilsen, Schwaförden und Siedenburg am geringsten.

Abbildung 29 Arbeitslosenquotienten in den Kommunen 2020



**Arbeitslosenquotienten
in den Kommunen 2020**

kleiner als 40
 40 bis 50
 50 bis 70
 größer als 70

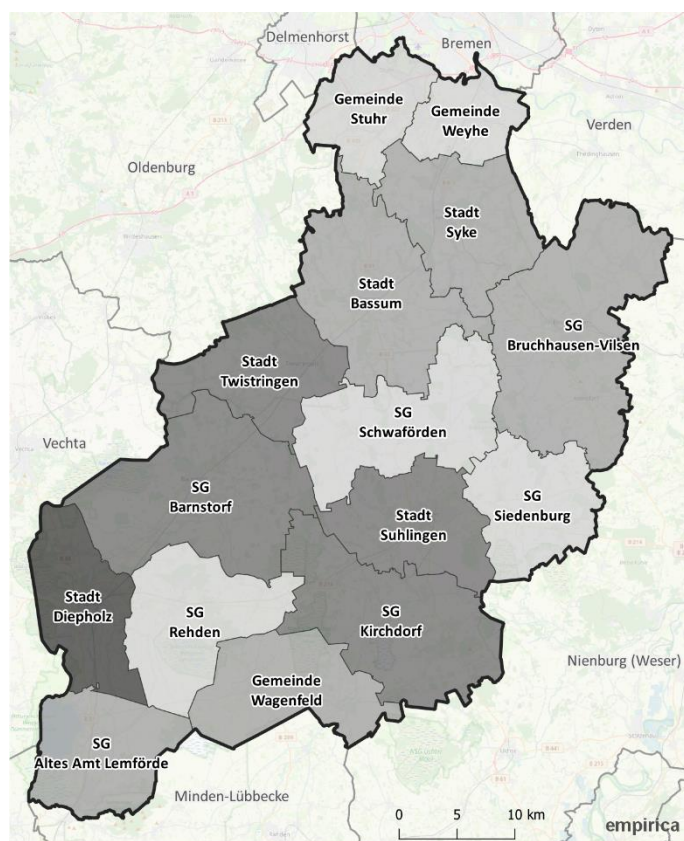
Arbeitslosenquotient = Arbeitslose je 1.000 EW im Erwerbsfähigen Alter (18-59)

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

Bedarfsgemeinschaften

Ein ähnliches Bild der regionalen Unterschiede im Umfang einkommensschwacher Haushalte zeigt ein aussagekräftiger Indikator, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten. Auch hier sind es die ländlich geprägten und durch hohen Ein- und Zweifamilienhausbestand geprägten (Samt-)Gemeinden, deren Wohnungsnachfrage deutlich weniger von einkommensschwachen Haushalten geprägt ist als die stärker verstädterten Kommunen. Der Umfang einkommensschwacher Haushalte ist gemessen an dem Indikator Bedarfsgemeinschaften in Stuhr und Weyhe vergleichsweise gering ausgeprägt, allerdings führt das hohe Preisniveau in diesen Kommunen auch zu einem geringen adäquaten Wohnraumangebot für weitere Zielgruppen.

Abbildung 30 Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2020



Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2020 (in %)



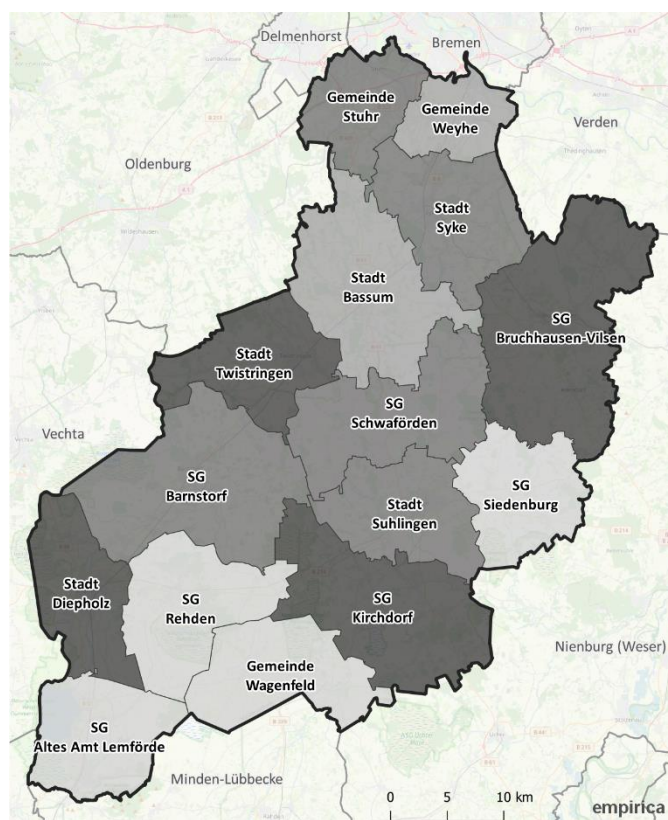
Quelle: eigene Darstellung nach NBank

4.2 Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen

4.2.1 Bestand an Sozialwohnungen

Im Landkreis Diepholz gab es im Jahr 2020 insgesamt 440 Sozialwohnungen (preisgebundene Mietwohnungen). Bezogen auf die Zahl der bestehenden Wohnungen (2020) im Landkreis Diepholz waren das im Schnitt 4,5 preisgebundene Wohnungen je 1.000 Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand. Besonders viele preisgebundene Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand gibt es in der Kreisstadt Diepholz, Bruchhausen-Vilsen und Sulingen, wo die Anteile deutlich über der durchschnittlichen Quote des Landkreises liegen.

Abbildung 31 Anzahl der Sozialwohnungen (2021) je 1.000 Bestandswohnungen in den Kommunen des Landkreises Diepholz (2020)



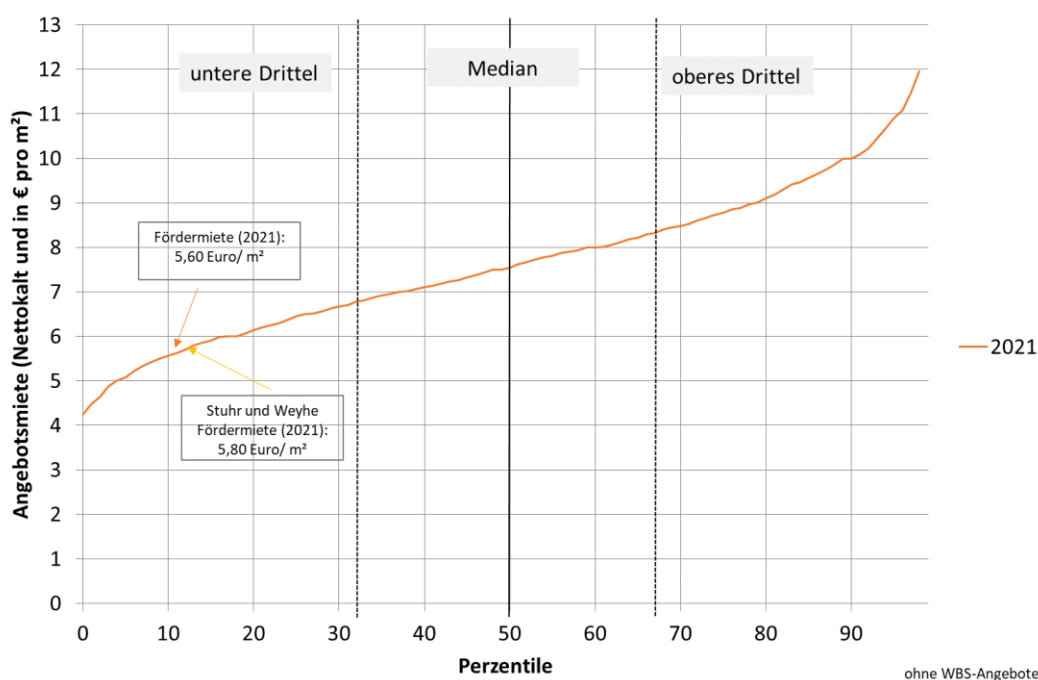
Anzahl der Sozialwohnungen (2021) je 1.000 Bestandswohnungen in den Kommunen des Landkreises Diepholz (2020)

Keine bis zu 3 3 bis 6 mehr als 6

Quelle: eigene Darstellung nach NBank

4.2.2 Preisgünstige freifinanzierte Mietwohnungen

Ein Teil des preisgünstigen Segmentes im Landkreis Diepholz wird durch den frei finanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Legt man die Fördermiete für mietpreisgebundenen Wohnraum nach Landeswohnraumförderung als Maßstab – Diepholz (außer den Gemeinden Stuhr und Weyhe) zählt zur Mietstufe 1, bei der die Fördermiete im Jahr 2021 bei 5,60 EUR/m² nettokalt liegen durfte – dann waren 2021 ca. 12 % der angebotenen frei finanzierten Mietwohnungen im Landkreis Diepholz günstiger als die Fördermiete. In den an Bremen angrenzenden Gemeinden Stuhr und Weyhe durfte die Fördermiete im Jahr 2021 5,80 EUR/m² betragen.

Abbildung 32 Angebotsmiete im Kreis Diepholz 2021


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

4.2.3 Öffentliche Wohnungsunternehmen

Kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher und am freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte. Im Landkreis Diepholz gibt es drei Unternehmen, die zu dieser Kategorie gezählt werden können: die Wohnbau Diepholz GmbH, der Bauverein Sulingen eG und die GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH.

Darüber hinaus besitzt auch die Vonovia SE als rein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen nennenswerten Wohnungsbestand im Kreisgebiet, der aus der Privatisierung der NILEG hervorgeht. Sie verfolgt im Unterschied zu den o. g. Unternehmen nach Angaben aus dem letzten Wohnraumversorgungskonzept ein Geschäftsmodell, das sich auf die Vermietung und den Verkauf privatisierter ehemaliger Sozialwohnungen konzentriert.

Nach Angaben des letzten Wohnraumversorgungskonzeptes wurden die meisten Sozialwohnungen im Kreisgebiet von der Wohnbau Diepholz GmbH und dem Bauverein Sulingen gebaut, weniger als 50 Wohneinheiten befinden sich jeweils im Eigentum der GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH, die sich auf Stuhr konzentrierte, und der Vonovia SE.

Wohnbau Diepholz GmbH

Die Wohnbau Diepholz GmbH hat im Landkreis Diepholz rund 800 Wohnungen im Eigenbestand. 30 % davon sind preis- bzw. belegungsgebunden.⁵ Der größte Gesellschafter der Wohnbau Diepholz GmbH ist die Stadt Diepholz. Zu den weiteren Gesellschaftern zählen Landkreis Diepholz, weitere kreisangehörige Städte und Gemeinden, Sparkassen, Banken, Versicherungen sowie Unternehmen der Baubranche.⁶ Der Anspruch der Wohnbau Diepholz GmbH ist es, Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten. Eine Auswertung aus der empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) belegt das:⁷ Die von der Wohnbau Diepholz GmbH in den Jahren 2019 bis 2022 kreisweit angebotenen frei finanzierten Bestandswohnungen lagen im Median bei rund 5,50 EUR/m² (netto, kalt) und waren damit knapp 22 % günstiger als alle im Landkreis Diepholz in diesem Zeitraum angebotenen frei finanzierten Wohnungen aus dem Bestand. Zudem war der Anstieg der Median-Angebotsmiete zwischen 2015-2016 und 2019-2022 bei der Wohnbau Diepholz GmbH mit +15 % geringer als bei allen im Landkreis Diepholz angebotenen Wohnungen (+22 %). Die Mietsteigerungen im Bestand der Wohnbau Diepholz GmbH war moderater als bei den neu vermieteten Wohnungen. 2018 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei 4,63 EUR/m² (netto, kalt) und damit lediglich 2,9 % höher als im Vorjahr.⁸ Seit 2018 baut die Wohnbau Diepholz GmbH auch wieder für ihren Eigenbestand (32 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern). Auch hier wird der selbst formulierte Anspruch der Wohnbau Diepholz GmbH sozialverträgliche Mieten zu nehmen deutlich. Während frei finanzierte Neubauwohnungen seit 2019 kreisweit für eine Medianmiete von rund 9,0 EUR/m² (netto, kalt) offeriert wurden, waren die Neubauten der Wohnbau Diepholz GmbH deutlich günstiger.

Bauverein Sulingen eG

Der Bauverein Sulingen ist seit dem 30.07.2021 eine Niederlassung der Volksbank Niedersachsen-Mitte eG und hat rund 400 Wohnungen im Eigenbestand in Sulingen.⁹ Nach Angabe im letzten Wohnraumversorgungskonzept liegen die Mietpreise im Bestand des Bauvereins im Rahmen der KdU, wodurch der Bauverein ein breites Angebot an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung stellt. Nach einer Auswertung aus der empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) betrug die Median-Angebotsmiete für frei finanzierte Bestandswohnungen des Bauvereins in den Jahren 2019 bis 2022 rund 5,80 EUR/m² (netto, kalt), d. h. rund 18 % weniger als alle im Landkreis Diepholz angebotenen Wohnungen aus dem Bestand. Der Bauverein Sulingen verfügt in seinem Wohnungsbestand auch über altengerechte Wohnungen und stellt ein Betreuungsangebot für seine Mitglieder zur Verfügung.

⁵ <https://www.kreiszeitung.de/lokales/diepholz/diepholz-ort28581/wohnbau-diepholz-knapp-zwei-millionen-EUR-investiert-12998707.html>

⁶ <https://www.wohnbau-diepholz.de/>

⁷ www.value-marktdaten.de

⁸ <https://www.kreiszeitung.de/lokales/diepholz/barnstorf-ort49824/auch-neubau-wieder-thema-8722150.html> und <https://www.kreiszeitung.de/lokales/diepholz/diepholz-ort28581/wohnbau-diepholz-knapp-zwei-millionen-EUR-investiert-12998707.html>

⁹ <https://www.bauverein-sulingen.de/info/ueber-uns>

GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH

Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Delmenhorst verfügt über Wohnungsbestände in Delmenhorst und Stuhr. Da die Gemeinde Stuhr ehemals Mitgesellschafter war, hatte die GSG dort in den 1990er und 2000er Jahren Wohnraum – auch mit öffentlicher Förderung – errichtet.

4.3 Soziale Wohnraumbedarfe

Im Landkreis Diepholz ist der preisgebundene Wohnungsbestand in den letzten Jahren durch Bindungsausläufe zurückgegangen. Zwischen 2017 und 2021 nahm die Zahl der preisgebundenen Wohnungen um gut ein Drittel ab (-34 %, -223 Wohnungen) und auch in Zukunft wird, wenn keine neuen preisgebundenen Wohnungen geschaffen werden, die Zahl der preisgebundenen Wohnungen durch Bindungsausläufe weiter zurückgehen. Zwischen 2021 und 2040 wird sich der preisgebundene Wohnungsbestands durch Bindungsausläufe im Landkreis halbieren (-47 %, -206 Wohnungen).

Um die sozialen Wohnraumbedarfe auch zukünftig befriedigen zu können, sollten zum einen die Bindungsausläufe der vergangenen Jahre (2017-2021) sowie die bis 2040 noch kommenden Bindungsausläufe in den einzelnen Kommunen im Landkreis kompensiert werden, d. h. die Ausläufe durch neue Bindungen ersetzt werden. Zum anderen sollte in allen Kommunen im Landkreis eine Versorgung mit preiswertem Wohnraum gesichert sein. Im Jahr 2017 gab es im Landkreis insgesamt noch 663 preisgebundene Mietwohnungen. Bezogen auf die Zahl der Haushalte im Landkreis lag die Versorgungsquote von preisgebundenen Wohnungen im Landkreis damit im Jahr 2017 bei 0,7 %. Soll diese durchschnittliche Versorgungsquote im Minimum auch in allen Kommunen im Landkreis bis 2040 erreicht werden, sind auch in Kommunen, in den derzeit keine preisgebundenen Mietwohnungen vorhanden sind, entsprechende Wohnungen zu schaffen.¹⁰ Keine preisgebundenen Mietwohnungen gibt es derzeit in Wagenfeld, Rehden und Siedenburg. In einigen Kommunen im Landkreis wird zudem auch mit der Kompensation der Bindungsausläufe bis 2040 die durchschnittliche Versorgungsquote von 0,7 % im Jahr 2040 nicht erreicht. In diesen Kommunen sind neben der Kompensation der Bindungsausläufe zusätzliche preisgebundene Mietwohnungen zu schaffen, um die Versorgungsquote von 0,7 % im Jahr 2040 vor Ort zu erreichen: Dies sind die Stadt Bassum, Syke, Weyhe und Altes Amt Lemförde. In der Zusammenschau ergibt sich damit ein Bedarf von insgesamt 579 preisgebundenen Mietwohnungen, die bis 2040 im Landkreis Diepholz und seinen Kommunen zur Kompensation der Bindungsausläufe und unter Berücksichtigung der Versorgungsquote zu realisieren wären. Dieser prognostizierte Bedarf entspräche – sofern die Realisierung in Neubau angestrebt wird – ca. 29 Prozent der Neubaubedarfe im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rund 2.000 Wohneinheiten von 2019 bis 2040).

¹⁰ Die Versorgungsquote von 0,7% im Jahr 2040 wird auf die Zahl der von der N.BANK prognostizierten Zahl der Haushalte im Jahr 2040 bezogen, womit die zukünftige Veränderung der Haushaltszahlen in den Kommunen als demographische Komponente in der Betrachtung berücksichtigt wird.

Abbildung 33: Preisgebundene Mietwohnungsbestände: Bestand, Veränderung, Bedarfe, Versorgungsquote

	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	Veränderung der Anzahl der preisgebunden Wohnungen bis 2040	Bedarf an preisgebunden Mietwohnungen bis 2040 (in WE)	Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen im Jahr 2040	prognostizierte Zahl der Haushalte im Jahr 2040	Versorgungsquote 2040
Bassum, Stadt	15	0	34	49	7.363	0,7%
Diepholz, Stadt	82	-106	106	188	9.044	2,1%
Stuhr	62	-87	87	149	17.500	0,9%
Sulingen, Stadt	48	-43	43	91	5.995	1,5%
Syke, Stadt	37	-36	42	79	11.977	0,7%
Twistringen, Stadt	36	-50	50	86	5.639	1,5%
Wagenfeld	0	0	19	19	2.921	0,7%
Weyhe	50	-12	55	105	15.817	0,7%
Altes Amt Lemförde	0	-12	30	30	4.507	0,7%
Barnstorf	16	-30	30	46	5.257	0,9%
Bruchhausen-Vilsen	72	-19	19	91	7.771	1,2%
Kirchdorf	16	-16	16	32	2.858	1,1%
Rehden	0	0	19	19	2.914	0,7%
Schwaförden	6	-18	18	24	2.565	0,9%
Siedenburg	0	0	11	11	1.646	0,7%
LK Diepholz	440	-429	579	1.019	100.194	1,0%

Quelle: Landkreis Diepholz, Stadt Stuhr und Weyhe, NBank, eigene Berechnungen

empirica

5. Konzepterstellung

5.1 Von der Analyse zum Konzept

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Analyse werden nachfolgend die Handlungsbedarfe abgeleitet, die sich auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Diepholz ergeben und aufgezeigt, welche Handlungsoptionen und Maßnahmen zur Bewältigung der Handlungsbedarfe sinnvoll und zielführend sind. empirica unterscheidet in Wohnraumversorgungskonzepten vier Handlungsfelder, deren Inhalte und Relevanz je Ausgangslage und künftigen Entwicklungstendenzen in den regionalen Wohnungsmärkten unterschiedlich sind:

- Zielgruppenspezifische Handlungsfelder nehmen die Versorgungssituation bestimmter Nachfragefragegruppen auf dem Wohnungsmarkt in den Blick, die einerseits spezifische Anforderungen haben und andererseits sich häufig ohne Unterstützung nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. In den Blick genommen werden hierbei:
 - Familienhaushalte
 - ältere Haushalte
 - einkommensschwächere Haushalte
- Instrumentell-sektorale Handlungsfelder beleuchten dagegen die Defizite auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes sowie die instrumentelle Ebene, die wiederum zur Zielerreichung in den zielgruppen- und räumlichen Handlungsfeldern beitragen. Typischerweise handelt es sich dabei um die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände an unterschiedliche Bedarfe und Ziel sowie um die Baulandpolitik. Im Fokus stehen hierbei:
 - Baulandbereitstellung:
 - ausreichend Flächenpotenziale
 - Weiterentwicklung der Wohnungsbestände:
 - Barrierefreiheit/-armut
 - Energetischer Zustand
 - Umgang mit/Aktivierung von Leerständen
- Räumliche Handlungsfelder betrachten den regionalen oder lokalen Wohnungsmarkt kleinräumig und richten den Fokus auf Quartiere/Quartierstypen mit spezifischen Problemlagen. Thema ist hierbei:
 - Perspektivisch: Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand

Mit den Kommunen im Landkreis Diepholz wurden Gespräche zur Wohnungsmarktentwicklung vor Ort geführt und die mögliche Relevanz/Bedeutung ausgewählter Handlungsfelder in den Kommunen besprochen und der Handlungsbedarf vor Ort bewertet (niedrig/mittel/hoch). Der prozentuale Anteil der Nennungen pro Thema in den ausgewählten Handlungsfeldern ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Abbildung 34 Zentrale Handlungsfelder und Handlungsbedarfe in den Kommunen im Landkreis Diepholz

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte	13%	20%	67%
ältere Haushalte	7%	33%	60%
einkommensschwächere Haushalte	20%	40%	40%
Baulandbereitstellung			
ausreichend Flächenpotenziale	13%	53%	33%
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut	0%	60%	40%
Energetischer Zustand	27%	40%	33%
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen	53%	40%	7%
räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand	47%	47%	7%

Quelle: eigene Darstellung

empirica

5.2 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder

5.2.1 Familienhaushalte

Befunde

Der Landkreis Diepholz ist für Familien als Wohnstandort attraktiv. Ein Beleg hierfür ist, dass alle Kommunen im Landkreis in den letzten Jahren Wanderungsgewinne bei den Familien gehabt haben. Auch zukünftig hat dieser Befund zunächst noch Bestand. Nach der Bevölkerungsprognose wird es in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums (bis 2030) im Landkreis Diepholz mehr Bevölkerung in familienrelevanten Altersgruppen geben (unter 18-Jährige). Ein Großteil der Wohnungsnachfrage von Familien richtet sich auf Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. In Teilen bestehen Wartelisten in den Kommunen für den Erwerb eines entsprechenden Baugrundstücks. Die Nachfrage speist sich aus der Zuwanderung von Familien und aus Familien, die bereits im Landkreis leben und Eigentum bilden wollen. Ein- und Zweifamilienhäusern sind gegenüber Mehrfamilienhäusern die vorherrschende Wohnform im Landkreis Diepholz. Der Großteil der fertiggestellten Wohnungen im Landkreis war in den letzten Jahren zudem Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gleichzeitig sind die Baulandpreise für selbstständig bebaubare Baugrundstücke in den letzten beiden Jahren im Großteil der Kommunen im Landkreis Diepholz gestiegen. Ebenfalls sind die Kaufpreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz in den letzten Jahren angestiegen. Die Befunde zeigen einen Nachfrageüberhang an. Auch die Kommunen sehen bei den Familienhaushalten gegenwärtig in der überwiegenden Zahl einen hohen Handlungsbedarf: Mehr als die Hälfte bewertet den Handlungsbedarf bei den Familienhaushalten als hoch. Auch zukünftig wird es nach der Prognose zunächst weiterhin eine Nachfrage

nach Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geben. Nach 2025 nimmt die Nachfrage dann jedoch deutlich ab und gleichzeitig nehmen die Wohnungsüberhänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich zu.

Handlungsbedarfe

Es besteht weiterhin der Bedarf, familiengerechte Baugrundstücke für den Neubau zur Befriedigung der Nachfrage bereitzustellen. Zudem kann damit auch eine Verjüngung der Bevölkerung im Zuge des demografischen Wandels erreicht werden. Perspektivisch sind jedoch auch die Wohnungsüberhänge und die demografische Entwicklung in den Blick zu nehmen, sodass folgende Aspekte berücksichtigt werden sollten:

- Die räumliche Verteilung der Nachfrage sollte unter Berücksichtigung der Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen erfolgen und somit den Bedarf an neuen Infrastrukturen zu minimieren.
- Bei der Bereitstellung sollte eine möglichst geringe Neuinanspruchnahme von Flächen forciert werden. Dies kann zum Beispiel durch die Unterstützung des Generationenwechsels in demografisch überalterten Einfamilienhausbeständen erfolgen oder durch die Berücksichtigung höherer Dichten bei der Neuausweisung.

Handlungsoptionen

Maßnahme: Schaffung familiengerechter Baugrundstücke

Mit der Maßnahme wird das Ziel verfolgt, durch Neubaumaßnahmen das Wohnungsangebot für Familien mengenmäßig und qualitativ zu verbessern. Familiengerechte Baugrundstücke umfassen folgende Aspekte:

- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege: Radwege, Einbahnstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Straßenbeleuchtung
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad oder ÖPNV)

5.2.2 Ältere Haushalte

Befunde

Nach der Bevölkerungsprognose wird der Anteil der älteren Einwohner im gesamten Landkreis weiter deutlich zunehmen. Dabei wird nicht nur der Anteil der Seniorinnen und Senioren ab 75 Jahren zunehmen, sondern auch der „jüngeren“ Älteren in den Altersklassen unter 75 Jahren. Das bedeutet, dass der Bedarf an Wohnformen im Alter zunehmen wird. Das betrifft sowohl barrierefreien bzw. -armen Neubau als auch eine altersgerechte Anpassung des Wohnraums. Die Wohnraumversorgung dieser Zielgruppe ist deshalb wichtig und der überwiegende Teil der Kommunen im Landkreis bezeichnet den Handlungsbedarf als hoch.

Handlungsbedarfe

- Barrierefreier Neubau
- Mehrgenerationenangebote
- Altersgerechte Anpassung der Bestände
- Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand (siehe unten)

Handlungsoptionen

Maßnahme: Barrierefreier Neubau

Die Maßnahme hat zum Ziel, die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen im Neubau zu bedienen. Die Nachfrage im Neubau richtet sich vor allem auf barrierefreie Geschosswohnungen im Eigentum oder als Mietwohnung in zentraleren Lagen. Der Begriff Zentralität ist hierbei jeweils vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur in der jeweiligen Kommune im Landkreis zu definieren. Zusätzlich sollten Konzepte für betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen (siehe unten) in den Blick genommen werden und der weitere Bedarf geprüft werden. In Teilen bestehen schon entsprechende Projekte in den Kommunen. Zudem sollte zusätzlich in Teilen die Möglichkeit bestehen, dass altersgerechte Einfamilienhäuser im Neubau (Bungalow) entstehen können (Grundflächenzahl im B-Plan).

Die Landesbauordnung Niedersachsen berücksichtigt, dass die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen im Zuge der Alterung der Bevölkerung steigt. Der Großteil der zukünftigen Geschosswohnungen wird also barrierefrei sein und erfüllen damit eine wesentliche Voraussetzung für die Nachfrage durch ältere Haushalte.

Neben einer barrierefreien Ausstattung ist bei Neubauangeboten darauf zu achten, dass die Wohnungen nicht zu klein sind – auch ältere Einpersonenhaushalte legen heute Wert auf eine ausreichende Wohnfläche bzw. Zimmerzahl. Es sollten sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungsangebote realisiert werden.

Weitere Standort und Objektpräferenzen von älteren Haushalten sind:

- Standort/Wohnumfeld
 - Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung
 - Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität (Durchgrünung, Belebung)
 - ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung
 - Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen
 - Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft
- Gebäude und Wohnung
 - Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude (Zugang zum Gebäude und den Wohnungen)
 - Hausnahe Abstellmöglichkeiten, ebenerdige Bereiche (Rad, Rollator)
 - Barrierefreie/-arme Ausstattung der Wohnung

Maßnahme: Mehrgenerationenangebote

Familien und ältere Menschen sind in erhöhtem Maße auf Betreuung angewiesen. Im Rahmen von Mehrgenerationsangeboten wird die Wohnsituation und damit stärker als bei anderen Zielgruppen auch die Lebenssituation der beiden Zielgruppen verbessert. Für Mehrgenerationenangebote sind nicht nur einzelne Immobilien, in denen verschiedene Generationen zusammenleben, erforderlich, sondern funktionieren gerade auch im Gesamtzusammenhang eines Quartiers (sowohl Neubau als auch Weiterentwicklung von Bestandsquartieren). Es geht sowohl um die Berücksichtigung von zielgruppenspezifischen Anforderungen von Familien und älteren Haushalten an Standort, Wohnumfeld und Immobilie als auch um die Einbeziehung von Service- bzw. Dienstleistungsaspekten. Im Landkreis bestehen bereits entsprechende Projekte. Die Realisierung weiterer Projekte an anderen Standorten sollte in den Blick genommen werden.

Maßnahme: Altersgerechte Anpassung der Bestände

Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen kann nicht ausschließlich über den Neubau gedeckt werden, weshalb sich ein verstärkter Bedarf in der Anpassung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes ergibt. Hinzukommt, dass der mit Abstand überwiegende Teil dieser Nachfragegruppe so lange wie möglich zu Hause in ihrer angestammten Wohnung wohnen bleiben möchte. Dies betrifft im geringeren Umfang Mietwohnungen im Geschoss, vor allem aber Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Wunsch nach dem Verbleib im sozialen Umfeld überwiegt oftmals die Nachteile. Diese liegen vor allem in der zunehmenden Belastung der Bewirtschaftung von Haus und Garten mit zunehmendem Alter und der häufig fehlenden Barrierefreiheit im Haus. Auch wird der Aufwand eines Umzuges oftmals gescheut. Die Möglichkeit zur altersgerechten Anpassung der Bestände ist deshalb auch zukünftig wichtig.

Eine altersgerechte Anpassung der Bestände findet im Landkreis bereits statt und wird aufgrund der wachsenden Anzahl älterer Haushalte zukünftig weiter zunehmen. Im Landkreis Diepholz besteht bereits eine Wohnberatung zu den Möglichkeiten einer barrierefreien Anpassung der Wohnung. Das Angebot nimmt also nicht nur die Bedarfe älterer Menschen, sondern auch von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen in den Blick. Das Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen bietet u. a. folgende Leistungen an:

- Ausstellung zum barrierefreien Gestalten der Wohnsituation
- Individuelle Beratung und Planung bei Wohnungsanpassungsmaßnahmen
- Begleitung und Organisation bei der Maßnahmendurchführung
- Beratung und Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten
- Informationen zu technischen Einrichtungen und Alltagshilfen für ein selbstständiges Leben zu Hause.¹¹

Aufgrund der absehbar steigenden Nachfrage nach dem Angebot einer Wohnberatung sollte das bestehende Angebot im Landkreis aufrechterhalten und nach Bedarf weiter ausgebaut werden. Eine stärkere inhaltliche Verknüpfung mit den Themen des

¹¹ Quelle: <https://www.kompetenzzentrum-barrierefreieswohnen.de/barrierefreies-wohnen-leistungen.html>

altersgerechten Neubaus und der Entwicklung altersgerechter Quartiere (Anpassung des Wohnumfeldes in bestehenden Quartieren an die Bedürfnisse von Älteren wie ebenerdige Bordsteinkanten und ausreichend Sitzmöglichkeiten etc.) ist ebenfalls sinnvoll.

5.2.3 Einkommensschwächere Haushalte/ preisgünstiges Wohnen

Befunde

Im Landkreis Diepholz gelten 16,5 % aller Haushalte als einkommensschwach und sind zur Wohnraumversorgung auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment angewiesen.

Ein gewisser Teil des preisgünstigen Segments wird im Landkreis Diepholz durch den frei finanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften leisten hier einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher und am freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte. Zum anderen gibt es auf der Angebotsseite preisgebundene Mietwohnungen. Die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen ist in den letzten Jahren im Landkreis jedoch zurückgegangen und wird durch Bindungsausläufe in Zukunft noch weiter deutlich zurückgehen. Zur Kompensation der zukünftigen Bindungsausläufe und um die Versorgungssituation aufrecht zu erhalten bzw. zu verbessern, sind 579 preisgebundene Mietwohnungen bis 2040 zu realisieren. Die Kommunen im Landkreis sehen in diesem Segment überwiegend einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf.

Handlungsbedarf

- Sicherung und Schaffung von preisgünstigem/preisgebundenem Wohnraum

Handlungsoptionen

Maßnahme: Erhaltung/ Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand

Zunächst sollte versucht werden, den bestehenden Wohnraum im Bestand zu erhalten bzw. dort ggf. Bestände zu schaffen. Hierzu können Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, ihre Bindungen nicht auslaufen zu lassen bzw. zu verlängern. Zum anderen sollen Eigentümer bislang nicht mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, Belegungsrechte an die Kommunen für einen festgelegten Zeitraum zu verkaufen. Grundsätzlich kann dies erreicht werden durch:

- Kauf von Belegungsrechten im Bestand: Die Kommunen können Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) jedoch dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Diese Option wäre auch für die aus der Mietpreisbindung gelaufenen Wohnungen vorstellbar. Es gibt ein Förderprogramm der NBANK, welches die Einräumung von Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindung) im ungebundenen Mietwohnungsbestand für Haushalte mit geringem Einkommen unter bestimmten Voraussetzungen fördert. Das Programm richtet sich an Eigentümer von ungebundenen Mietwohnungen, die über bezugsfertigen und freien Mietwohnraum verfügen (Programm: Mietwohnraumförderung – Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen)

- Schaffung mittelbarer Belegungsrechte: Mit den Mitteln der Landeswohnraumförderung wird ein nicht mietpreisgebundener Neubau gefördert (in den Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein einziehen können) und im Gegenzug muss der Vorhabenträger bzw. der Fördermittelempfänger im eigenen Bestand Wohnungen mit einer Mietpreisbindung belegen. Diese Option kommt vor allem für Bestandhalter mit relativ vielen Wohnungen in Betracht, da diese über die geeignete Tauschmasse verfügen.
- Bestandsförderung: Eine andere Möglichkeit der Förderung bezieht sich auf den Bestand. Für die Modernisierung von gebrauchten Wohnungen stehen Fördermittel zur Verfügung. Im Gegenzug werden die modernisierten Wohnungen über einen bestimmten Zeitraum mit einer Mietpreisbindung belegt und an Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung vermietet (Programm: Modernisierung von Mietwohnraum)

Maßnahme: Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe

Als Instrument zur Realisierung von preisgebundenen Wohnungen im Neubau ist die Konzeptvergabe geeignet, sofern Investoren nicht eigenständig preisgebundene Neubauwohnungen realisieren. Eine Vergabe von Grundstücken richtet sich dabei an den wohnungs- und ggf. auch stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt. Zum Zuge kommt nicht das Höchstgebot, sondern das nach einem vorab definierten Kriterienkatalog „beste“ Konzept. Als ein Kriterium können Anforderungen an den Anteil preiswerten oder geförderten Wohnens gestellt werden. Im Gegenzug wird das Grundstück im Vergleich zum Verkehrs- oder Marktwert „verbilligt“ abgegeben. Geförderte Neubauwohnungen sollten seitens des Investors immer auch mit einem Zielgruppenkonzept hinterlegt sein, in dem der spezifische Bedarf für eine oder mehrere Zielgruppen dargestellt ist.

Maßnahme: Zusammenarbeit mit der Wohnbau Diepholz

Die Wohnbau Diepholz hat in den letzten Jahren Erfahrungen gesammelt mit dem Neubau preisgünstiger Mietwohnungen außerhalb der Landeswohnraumförderung. In der Kreisstadt Diepholz wurde z. B. am Memelweg ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen zwischen 38 und 57 m² Wohnfläche errichtet. Mit der Stadt Diepholz wurde die Vereinbarung getroffen, dass die Stadt die Investition fördert, zum einen durch einen Baukostenzuschuss in Höhe von 25 % bis zu 210 000 EUR und zum anderen durch die Bereitstellung eines Baugrundstücks im Rahmen eines Erbpachtvertrages. Die Wohnbau Diepholz hat im Gegenzug vertraglich zugesichert, dass die Kaltmieten für mindestens zehn Jahre nicht mehr als 5,90 EUR/m² betragen werden. Zudem benötigen die Mieter keinen „Wohnberechtigungsschein“ (wie bei mit der Landewohnraumförderung geförderten Mietwohnungen). Dieses Modell sollte in weiteren Projekten kreisweit Anwendung finden. Partner der Kommunen können zum einen die Wohnbau Diepholz sein, zum anderen aber auch weitere Investoren für Wohnungsbau.

5.3 Instrumentell-sektorale Handlungsfelder

5.3.1 Baulandbereitstellung

Befunde

Die Wohnbaulandreserven, bezogen auf Flächen mit bestehendem Baurecht, sind im Landkreis Diepholz insgesamt betrachtet im landesweiten Vergleich groß. Ein Blick auf die einzelnen Kommunen im Landkreis Diepholz zeigt jedoch, dass einige Kommunen unterdurchschnittliche Reserven haben. Zu berücksichtigen ist zudem, dass nicht alle Baulandreserven vollständig aktivierbar sind, da beispielsweise verkaufsunwillige Eigentümer die Aktivierung hemmen. Die Kommunen bewerten den Handlungsbedarf überwiegend als mittel und ein Teil als hoch.

Handlungsbedarfe

- Vorhandene Wohnbauflächen aktivieren und nicht mobilisierbare Flächen zurücknehmen,
- Neue Flächen ausweisen,
- Bodenvorratspolitik einführen und
- Innenentwicklung weiter forcieren.

Handlungsoptionen

Maßnahme: Aktivierung der bestehenden Wohnbaulandpotenziale und Rücknahme nicht mobilisierbarer Flächen

Die bestehenden und mobilisierbaren Wohnbauflächenpotenziale sollten entlang der Zeitschiene im ausreichenden Maß aktiviert werden. Es besteht die Option, Flächenpotenziale des F-Plans, die absehbar keiner Entwicklung zugeführt werden, wieder aus der potenziellen Wohnbaunutzung herauszunehmen. Sofern Eigentümer keine Bereitschaft erkennen lassen, sollte der Dialog gesucht werden. Bei B-Plänen sind zudem im letzten Schritt die rechtlichen Instrumentarien zu prüfen (Baugebot nach 176 BauGB; Enteignung nach 85 BauGB, Aufhebung einer zulässigen Nutzung ohne Entschädigung nach § 42 BauGB (7 Jahresfrist)).

Maßnahmen: Ausweisung weiterer Wohnbauflächen

In Anhängigkeit der jeweils prognostizierten zukünftigen Wohnungsnachfrage und den vorhandenen Potenzialen vor Ort sollten weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Für die Flächen sollten Zielvorstellungen entwickelt werden, wie die Flächen bebaut werden können, d. h. für welche Zielgruppen, mit welchen Typologien, in welchen Volumina und mit welchen infrastrukturellen Voraussetzungen. Für jede dieser Flächen ist zu prüfen, wie ggf. vorhandene Hemmnisse beseitigt werden können bzw. welche Instrumente angewendet werden können, um eine Entwicklung zu forcieren.

Maßnahme: Etablierung Bodenvorratspolitik/Zwischenerwerb

Einige Kommunen im Landkreis betreiben bereits eine Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb. Die anderen Kommunen im Landkreis Diepholz sollten die Maßnahme ebenfalls in den Blick nehmen, da dies sicherstellen kann, dass in den Kommunen stetig ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht. Die Maßnahme stellt die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit sicher. Es gibt hierfür unterschiedliche Organisationsmodelle. Es sollte ein Austausch mit anderen Kommunen, die solche Modelle eingeführt haben, geführt werden, um für sich jeweils das passende Modell zu finden.

Maßnahme: Innenentwicklung weiter forcieren

Im Sinne des Baugesetzbuches „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Innenentwicklung weiter zu forcieren. Der Wissensstand über die Baulücken in den Kommunen ist unterschiedlich. Dort, wo das Wissen noch wenig ausgeprägt ist, könnte der Landkreis die Kommunen bei der Erfassung unterstützen. Wichtig ist eine Ansprache der Eigentümer, da diese tlw. Vermutlich kaum oder nur wenig Wissen über die mögliche Bebaubarkeit ihrer Grundstücke haben. Innenentwicklungspotenziale in den Ortskernen sollte, sofern die Prüfung der Bebaubarkeit dies zulässt, in erster Linie für den Mehrfamilienhausbau mit bis drei Geschossen genutzt werden. Dabei geht es einerseits um das strategische Ziel, die vorhandenen Einfamilienhausnachfrage so weit wie möglich in den Bestand zu lenken. Dafür müssen ältere Haushalte die Bestände frei machen. Dies erfordert altersgerechte Alternativen.

5.3.2 Weiterentwicklung Wohnungsbestände

Befunde

Auch in Abhängigkeit der Baualterstruktur des Wohnungsbestandes in den Kommunen im Landkreis Diepholz wird der Weiterentwicklung der Bestände in Bezug auf den energetischen Standard und der Barrierefreiheit überwiegend ein mittlerer bis hoher Handlungsbedarf attestiert. Die Kommunen teilen die Auffassung, dass auch im Zuge des demografischen Wandels die barrierefreie Anpassung der Bestände gegenwärtig und perspektivisch bedeutender wird. Gleichzeitig ist die Steuerungsmöglichkeit der Kommunen in diesem Bereich eingeschränkt, da der Großteil des Wohnungsbestandes im Privatbesitz ist. Zu berücksichtigen ist, dass die Weiterentwicklung der Bestände im Zielkonflikt zur Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum stehen kann.

Handlungsbedarf

- Modernisierung des Wohnungsbestandes in Bezug auf energetische und barrierefreie Aspekte

Handlungsoptionen

Initiierung eines Beratungsnetzwerkes als Unterstützung für Modernisierung

Die NBank bietet Fördermöglichkeiten zur Modernisierung und energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes an.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit zur Initiierung eines Beratungsnetzwerkes auf Ebene des Landkreises mit dem Ziel, Modernisierungen im Wohnungsbestand zu unterstützen. Deutschlandweite Modellvorhaben haben die Vorteile von Beratungsnetzen auf

kommunaler Ebene bereits aufgezeigt. Zielgruppe für das Beratungsnetzwerk sind in erster Linie private Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Rahmen des Netzwerks soll informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt werden. Das Beratungsnetzwerk besteht aus allen für Modernisierungen relevanten Akteurinnen und Akteuren (u. a. Verbraucherberatung, Architektinnen und Architekten, finanzierende Personen, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Maklerinnen und Makler) und zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung: z. B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen. Das Beratungsnetzwerk sollte in Quartieren mit entsprechenden Sanierungsbedarfen und Strukturen von Eigentümerinnen und Eigentümern erprobt und eingesetzt werden.

5.3.3 Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen

Befunde

Konkrete Zahlen zum Wohnungsleerstand liegen für alle Kommunen im Landkreis letztmalig aus dem Zensus 2011 vor und sind somit veraltet. Die Kommunen berichten, dass Wohnungsleerstand gegenwärtig auf Grund der Marktlage keine Rolle spielt und es nur vereinzelt und punktuell Wohnungsleerstände gibt. Der Handlungsbedarf der Kommunen wird deshalb gegenwärtig überwiegend als gering eingestuft. Die Wohnungsbedarfsprognose zeigt jedoch, dass die Wohnungsüberhänge in Ein- und Zweifamilienhäuser ab 2026 und verstärkt ab 2034 eine Rolle spielen.

Handlungsbedarf

- Entwicklung der Wohnungsleerstände perspektivisch beobachten

Handlungsoptionen

Maßnahme (Perspektivisch): Aufbau einer Leerstandserfassung und Integration in eine Wohnungsmarktbeobachtung

Gegenwärtig läuft die Erhebung zum Zensus 2022. Im Rahmen des Zensus wird auch der Wohnungsleerstand neu erfasst. Die Daten könnten die Grundlage bilden, um eine kreisweite Leerstandserfassung aufzubauen und die Leerstandserfassung in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Für die Erhebung gibt es unterschiedliche Methoden (z. B. Begehung, Auswertung von Stromzählern, Befragungen), welche jeweils unterschiedliche Vor- und Nachteile haben.¹² Für den Landkreis wäre zu prüfen, welche Methode am geeignetsten ist. Die Erfassung der Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäuser wäre prioritär. Die Leerstandserfassung könnte zudem in eine noch aufzubauende Wohnungsmarktbeobachtung integriert werden. Statistische Informationen sind eine wichtige Grundlage, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten. Mit einer regelmäßigen Beobachtung besteht ein Monitoring. Mit dem Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung wird die Beobachtung verbessert und die Transparenz der Wohnungsmarktentwicklung gestärkt. Die Wohnungsmarktbeobachtung kann zudem einen Beitrag dazu leisten, die Wirkung der im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgeschlagenen Maßnahmen zu bewerten.

¹² Informationen über die Erhebungsmethoden liefert eine Studie des BBSR (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/Wohnungsleerstaende.html>

5.4 Räumliche Handlungsfelder

5.4.1 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand

Befunde

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern dominieren den Wohnungsbestand im Landkreis Diepholz. In den älteren Einfamilienhausgebieten – insbesondere der 1960er bis 1970er Jahre – wohnen oftmals noch Ersteigentümer. Ein Großteil dieser Eigentümer will so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen bleiben, was durch entsprechende Maßnahmen unterstützt werden kann. Aus dem Blickwinkel des Wohnungsmarktes und dem Ziel der ressourcenschonenden Siedlungsflächenentwicklung führt dieses zu möglichen negativen Effekten: passive Wohnflächenzunahme und Belegung möglichen Wohnraums für Familien. Auch wenn dies in den Gesprächen eher selten artikuliert wurde, so zeigt die Empirie doch, dass ein Teil der älteren Einfamilienhauseigentümer beim Angebot von Alternativen umzugsbereit ist. Eine Alternative ist eine barrierefrei Geschosswohnung in möglichst zentraler Lage. Der Generationswechsel im Einfamilienhausbestand und den entsprechenden Lagen funktioniert derzeit im Landkreis noch. Der gegenwärtige Handlungsbedarf wird von den Kommunen als niedrig bis mittel eingestuft und wird überwiegend als perspektivisch relevant eingestuft.

Handlungsbedarf

- Perspektivisch Unterstützung Generationenwechsels im (Einfamilienhaus-)Bestand

Handlungsoption

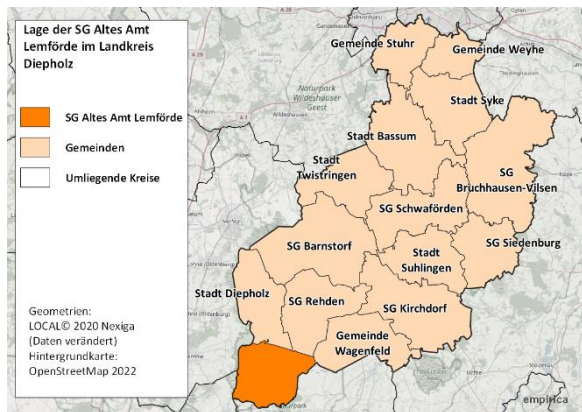
Maßnahme (Perspektivisch): Förderung des Generationenwechsels im (Einfamilienhaus-)Bestand

Um einerseits Älteren, die derzeit in nicht altersgerechten Bestandsimmobilien leben, eine Optimierung ihrer Wohn- und Lebenssituation durch einen Umzug in eine altersgerechte Immobilie zu ermöglichen und andererseits jungen Familien den Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhauses anbieten zu können, sollte der Wechsel der Generationen in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten gefördert werden. Die Kommunen im Landkreis sollten versuchen, den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhäusern perspektivisch zu unterstützen. Handlungsmöglichkeiten bestehen in erster Linie darin, den Bau altersgerechter Mehrfamilienhäuser an den geeigneten Standorten weiter zu forcieren und über die entstehenden Neubauangebote ausreichend zu informieren.

Auf der anderen Seite besteht die Möglichkeit, um junge Familien zum Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhauses zu motivieren ein Förderprogramm nach dem Vorbild „Jung kauft Alt“ zu konzipieren. Hier könnten eine gutachterliche Betrachtung der gebrauchten Immobilie und eine direkte finanzielle Förderung über einen definierten Zeitraum gefördert werden.

6. Kommunalsteckbriefe

Kommunalsteckbrief – SG Altes Amt Lemförde

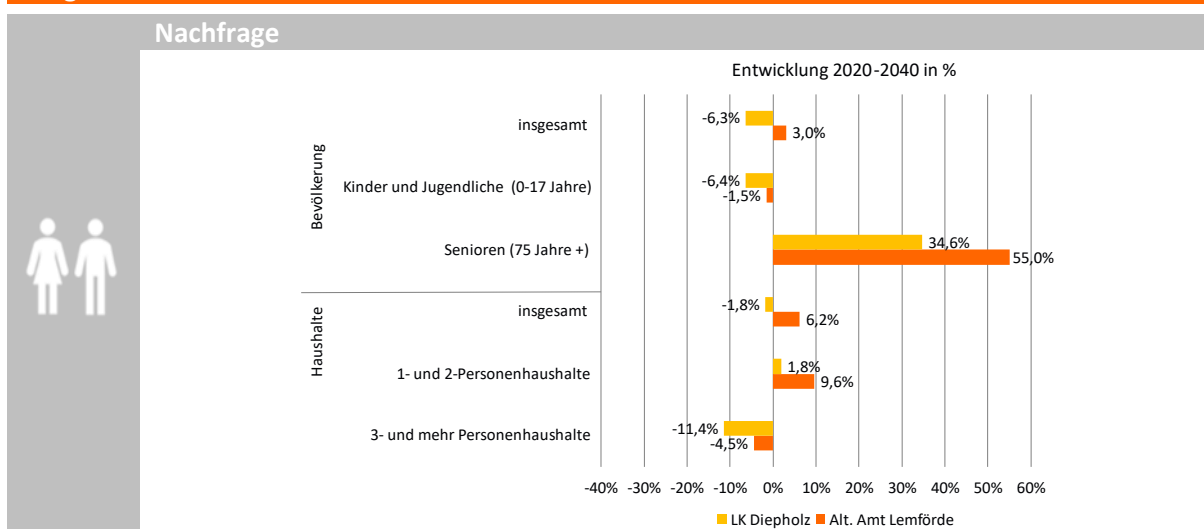



Die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde fasst sieben Gemeinden zusammen und bildet den südlichsten Teil des Landkreises Diepholz. Sie wird vom Ost- und Südufer des Dümmers und dem Stemweder Berg begrenzt. Sie punktet durch ihre reizvolle Landschaft, die als Teil der Dümmer-Region sowohl im Sommer als auch im Winter als Urlaubs- und Ausflugsziel sehr beliebt ist.

Ausgangssituation



	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	8.683 (4%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	4,72%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	14,68	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-3,18	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	5,51%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	74,58	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	45,48	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	7,5 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	17,92%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	299.000 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	58,7%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	5,76	3,5	

Prognose



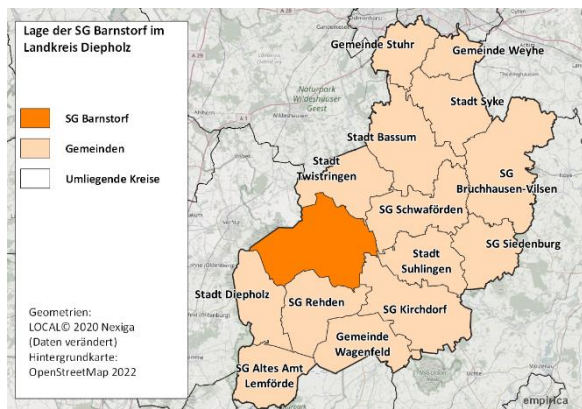
Wohnungsbedarf		Kommune		Kreis
Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*		412	(15%)	2.794
Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*		272	(13%)	2.023
Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40		10	(0,4%)	2.753
Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-40		0	(0%)	188
Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune		Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	- 12		-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	0		440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	0		-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	30		579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Osnabrück (schnelle Erreichbarkeit u.a. über den Bahnanschluss) Überdurchschnittliche Tourismus- und Freizeitangebote 	<ul style="list-style-type: none"> Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte fehlt
	<ul style="list-style-type: none"> Kinderbetreuung (ganztags); gute ärztliche Versorgung; gute Versorgungsmöglichkeiten auch im Fachhandel 	<ul style="list-style-type: none"> ÖPNV-Anbindung im Binnenverkehr und Nahversorgungsangebote in den Mitgliedsgemeinden

	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Handlungsfelder			
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			■
Ältere Haushalte			■
Einkommensschwächere Haushalte		■	
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale		■	
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut		■	
Energetischer Zustand		■	
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen	■		
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand	■		

Kommunalsteckbrief – SG Barnstorf



Die Samtgemeinde Barnstorf fasst vier Gemeinde zusammen und liegt im Westen des Landkreises Diepholz zwischen Moor und Wald im sogenannten Huntetal. Überregionale Bekanntheit erlangte Barnstorf durch das Ballonfahrerfestival, das alle zwei Jahre tausende Besucher nach Barnstorf lockt.

Ausgangssituation

Nachfrage		Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	12.419 (6%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	2,6%	1,4%
	Ø Einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	11,2	6,7
	Ø Einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-4,7	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020 *	6,9%	5,5%
Angebot		Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	82,0%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	52,4	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	6,4 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	41,2%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	167.500 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	1,8%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	2,3	3,5	

Prognose

Nachfrage		Kommune	Kreis	
	Entwicklung 2020-2040 in %			
	Bevölkerung	insgesamt	-6,3%	-7,7%
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%	-11,1%
		Senioren (75 Jahre +)	12,7%	34,6%
	Haushalte	insgesamt	-1,8%	-5,7%
1- und 2-Personenhaushalte		-3,2%	1,8%	
3- und mehr Personenhaushalte		-11,4%	-12,0%	
		■ LK Diepholz	■ Barnstorf	
Wohnungsbedarf		Kommune	Kreis	
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	171 (6%)	2.794	
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	63 (3%)	2.023	
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	253 (9%)	2.753	
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-40	23 (12%)	188	

Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-22	-223
Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	16	440
Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-8	-206
Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	30	579

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung (Bahnhof) • Familienfreundlichkeit aufgrund einer guten Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen und Schulstandorten • Gute Arbeitsplatzsituation aufgrund von Mittelständlern am Stand • Fokus auf Innenentwicklung (Leitbild) 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringeres Nahversorgungsangebot und schwächere ÖPNV-Anbindung in den Ortsteilen

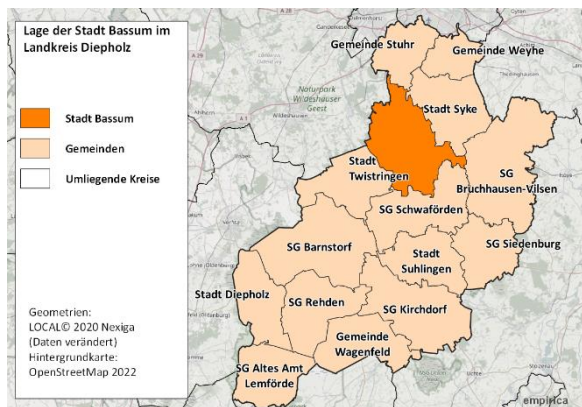
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Preiswerte Mietwohnungen am Moorweg



Im Jahr 2018 wurde von der Wohnbau Diepholz GmbH als Pilotprojekt in Kooperation mit der Samtgemeinde Barnstorf ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten am Moorweg in Barnstorf errichtet. Das Projekt wurde mit Mitteln des Landkreises Diepholz zur Schaffung von Wohnungen für Leistungsbezieher nach dem AsylbLG, SGB II und SGX XII gefördert. Es sind verschieden große Wohneinheiten (40 bis 56 m²) mit guter Ausstattung zu einem attraktiven Preis entstanden.

Kommunalsteckbrief – Stadt Bassum

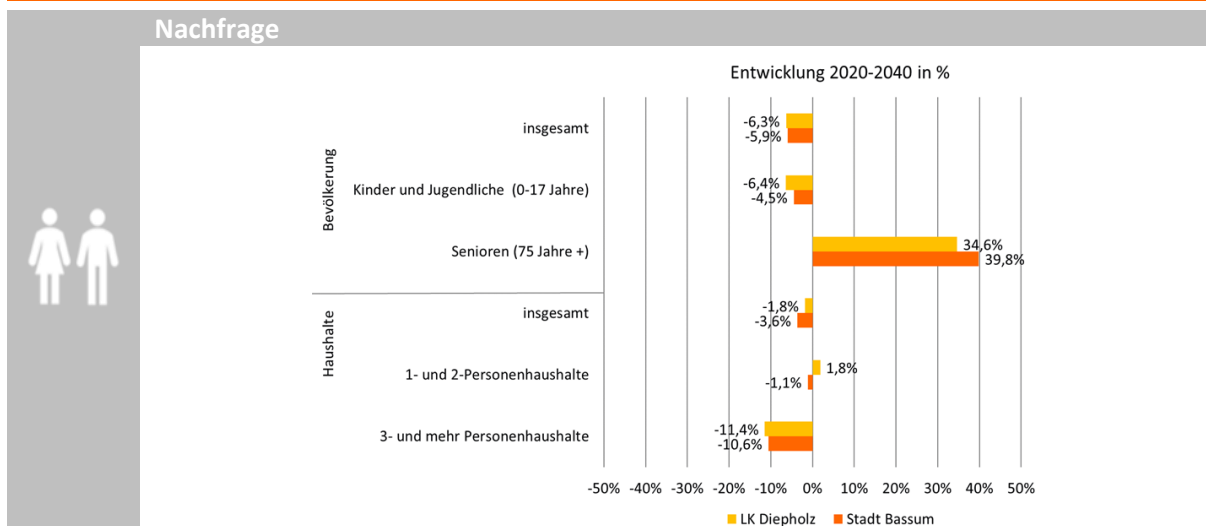


Im Naturpark Wildeshäuser Geest, rund 25 km südlich von Bremen, liegt die Stadt Bassum mit ihren ca. 16.000 Einwohnern. Bassum legt viel Wert auf eine moderne Infrastruktur und eine qualitative Aufwertung des gesamten Innenstadtbereiches. Eine Vielfalt an Einzelhandelsgeschäften und allen notwendigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Familienfreundlichkeit hat sich die Stadt Bassum auf die Fahnen geschrieben. Eine Vielzahl von Krippen, Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen bietet eine vielfältige Auswahl. Mit dem Tierpark Petermoor, der Freudenburg, dem Reisegarten Stiftspark sowie Kulturveranstaltungen, Vereinen, Institutionen und touristischen Sehenswürdigkeiten steht die Stadt Bassum für eine attraktive Kulturlandschaft mit hohem Freizeitwert inmitten vielfältiger Naturräume.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	16.072 (7%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	2,1%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	8,4	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-2,8	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	5,3%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	79,4%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	53,1	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	6,7 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	22,6%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	249.000 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	25,1%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	3,0	3,5	

Prognose



	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	113 (4%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	74 (4%)	2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	227 (8%)	2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-40	6 (3%)	188

Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	0	-223
Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	15	440
Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	0	-206
Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	34	579

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Ausdifferenzierter Wohnungsmarkt • Familienfreundlichkeit aufgrund vielfältiger Infrastruktureinrichtungen • Gute Anbindung über bestehenden • Bahnanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Altersgerechtigkeit

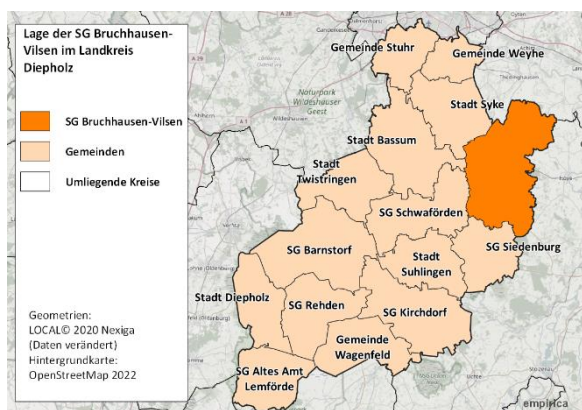
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte		■	
Ältere Haushalte			■
Einkommensschwächere Haushalte		■	
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale	■		
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut		■	
Energetischer Zustand		■	
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen		■	
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand		■	

Leitprojekt: Bebauungsplan Dorfstraße III



Der Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in Bassum/Bramstedt geschaffen. Eine Besonderheit des Neubaugebietes ist, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendungen fossiler Brennstoffe (Kohle, Öl, Erdgas) nicht zulässig ist. Zudem wird in dem Plangebiet eine stärkere Verdichtung angestrebt, die durch Zulässigkeit von Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern erreicht wird. Dadurch soll auch in sozialer Hinsicht ein stärkerer Nutzungsmix und intensivere Nachbarschaft im Plangebiet erzielt werden. Die Erschließung und Vermarktung erfolgt im Sommer 2022.

Kommunalsteckbrief – SG Bruchhausen-Vilsen

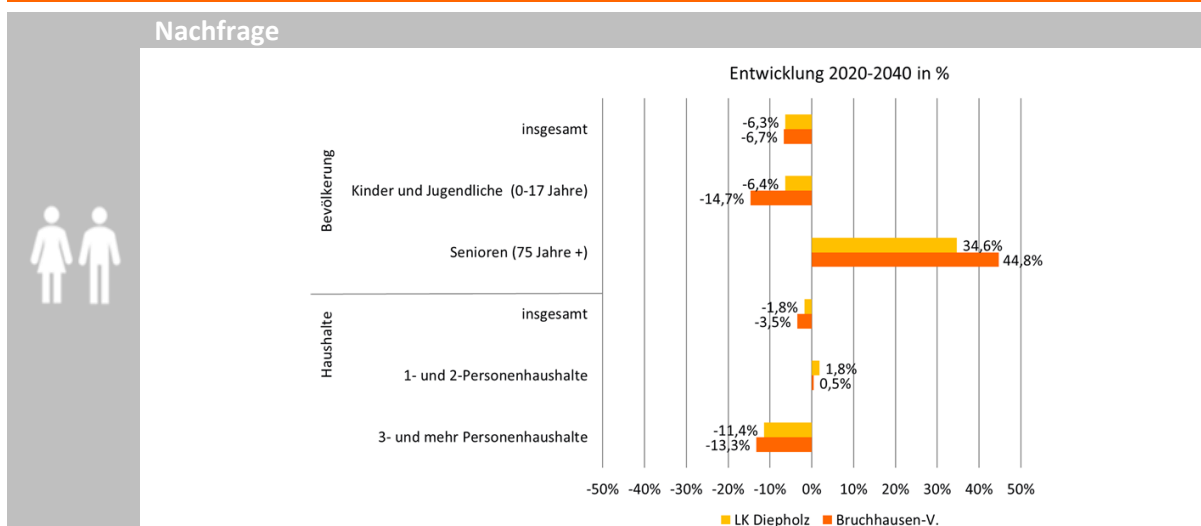


Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen umfasst die vier selbständigen Mitgliedsgemeinden Asendorf, Bruchhausen-Vilsen, Martfeld und Schwarme und liegt im Nordosten des Landkreises Diepholz. Der Flecken Bruchhausen-Vilsen führt seit 1976 das Prädikat staatlich anerkannter „Luftkurort“. Ebenso wurde im Flecken im Jahr 1966 vom Deutschen Eisenbahnverein (DEV) auf der Schmalspurstrecke von Bruchhausen-Vilsen nach Asendorf die „Erste Museumseisenbahn Deutschlands“ eröffnet. Der DEV verfügt über eine einzigartige Sammlung von mehr als 100 historischen Fahrzeugen. Sie sind zum größten Teil betriebsfähig und regelmäßig auf der Schmalspurstrecke zu erleben.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	17.553	(8%) 218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	2,0%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	9,6	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-4,5	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	4,9%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	82,6%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	56,2	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	6,3 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	13,0%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	261.778 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	19,5%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	4,0	3,5	

Prognose



	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	310	(11%) 2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	149	(7%) 2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	288	(10%) 2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-40	12	(6%) 188

Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-14	-223
Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	72	440
Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-5	-206
Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	19	579

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Staatlich anerkannter Luftkurort (Tourismus) • Nähe zu Bremen • Qualitäten für Naherholung und Freizeit • Alle Schulformen vor Ort vorhanden • Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „Tourismus und Freizeit“ sowie Gesundheit und Pflege 	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung und Ausbau des Nahverkehrs

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommenschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Senioren-Wohnprojekt in Schwarme

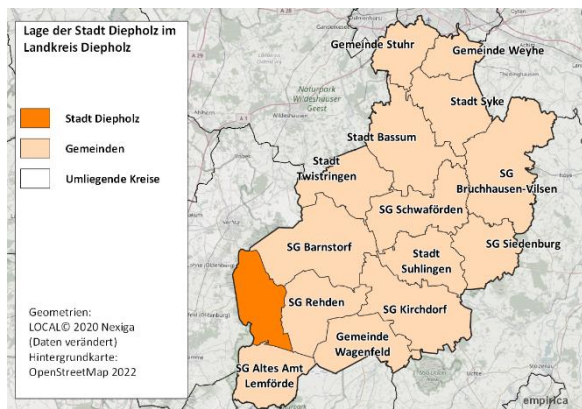


Auf dem Grundstück zwischen Lindemanns Kamp und Tulpenweg in Schwarme entstehen 24 seniorengerechte Bungalows sowie zwei Gewerbeeinheiten (Tagespflege, ambulanter Pflegedienst). Die Planung von Moritz Greiling, Architekt bei der Specht Gruppe, sieht mit ca. 45 und 75 Quadratmeter zwei verschiedenen Wohnungstypen vor.

Bei schönem Wetter laden die eigenen, kleinen Terrassen zum gemütlichen Verweilen ein. Alle Bungalows werden ebenerdig und mit einem Pultdach errichtet. Die ansprechende Raumaufteilung mit den bodentiefen Fenstern sorgt für eine optimale Belichtung der Räume.

Herzstück des Senioren-Wohnens ist der zentrale Grünbereich in der Mitte des Quartiers, der zum Treffen, Spazierengehen und gemeinsamen Gesprächen einlädt.

Kommunalsteckbrief – Stadt Diepholz

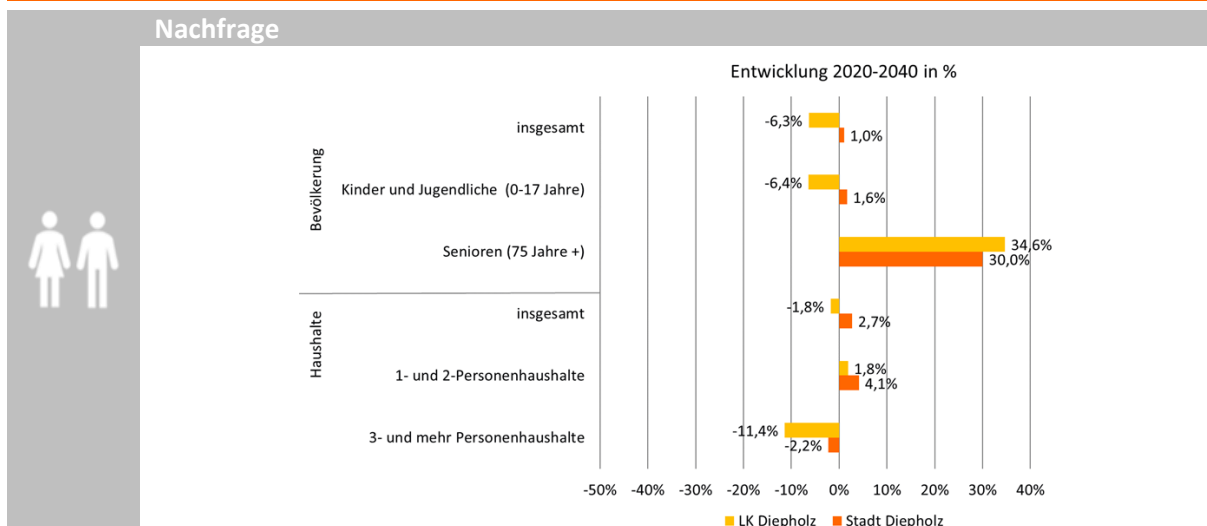


Die Kreis- und Hochschulstadt Diepholz liegt als Mittelzentrum im Städtedreieck Bremen-Oldenburg-Osnabrück, landschaftlich reizvoll am "Naturpark Dümmer", Niedersachsens zweitgrößtem Binnensee. Größter Arbeitgeber in Diepholz ist der Fliegerhorst der Bundeswehr. Die hohe Angebotspalette über Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen der Stadt steht für eine hohe Wohnqualität zu vergleichsweise niedrigen Preisen.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
👤 👤	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	17.152 (8%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	3,8%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	9,5	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	0,1	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	10,3%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
🏠	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	75,9%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	43,5	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	7,1 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	25,5%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	280.000 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	35,2%	33,2%
	Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	6,0	3,5

Prognose



	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis
🏠	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	408 (15%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	386 (19%)	2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	29 (1%)	2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0 (0%)	188

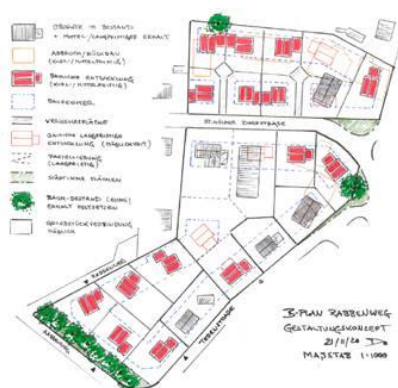
Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-78	-223
Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	82	440
Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-28	-206
Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	106	579

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Heterogener Wohnungsmarkt Funktionen eines Mittelzentrums (gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen, vielfältige Versorgungseinrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Nahversorgung) Gute infrastrukturelle Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Probleme mit Einzelhandelsbestand in der Innenstadt

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

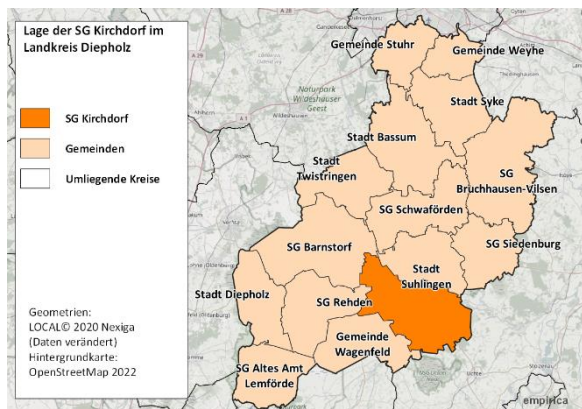
Leitprojekt: Bebauungsplan Rabbenweg



Für das Jahr 2023 ist im Ortsteil Sankt Hülfe im Nordosten des Diepholzer Stadtgebietes die Entwicklung des Baugebietes „Rabbenweg“ geplant.

Das Areal weist eine deutliche bauliche Vorprägung, aber auch weitere Nachverdichtungspotenziale auf. Die Aufgabe einer hier zuvor ansässigen landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht das Entstehen von Wohnnutzungen. Die Nachverdichtung soll unter Wahrung des dörflichen Charakters die vorhandenen Wohnbaupotenziale aktivieren. Das Projekt umfasst 19 Baugrundstücke mit maximal 38 Wohneinheiten.

Kommunalsteckbrief – SG Kirchdorf



Die Samtgemeinde Kirchdorf umfasst sechs Gemeinden und liegt im Südosten des Landkreises Diepholz. Sie wird durch die Große Aue, ein Nebenfluss der nahegelegenen Weser, durchflossen und zeichnet sich insbesondere durch eine gute wirtschaftliche und landwirtschaftliche Entwicklung aus.

Ausgangssituation

Nachfrage		Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	7.303 (3%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	-1,2%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	4,3	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-7,1	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	5,8%	5,5%
Angebot		Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	86,0%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	55,8	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	5,7 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	24,2%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	248.000 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	78,4%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	2,1	3,5	

Prognose

Nachfrage		Entwicklung 2020-2040 in %	
	Bevölkerung	insgesamt	-13,5%
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%
		Senioren (75 Jahre +)	34,6%
	Haushalte	insgesamt	-12,6%
		1- und 2-Personenhaushalte	1,8%
		3- und mehr Personenhaushalte	-17,3%
		<p>Legend: LK Diepholz (yellow), Kirchdorf (orange)</p>	
Wohnungsbedarf		Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	101 (4%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	30 (1%)	2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	296 (11%)	2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	40 (21%)	188

↑	Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune	Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021		0	-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021		16	440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040		-16	-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)		16	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
+	<ul style="list-style-type: none"> • Positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen • Soziale Infrastrukturangebote sowohl für Kinder als auch für Senioren • Gute ärztliche Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringere infrastrukturelle Ausstattung in den ländlich geprägten Mitgliedsgemeinden • Altersgerechter Wohnraum fehlt
+		

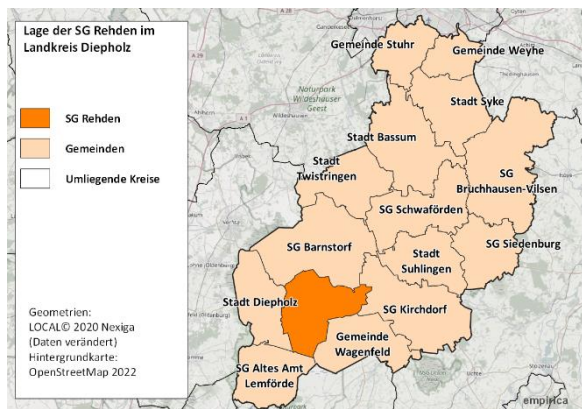
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Nachnutzung FRITZ



Das ehemalige „Einkaufszentrum FRITZ“ in der Gemeinde Barenburg kann durch eine Folge-/ Umnutzung die Grundversorgung des unmittelbar angrenzend geplanten Wohnprojektes „FRITZ“ sicherstellen.

Kommunalsteckbrief – SG Rehden



Die Samtgemeinde Rehden umfasst fünf Gemeinden und liegt im Süden des Landkreises Diepholz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt. Rehden erfüllt die Funktion eines Grundzentrums. Als reizvolles Ziel der Samtgemeinde gilt das 2.000ha große Naturschutzgebiet "Rehdener Geestmoor", das Themenrouten auf einem ausgedehnten Radwegenetz und weitere Aktivitäten bietet.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	6.286 (3%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	4,9%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	12,3	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-0,6	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	4,2%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	89,8%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	48,6	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	5,9 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	42,7%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	227.900 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	43,3%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	3,5	3,5	

Prognose

	Nachfrage	Kommune	Kreis																					
	<p>Entwicklung 2020-2040 in %</p> <table border="1"> <caption>Entwicklung 2020-2040 in %</caption> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>LK Diepholz</th> <th>Rehden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>insgesamt</td> <td>-6,3%</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)</td> <td>-6,4%</td> <td>-6,9%</td> </tr> <tr> <td>Senioren (75 Jahre +)</td> <td>34,6%</td> <td>38,2%</td> </tr> <tr> <td>insgesamt</td> <td>-1,8%</td> <td>8,3%</td> </tr> <tr> <td>1- und 2-Personenhaushalte</td> <td>1,8%</td> <td>12,7%</td> </tr> <tr> <td>3- und mehr Personenhaushalte</td> <td>-11,4%</td> <td>-1,3%</td> </tr> </tbody> </table>			Kategorie	LK Diepholz	Rehden	insgesamt	-6,3%	5,0%	Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%	-6,9%	Senioren (75 Jahre +)	34,6%	38,2%	insgesamt	-1,8%	8,3%	1- und 2-Personenhaushalte	1,8%	12,7%	3- und mehr Personenhaushalte	-11,4%	-1,3%
	Kategorie	LK Diepholz	Rehden																					
	insgesamt	-6,3%	5,0%																					
	Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%	-6,9%																					
	Senioren (75 Jahre +)	34,6%	38,2%																					
insgesamt	-1,8%	8,3%																						
1- und 2-Personenhaushalte	1,8%	12,7%																						
3- und mehr Personenhaushalte	-11,4%	-1,3%																						
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	474 (17%)	2.794																					
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	72 (4%)	2.023																					
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	0 (0%)	2.753																					
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0 (0%)	188																					

↑	Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune	Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021		0	-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021		0	440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040		0	-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)		19	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
+	<ul style="list-style-type: none"> Gute Lagequalitäten aufgrund räumlicher Nähe zu Diepholz und LK Vechta Positive wirtschaftliche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> Freier Markt ist im ländlichen Raum vglw. schwach Infrastrukturelle Versorgung bzw. verkehrliche Anbindung an den Siedlungsrändern schwierige
+	<ul style="list-style-type: none"> Familienfreundlichkeit u.a. aufgrund erschwinglicher Preise Aktive Wohnbaupolitik 	

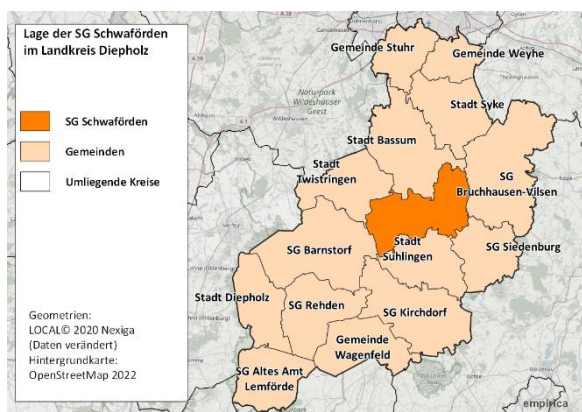
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Baubetriebshof



Die wachstumsorientierte Samtgemeinde Rehden hat durch den Einwohnerzuwachs der letzten Jahrzehnte in Folge Ausweisung neuer Baugebiete ein immer größeres Straßen- und Wegenetz erhalten. Diese Straßen und auch zusätzliche öffentliche Plätze bedingen einen steigenden Pflegebedarf, dem die Gemeinden Rehden und Wetschen mit einer stetig angestiegenen Zahl an Mitarbeitern auf dem Bauhof begegnet sind. In 2021 wurden die Weichen dafür gestellt, dass der nächste Schritt vollzogen werden kann und die Aufgaben des Bauhofes auf das gesamte Gebiet der Samtgemeinde ausgeweitet werden. Voraussetzung ist die Schaffung eines angemessenen Arbeitsumfelds für die Mitarbeiter, um noch effizienter die für alle Bürger so wichtigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten von einem zentralen Standort aus leisten zu können. In einer beispiellosen Gemeinschaftsaktion ist es gelungen, alle Mitgliedsgemeinden ins Boot zu holen und die Finanzierung dieses Millionenprojektes zu gewährleisten. In 2022 wird nun mit dem Bau begonnen.

Kommunalsteckbrief – SG Schwaförden

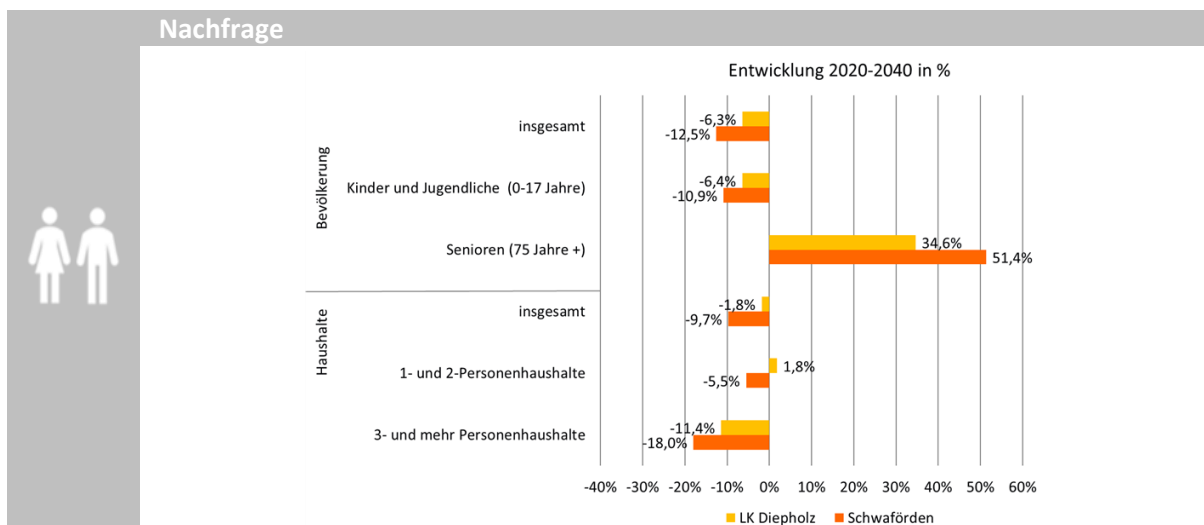


Die Samtgemeinde Schwaförden umfasst die sechs Gemeinden Affinghausen, Ehrenburg, Neuenkirchen, Scholen, Schwaförden und Sudwalde und liegt zentral im Landkreis Diepholz. Große Teile des Samtgemeindegebietes sind Acker- und Grünlandflächen sowie weiträumige Wald- und Moorgebiete. Die meisten Infrastruktural- und Versorgungsangebote befinden sich in den beiden größten Gemeinden Schwaförden und Ehrenburg.


Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	6.809 (3%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	-1,4%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	1,0	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-4,7	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	3,4%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	91,8%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	60,0	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	6,3 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	30,6%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	234.900 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	57,1%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	1,6	3,5	



Prognose



	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	8 (0%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	2 (0%)	2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	267 (10%)	2.753

	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	5	(3%)	188
	Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune		Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-12		-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	6		440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-6		-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	18		579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> • Günstige Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien • Verfügbarkeit von preisgünstigem erschlossenen Wohnbauland 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Zahl von Arbeitsplätzen vor Ort
	<ul style="list-style-type: none"> • Kita, Grundschule und Oberschule • ÖPNV-Anbindung mit dem Bus und ergänzendem Anruf-Sammel-Taxi 	

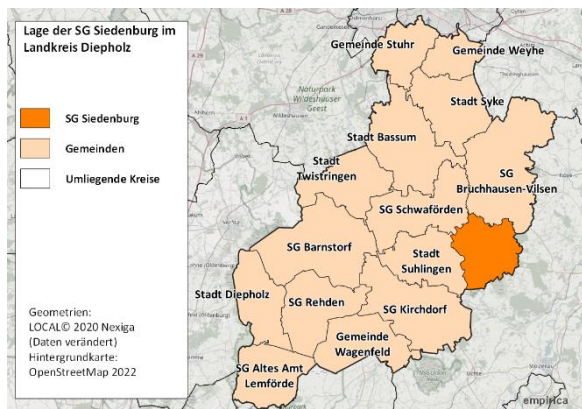
	Handlungsfelder		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Forcierung der Wohnungsbautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment



In der Samtgemeinde Schwaförden wurden in den letzten Jahren 110 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt und vermarktet (in den Gemeinden Affinghausen, Ehrenburg (Fotos), Neuenkirchen, Scholen und Schwaförden). Im Vergleich mit den Jahren vor 2020 stellt dies eine deutliche Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit und ein positiveres Wanderungssaldo in den kommenden Jahren in Aussicht.

Kommunalsteckbrief – SG Siedenburg



Die Samtgemeinde Siedenburg umfasst fünf Gemeinden und liegt im Osten des Landkreises Diepholz. Sie ist durch landwirtschaftliche Aktivitäten, den Torfabau und die Erdöl- und Erdgasförderung geprägt. In der Samtgemeinde können viele gut erhaltene Gebäude besucht werden.

Ausgangssituation


Nachfrage		Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	4.424	(2%) 218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	-4,1%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	-3,8	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-6,4	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	3,5%	5,5%
Angebot		Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	90,0%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	64,9	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	6,1 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	2,2%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	239.000 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	102,9%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	1,5	3,5	

Prognose



Nachfrage		Entwicklung 2020-2040 in %	
	Bevölkerung	insgesamt	-15,4%
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-22,8%
		Senioren (75 Jahre +)	34,6%
	Haushalte	insgesamt	-10,8%
		1- und 2-Personenhaushalte	-4,7%
		3- und mehr Personenhaushalte	-21,7%

Legend: LK Diepholz (yellow), Siedenburg (orange)

Wohnungsbedarf		Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	4	(0%) 2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	3	(0%) 2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	206	(7%) 2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	9	(5%) 188

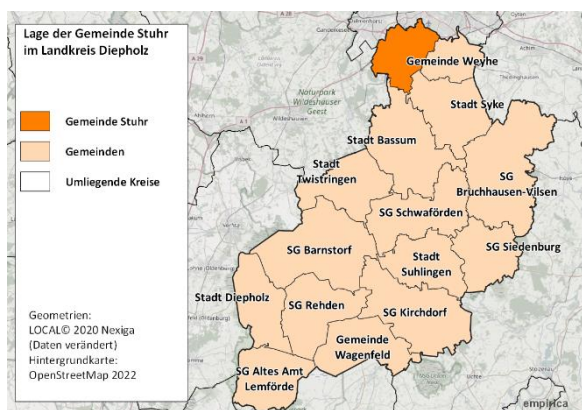
Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune	Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	0	-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	0	440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	0	-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	11	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> • Preisgünstige Wohnraumangebote • Attraktive Wohnumfeldqualität • Betreuungseinrichtungen, ärztliche Infrastrukturen und öff. Einrichtungen vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Arbeitsplätze vor Ort • Knappe Grundversorgung (keine größeren Einzelhändler) • Keine weiterführende Schule in Siedenburg
		

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommenschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Kommunalsteckbrief – Gemeinde Stuhr



Die selbstständige Gemeinde Stuhr liegt im Norden des Landkreises Diepholz und schließt direkt an den Bremer Süden an. Sie ist die einwohner- und wirtschaftsstärkste Kommune des Landkreises und hat den Status eines Mittelzentrums. Die Gemeinde Stuhr ist Schulträger von zwei Kooperativen Gesamtschulen und fünf Grundschulen. Sie betreibt zehn kommunale Kindertagesstätten und zwei Jugendtreffs. Darüber hinaus wartet Stuhr mit zahlreichen Sport- und Reitvereinen sowie verschiedenen Radthemenrouten auf.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	33.565	(15%) 218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	0,6%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	3,4	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-1,7	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	3,7%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	73,3%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	40,6	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	8,5 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	21,4%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	326.000 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	12,8%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	2,6	3,5	

Prognose

	Nachfrage	Kommune	Kreis	
	Entwicklung 2020-2040 in %			
	Bevölkerung	insgesamt	-6,3%	-3,0%
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%	-5,6%
		Senioren (75 Jahre +)	21,1%	34,6%
	Haushalte	insgesamt	-1,8%	-0,4%
1- und 2-Personenhaushalte		1,8%	2,3%	
3- und mehr Personenhaushalte		-11,4%	-9,9%	
	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis	
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	291	(10%) 2.794	
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	327	(16%) 2.023	
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	170	(6%) 2.753	
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0	(0%) 188	

↑	Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune	Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021		-25	-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021		62	440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040		-62	-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)		87	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
+	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Bremen, gute Anbindung für Pendler sowohl mit dem MIV als auch dem ÖPNV Funktion eines Mittelzentrums: gute Ausstattung mit Infrastrukturangeboten, Arbeitsplätze sind vor Ort vorhanden Vielfältiges Wohnraumangebot 	<ul style="list-style-type: none"> Disperse Siedlungsstruktur im südlichen Gemeindeteil
+		

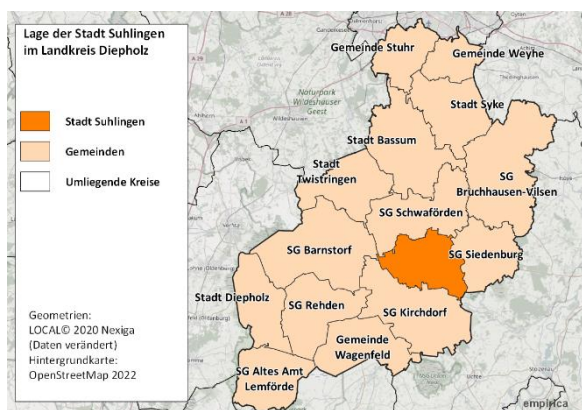
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Preisgünstige Mietwohnungen in der Bahnhofstraße



An der Bahnhofstraße 33 entsteht in einer Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Stuhr und der Wohnbau Diepholz GmbH ein modernes 12-Parteien-Haus, das eine erste Entlastung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bewirken soll. Dabei wird das Projekt im Rahmen eines Erbbaurechts durchgeführt, wodurch das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Um finanzschwächere Bürgerinnen und Bürger weiterhin zu unterstützen, haben sich die beiden Vertragsparteien auf eine 10-jährige Preisbindung geeinigt. Die Gemeinde ist zudem daran interessiert, weitere, ähnliche Projekte mit der Wohnbau Diepholz GmbH zu realisieren.

Kommunalsteckbrief – Stadt Sulingen



Das Mittelzentrum Sulingen liegt im Zentrum des Landkreises Diepholz und verfügt über eine breit aufgestellte Branchenstruktur mittelständisch geprägter Unternehmen und bietet viele Arbeitsplätze.

Zur hohen Lebensqualität und zur Familienfreundlichkeit tragen auch die bedarfsorientierten Kinderbetreuungsmöglichkeiten sowie sämtliche Schulformen bei.

Sulingen bietet zudem viele Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie den 6,5 ha großen Stadtsee. Überregional bekannt ist Sulingen auch durch das jährlich stattfindende „Reload-Festival“.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	12.886 (6%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	1,0%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	7,7	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-5,2	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	8,4%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	67,5%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	47,7	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	6,1 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	9,4%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	232.950 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	19,5%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	3,2	3,5	

Prognose

	Nachfrage	Kommune	Kreis	
	Entwicklung 2020-2040 in %			
	Bevölkerung	insgesamt	-6,3%	-8,7%
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%	-3,3%
		Senioren (75 Jahre +)	9,4%	34,6%
	Haushalte	insgesamt	-1,8%	-7,4%
1- und 2-Personenhaushalte		-6,1%	1,8%	
3- und mehr Personenhaushalte		-11,4%	-11,8%	
		■ LK Diepholz	■ Stadt Sulingen	
	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis	
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	10 (0%)	2.794	
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	18 (1%)	2.023	
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	303 (11%)	2.753	
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	93 (49%)	188	

↑	Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-40	-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	48	440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-3	-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	43	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
+	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionen und Strukturen eines Mittelzentrums • Heterogener Wohnungsmarkt • Vorhandene städtebauliche Strukturen (Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes Flächenpotenzial • Fehlende EZFH in der Kernstadt
+		

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommenschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Inklusionswohnanlage am Schwafördener Weg



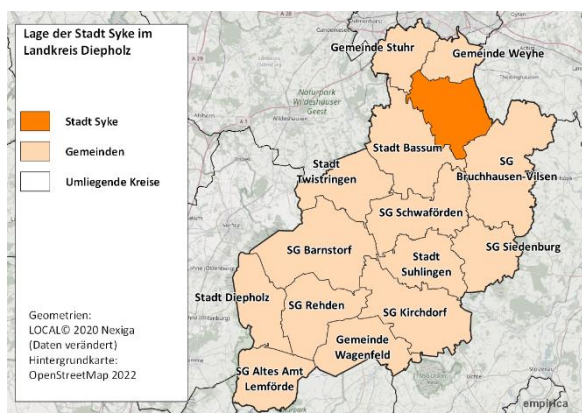
Im Inklusiven Wohnprojekt am Schwafördener Weg in Sulingen leben Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen in eigenen Wohnungen unter einem Dach. Realisiert wurde der zwei Gebäude umfassende Wohnkomplex durch die Lebenshilfe Grafschaft Diepholz in Zusammenarbeit mit der Casa-Baubetreuungsgesellschaft mit Sitz in Sulingen. Bezogen wurden die 23 Wohneinheiten im Juni 2020.

21 Wohnungen verfügen über Größen von 50 bis 100m². Komplettiert wird das Raumprogramm durch Wohnraum für zwei Wohngruppen mit jeweils fünf Bewohnern, Büroräume sowie einen Gemeinschaftsraum. In den beiden Wohngruppen bietet die Lebenshilfe Grafschaft Diepholz zehn Menschen mit Beeinträchtigungen die Möglichkeit, selbständig und selbstbestimmt zu wohnen und zu leben.

In den 50 Quadratmeter Apartments findet zum Teil eine ambulante Betreuung der Mieter statt.

Der Gemeinschaftsbereich mit Küche kann von allen Bewohnern genutzt, aber auch für Veranstaltungen gebucht werden.

Kommunalsteckbrief – Stadt Syke



Die Stadt Syke liegt 20 Kilometer südlich von Bremen und ist Mittelzentrum für die knapp 25.000 Einwohner. Der DB Bahnhof Syke bietet schnelle Verbindungen nach Bremen und Osnabrück.

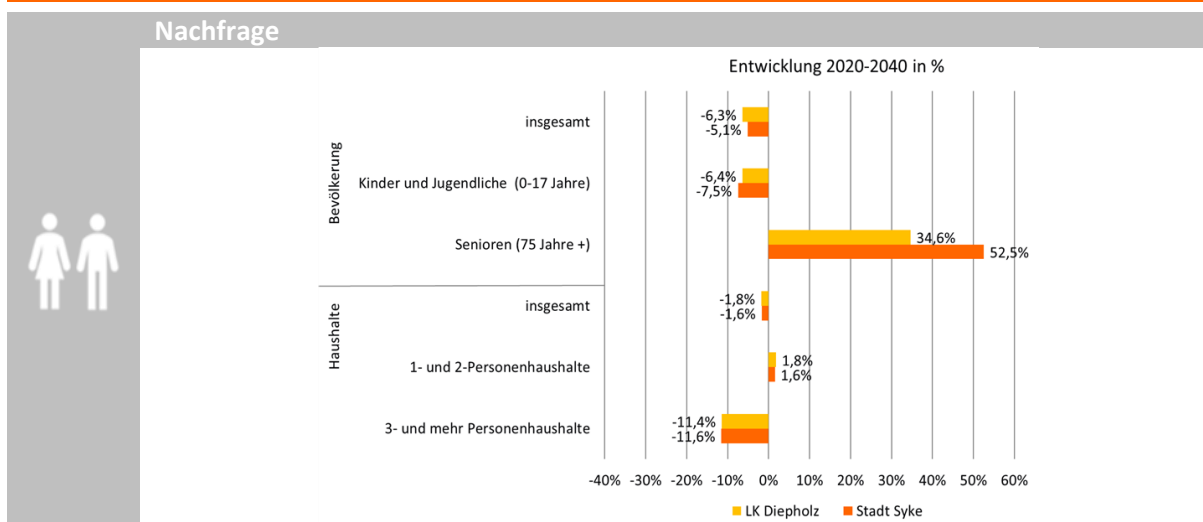
Syke bietet Familien mit Kindern ein umfassendes Angebot entlang der gesamten Bildungsbiografie – Kitas, allgemeinbildende Schulformen sowie BBS.

Für das breit gefächerte kulturelle Angebot stehen abwechslungsreiche Aufführungsorte zur Verfügung (u.a.): Theater mit Großbühne, Vorwerk, Gleis 1 und Wassermühle.


Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	24.261 (11%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	-0,2%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	3,9	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-3,9	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	5,7%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	74,0%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	44,8	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	7,5 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	15,4%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	342.250 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	49,2%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	3,0	3,5	



Prognose



	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	147 (5%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	216 (11%)	2.023

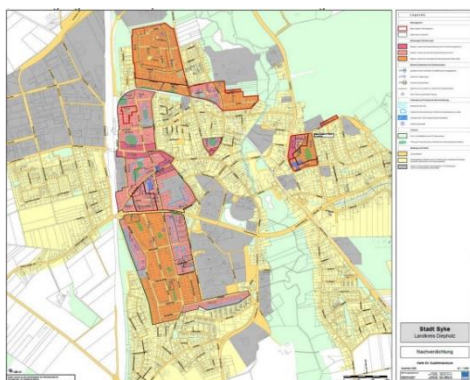
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	229	(8%)	2.753	
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0	(0%)	188	
	Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune		Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-8		-223	
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	37		440	
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-28		-206	
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	42		579	

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
 	<ul style="list-style-type: none"> • Familienfreundliches Mittelzentrum • Schul- und Betreuungsangebot • Vielfältiges Kulturangebot • Gute ÖPNV Anbindung der Ortschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Weniger ausdifferenzierter Wohnungsmarkt: nicht alle Zielgruppen finden passgenauen Wohnraum

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Innenverdichtungskonzept

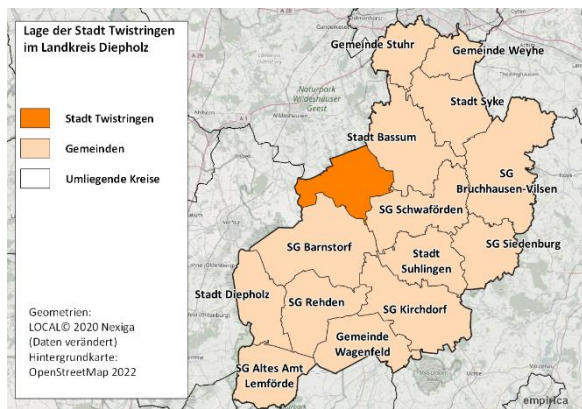


Der Stadt Syke fehlte es an einer einheitlichen Planung, welche darlegt, wo in welchen Bereichen / Quartieren Planungsrechte geändert oder neu erstellt werden müssen, um zielgerichtet eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Stadt zu erreichen bzw. zu erzielen.

Am 16.12.2020 wurde daher vom Rat der Stadt Syke das „Zielkonzept zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung in Syke“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Ergebnisse zeigen deutlich in welchen Bereichen Handlungsbedarfe bestehen. Die ersten Umsetzungen gem. der Konzeption sind bereits in der Bearbeitung.

Kommunalsteckbrief – Stadt Twistringen



Die Stadt Twistringen liegt im Westen des Landkreises Diepholz ca. 35 km südwestlich von Bremen. Der Kernort Twistringen ist die größte der insgesamt acht Ortschaften der Stadt Twistringen. Dort befinden sich auch die meisten Infrastruktur- und Versorgungsangebote. Twistringen positioniert sich mit einem guten Infrastruktur- und Freizeitangebot und einer breit aufgestellten, kleinteiligen Wirtschaftsstruktur. In den nächsten Jahren werden mit dem Neubau der Zentralklinik des Kreises viele weitere Arbeitsplätze in Twistringen geschaffen.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	12.423	(6%) 218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	1,4%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	7,1	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-3,4	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	6,5%	5,5%
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	81,7%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	49,8	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	7,4 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	23,9%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	253.450 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	58,9%	33,2%
	Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	3,4	3,5

Prognose

	Nachfrage	Kommune	Kreis	
	Entwicklung 2020-2040 in %			
	Bevölkerung	insgesamt	-6,3%	-5,6%
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-13,3%	-6,4%
		Senioren (75 Jahre +)	34,6%	69,0%
	Haushalte	insgesamt	-1,8%	-1,3%
1- und 2-Personenhaushalte		1,8%	3,3%	
3- und mehr Personenhaushalte		-11,4%	-12,5%	
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	160	(6%) 2.794	
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	113	(6%) 2.023	
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	122	(4%) 2.753	
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0	(0%) 188	

Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	-14	-223
Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	36	440
Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	-36	-206
Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	50	579

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Arbeitsplätze, deren Zahl zukünftig steigen wird • Gute Erreichbarkeit: Bahnanschluss nach Bremen und Osnabrück • Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden • Klare Positionierung der Plätze (Centralplatz, Marktplatz) als Mitte von Twistringen mit Waren-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten • Hoher Freizeit- und Erholungswert durch vielfältige Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Einige Ladenleerstände in der Twistringer Ortsmitte (u.a. Bahnhofstraße)

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt 1: Seniorenwohn- und serviceprojekt Bockstedter Straße in Heiligenloh

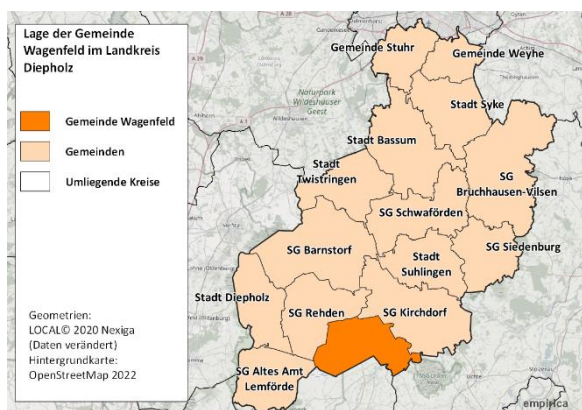


An der Hauptstraße im Ortskern von Heiligenloh wurde ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus liebevoll umgebaut und beherbergt nun eine Tagespflegeeinrichtung sowie zwei Wohngemeinschaften für Senioren mit jeweils 12 Zimmern. Zudem wurde ein Bistro als neuer Treffpunkt in der Ortschaft eröffnet.

Leitprojekt 2: Seniorenwohnpark Hauptstraße in Heiligenloh

An der Bocksteder Straße im Ortskern von Heiligenloh wurde ein Seniorenwohnpark neu errichtet. Dieser bietet mit zwei Senioren Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Plätzen und 16 seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen (12 Bungalows sowie 4 Wohnungen) verschiedene Möglichkeiten zum Wohnen im Alter.

Kommunalsteckbrief – Gemeinde Wagenfeld

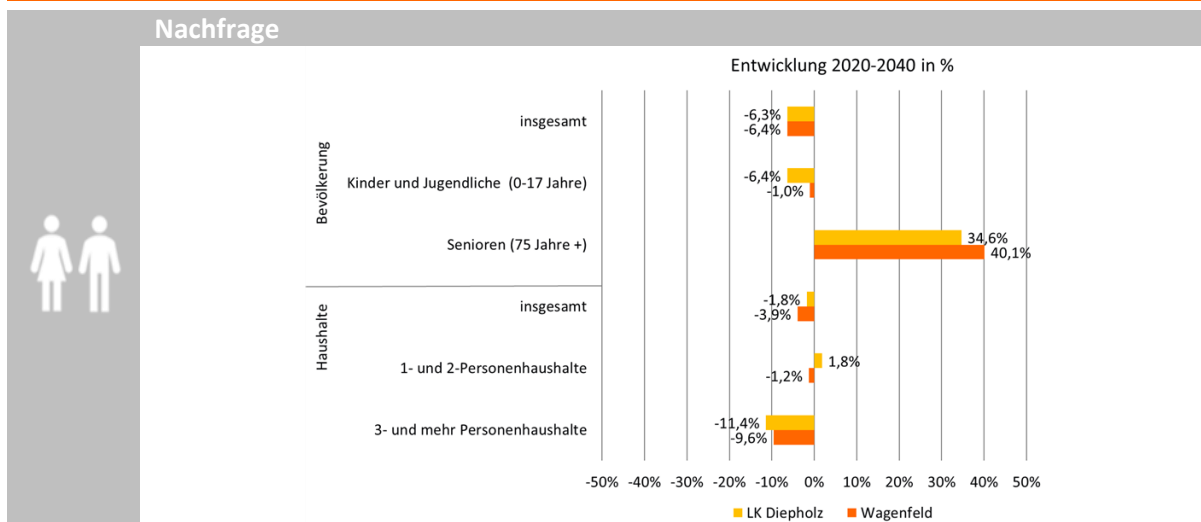


Die Gemeinde Wagenfeld mit den Ortsteilen Wagenfeld und Ströhen liegt im Süden des Landkreises Diepholz und grenzt unmittelbar an Nordrhein-Westfalen. Durch den Ort fließt die Wagenfelder Aue. Die Lebensqualität in der Gemeinde zeichnet sich neben der Familienfreundlichkeit durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Besondere Ziele sind die zahlreichen touristischen Attraktionen wie z.B. der Tierpark Ströhen, das Hallenfreibad Wagenfeld, die Moorwelten, der 18-Loch-Golfpark, der Bibelgarten und die Angebote des Spurwechsels mit der Ströher Moorbahn und dem Moorpadd. In den Räumen der mit viel Liebe zum Detail restaurierten Auburg wird durch den Kulturkreis ein abwechslungsreiches Kulturprogramm geboten. Liebhaber des Radwanderns können verschiedenen Themenradrouten auf einem gut ausgebauten Radwegenetz folgen.

Ausgangssituation

	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	7.225 (3%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	1,8%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	7,4	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-3,5	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	4,9%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	86,5%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	54,7	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	5,8 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	20,4%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	247.900 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	55,9%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	1,8	3,5	

Prognose



	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	131 (5%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	40 (2%)	2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	84 (3%)	2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0 (0%)	188

Soziale Wohnraumbedarfe	Kommune	Kreis
Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021	0	-223
Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021	0	440
Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040	0	-206
Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)	19	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
+	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitsplätze vor Ort Moderates Mietpreisniveau Gute Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte) 	<ul style="list-style-type: none"> Infrastrukturelle Versorgung (ÖPNV) in den Randlagen der Gemeinde
+	<ul style="list-style-type: none"> Kindertagesstätten und Ganztagschulen Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot Sehr gute Breitbandinfrastruktur (Glasfaser) 	

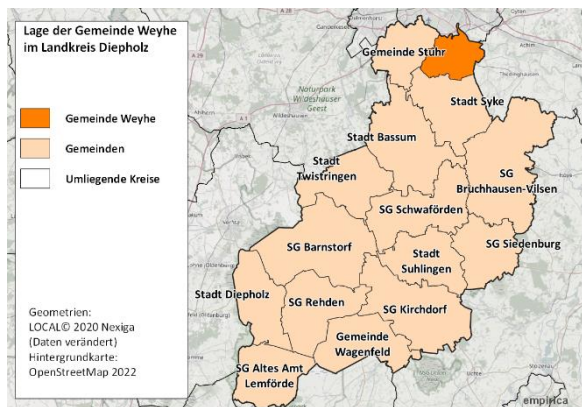
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Leitprojekt: Mehrgenerationsübergreifendes Wohnen



Das Projekt dient der Schaffung von Wohnraum für ein mehrgenerationenübergreifendes Wohnen in Form eines in sich geschlossenen Wohnparks. Es soll ein seniorengerechtes, möglichst barrierefreies Wohnumfeld geschaffen werden, bei dem ein gemeinsames auf gegenseitige Rücksichtnahme und Unterstützung basierendes Miteinander gefördert wird. Es sollen 6 neue Gebäude (2 Bungalows mit 2 WE, 1 Wohngebäude mit 8 WE und 3 Reihenhäuser mit je 1 WE) entstehen. An der Stelle des Bestandsgebäudes entsteht ein multifunktionales Gebäude mit zentraler Heizungsanlage auf Basis regenerativer Energieträger sowie ein Geräte- und Fahrradraum. Gleichzeitig wird elektrischer Strom zur Selbstnutzung und Einspeisung produziert werden. Die Bungalows und das Wohngebäude mit 8 WE werden barrierefrei geplant, wobei min. eine rollstuhlgerechte Wohnung vorgesehen ist. Der überwiegende Teil der Wohneinheiten soll im KfW 40 Standard errichtet werden.

Kommunalsteckbrief – Gemeinde Weyhe




Die selbstständige Gemeinde Weyhe liegt im Norden des Landkreises Diepholz und schließt direkt an die südliche Stadtgrenze Bremens an. Die Gemeinde umfasst neun Ortsteile und weist die höchste Bevölkerungsdichte im Landkreis Diepholz auf. Alle Ortsteile sind durch Bürgerbusse miteinander verbunden und verfügen über Kitas und Grundschulen. Die Ortskerne von Leeste und Kirchweyhe sind zentrale Versorgungsbereiche und bieten eine gute Infrastruktur mit zwei Gesamtschulen, Ärzten, Apotheken, Hotellerie, Gastronomie, einem Theater, Supermärkten und Geschäften aller Art. Der Bahnhof in Kirchweyhe ist Haltestelle der Zugverbindung Bremen – Osnabrück; die bestehende direkte Busverbindung nach Bremen wird durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 von Bremen durch die Gemeinde Stühr bis in den Leester Ortskern ergänzt.

Ausgangssituation



	Nachfrage	Kommune	Kreis
	Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Anteil an LK)	31.011 (14%)	218.072
	Einwohnerentwicklung 2016-2020 in %	1,6%	1,4%
	Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo 2017-2020*	5,7	6,7
	Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo 2017-2020*	-1,9	-3,1
	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % 2020*	4,0%	5,5%
	Angebot	Kommune	Kreis
	Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand (2020)*	69,6%	75,9%
	durchschnittliches Baualter in Jahren (2019)*	41,7	47,5
	Ø Marktmiete pro m ² 2020	8,8 €	7,4 €
	Entwicklung der Ø Marktmiete 2016-2020	18,9%	14,5%
	Ø Kaufpreise von EZFH 2020	348.500 €	266.200 €
	Entwicklung der Ø Kaufpreise von EZFH 2016-2020	26,5%	33,2%
Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020*	4,9	3,5	

Prognose

	Nachfrage	Kommune	Kreis		
	Bevölkerung	Entwicklung 2020-2040 in %			
		insgesamt	-6,3%	-5,1%	
		Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre)	-6,4%	-3,0%	
		Senioren (75 Jahre +)	34,6%	54,1%	
		Haushalte	insgesamt	-1,8%	-1,7%
			1- und 2-Personenhaushalte	1,8%	1,4%
3- und mehr Personenhaushalte	-11,4%		-12,7%		
	Wohnungsbedarf	Kommune	Kreis		
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	54 (2%)	2.794		
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	258 (13%)	2.023		
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	269 (10%)	2.753		
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0 (0%)	188		

	Soziale Wohnraumbedarfe		Kommune	Kreis
	Veränderung der Anzahl der preisgebundenen Wohnungen 2017-2021		2	-223
	Anzahl preisgebundene Mietwohnungen 2021		50	440
	Anzahl Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen 2022-2040		-14	-206
	Soziale Wohnraumbedarfe bis 2040 (in WE)		55	579

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Nähe und gute infrastrukturelle Anbindung an Bremen und somit attraktive Lage für Suburbanisierungshaushalte • Hohe Wohnqualität aufgrund des guten infrastrukturellen Angebotes, der Wohnumfeldqualitäten sowie des sozialen Zusammenhalts und des bürgerschaftlichen Engagements in Weyhe 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefahr der Überalterung aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils • Geringe Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes: Es ist nicht in allen Preisklassen geeigneter Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen verfügbar
		

Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommenschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Definitionen (Steckbriefe)

Ø einwohnerbezogenes Wanderungssaldo = Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) je 1.000 Einwohner

Ø einwohnerbezogenes natürlicher Saldo = Durchschnittlicher jährlicher Saldo der natürlichen Entwicklung (Geburten minus Sterbefälle) je 1.000 Einwohner

Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % = Anteil von Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Privathaushalten in Prozent

Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand = Anteil an Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand in %

Durchschnittliches Baualter in Jahren = Die Anteile der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen ergeben sich aus den Volkszählungsdaten von 1987, den Zensuszahlen 2011 und Neubauzahlen nach 2011.

Ø Baufertigstellungsdichte 2016-2020 = Im Durchschnitt von 2016 bis 2020 pro Jahr fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040 = Prognostizierter Wohnungsbedarf an neuen Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern in Summe für die Jahre 2019 bis 2040

Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040 = Prognostizierter Wohnungsbedarf (WE) an neuen Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern in Summe für die Jahre 2019 bis 2040