



Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans der Stadt Diepholz



Schlachte 1 / Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
0421 – 50 62 48
team@plan-werkstadt.de



Burg 7a
25524 Itzehoe
04821 – 682 80
post@ac-planergruppe.de



Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans der Stadt Diepholz

Stand: 16. März 2023

Auftraggeber:



Stadt Diepholz
Hochbau und Stadtplanung
Rathausmarkt 1
49356 Diepholz
Tel.: 05441 / 909-321

Bearbeitung: Gerrit Meyer

Auftragnehmer:



plan-werkStadt
büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1, 28717 Bremen
0421 / 50 62 48
www.plan-werkstadt.de
team@plan-werkstadt.de

Bearbeitung: Dr. Gerd Reesas
Lisa Vierke
Paul Linsmeier



AC Planergruppe
Burg 7a
25524 Itzehoe
04821 / 682 80
www.ac-planergruppe.de
post@ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Stefan Escosura
Torsten Schibisch

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): plan-werkStadt / AC Planergruppe / Stadt Diepholz

Luftbild Titelseite: © Stadt Diepholz

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
2	Darstellung der Ausgangssituation	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit	6
2.1.2	Bevölkerungsprognosen.....	10
2.1.3	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	14
2.1.4	Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen	18
2.2	Wohnen.....	20
2.2.1	Baufertigstellungen	20
2.2.2	Wohnfläche und Belegungsdichte	23
2.2.3	Wohnungsbestand	24
2.2.4	Merkmale Diepholzer Wohnimmobilien.....	25
2.3	Beschäftigungsentwicklung	27
2.3.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	27
2.3.2	Arbeitsplatzpendler.....	28
2.3.3	Qualifikationsniveau.....	30
2.4	Soziale Situation.....	32
2.4.1	Arbeitslosigkeit und Geringfügigkeit der Beschäftigung.....	32
2.4.2	Einkommenshöhe.....	34
3	SWOT-Analyse.....	38
4	Entwicklung der Stadt Diepholz seit 2013	41
5	Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Diepholz	44

8	Anhang	77
8.1	Abbildungsverzeichnis	77
8.2	Tabellenverzeichnis.....	79

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Diepholz stellt seit 2007 einen Stadtentwicklungsplan (STEP) auf. Dieser dient der mittelfristigen Rahmensetzung von Stadtentwicklungsvorhaben und -prozessen im Stadtgebiet. Entsprechend wird er regelmäßig fortgeschrieben. Im Jahr 2013 fand die erste Fortschreibung statt, in der u.a. noch die stadtentwicklungsplanerischen Folgen der Ankündigung der Bundeswehr, den Standort Diepholz verlassen zu wollen, thematisiert wurden. Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für die Stadt Diepholz weiter verändert. So will etwa einerseits die Bundeswehr den Fliegerhorst weiter betreiben, was Stadt und Region stärkt. Andererseits will der Landkreis den Standort Diepholz der Kliniken des Landkreises aufgeben und die Krankenhausaktivitäten in Twistringen zusammenführen. Darüber hinaus existiert mittlerweile ein Engpass an verfügbaren Baulandreserven, der angesichts der Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen Markterfordernissen und Klimawandel eine sorgfältige Abwägung bei der Ausweisung neuer Baugebiete erfordert. Insgesamt existiert also eine komplexe Situation, die für die Stadtentwicklung der Stadt Diepholz eine systematische Aufbereitung von jüngerer Vergangenheit und künftiger Perspektive erfordert.

Diese Aufgabe soll die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans erfüllen. Der neue Plan hat folgende Inhalte und Funktionen:

- Darstellung der Ausgangssituation – Aktualisierung der Zahlen, Daten und Fakten der Stadt Diepholz
- SWOT-Analyse
- Darstellung der Entwicklung der Stadt Diepholz seit 2013
- Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Diepholz

Der Stadtentwicklungsplan bietet als informelles Planungsinstrument die Möglichkeit, diese Anforderungen im Zusammenhang zu bearbeiten und damit die Diskussion über die Stadtentwicklung in der Stadt Diepholz zu fördern.

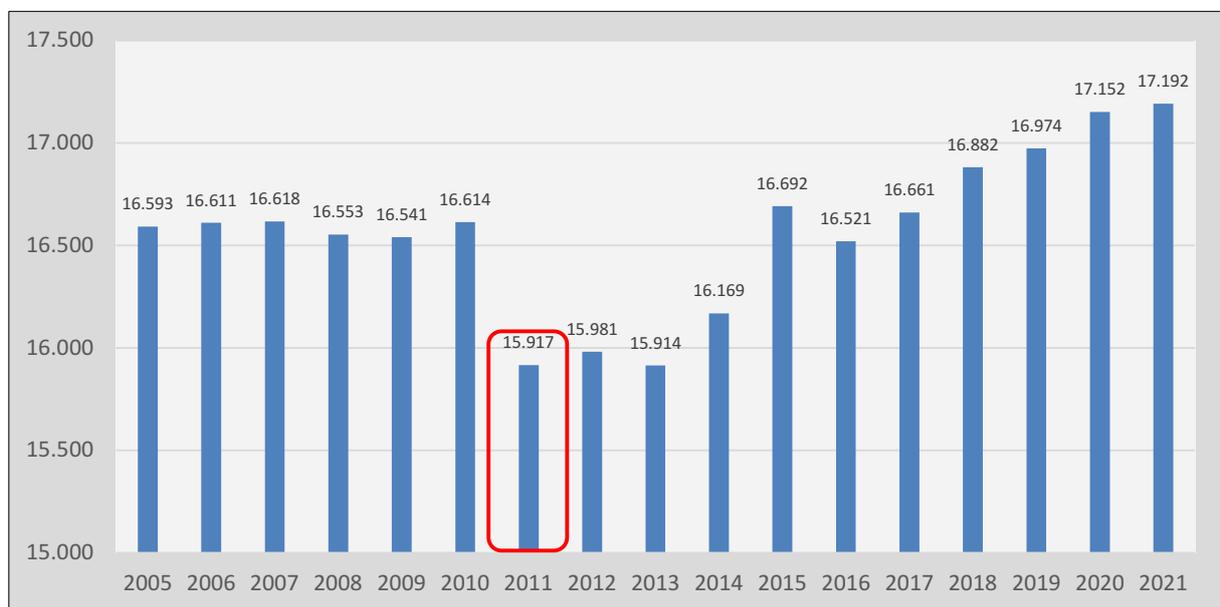
2 Darstellung der Ausgangssituation

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Die absolute Bevölkerungszahl hat sich in Diepholz in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Stagnierte die Bevölkerung bis 2013 weitgehend¹, so wächst sie seit 2014 stetig an. Das Jahr 2015 mit der Hochphase des Flüchtlingszuzugs fällt etwas überproportional aus, aber ab 2016 verläuft die Bevölkerungsentwicklung bis 2021 wieder stetig.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Diepholz von 2005 bis 2021



Quelle: LSN, eig. Darstellung. 2011: Registerbereinigung auf 2010

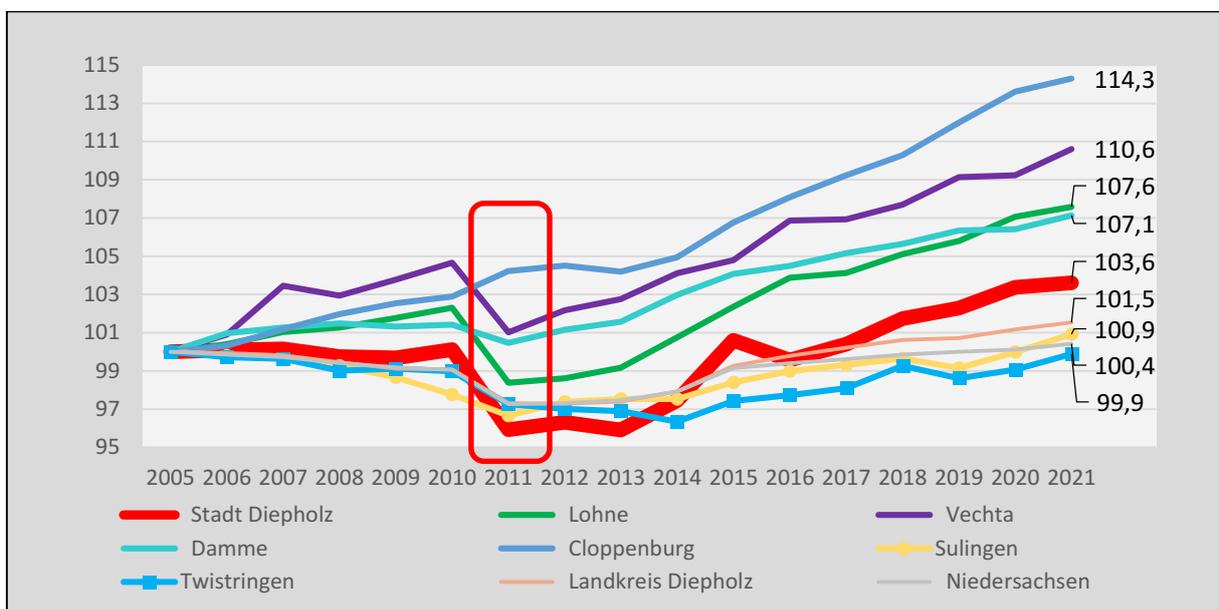
Für den interkommunalen Vergleich wurden neben der Landes- und der Kreisebene zusätzlich die Städte Lohne, Vechta, Damme, Cloppenburg, Sulingen und Twistringen ausgewählt, da sie aufgrund ihrer Struktur sowie geografischen Lage besser mit Diepholz vergleichbar sind als die Nordkommunen, die z.B. als Randwanderungsziel für die Stadt Bremen wirken.

Es wird jedoch deutlich, dass Diepholz 2021 relativ betrachtet zwar knapp über dem Landes- und Kreisdurchschnitt liegt, aber im Städtevergleich den geringsten Bevölkerungsanstieg aufweist. Cloppenburg verzeichnet im Vergleich den stärksten Bevölkerungsanstieg von über 14% auf, die Bevölkerungsentwicklungen der Städte Damme, Lohne und Vechta liegen 2021

¹ Die Zahlen aus dem Jahr 2011 wurden im Zuge des Zensus 2011 einer Registerbereinigung unterzogen, da das Einwohnermelderegister (u.a. wegen unterbleibender Abmeldungen) tendenziell eine zu hohe Bevölkerungszahl ausweist.

zwischen 7% und 10% und damit auch deutlich über dem Landes- und Kreisdurchschnitt. Darunter liegen die Städte Sulingen und Twistringen in ihrer Bevölkerungsentwicklung. Seit der Registerbereinigung 2011 haben die beiden Städte stetig, jedoch mit einer geringen Steigerungsrate an Bevölkerung zugenommen, so dass diese 2021 auf dem Niveau von 2005 liegt. Die Registerbereinigung durch den Zensus hatte, mit Ausnahmen von Cloppenburg, auf alle Gebietskörperschaften einen großen Einfluss, sodass die Bevölkerungsstände 2011 nahezu auf dem Niveau oder deutlich unter dem Niveau von 2005 lagen – so auch in Diepholz. Hier stagnierte der relativ geringe Bevölkerungsstand bis 2013 ehe dieser seit 2014 stetig steigt.

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung ab 2005 im interkommunalen Vergleich

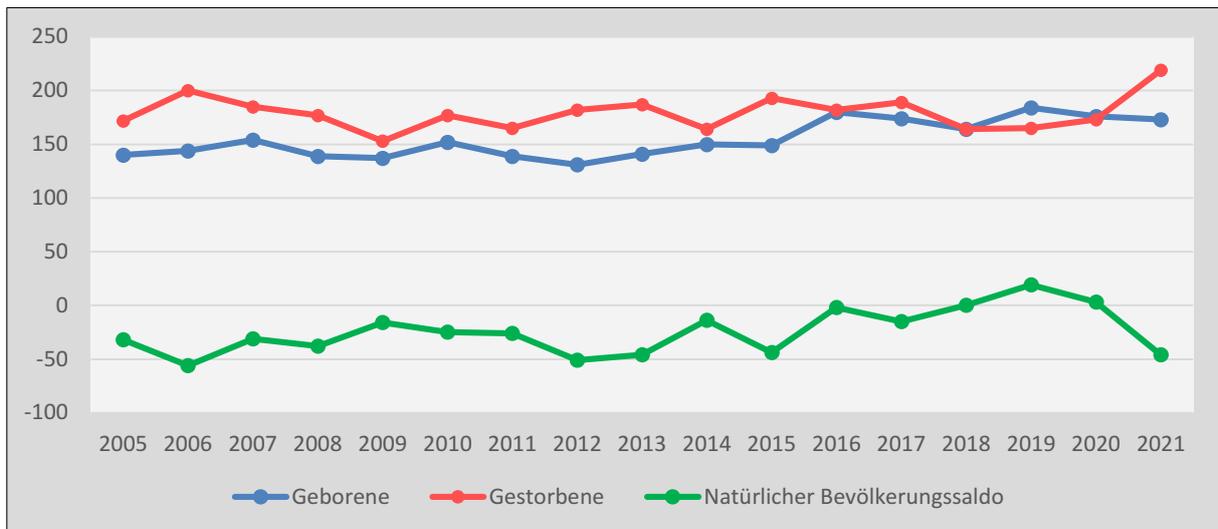


Quelle: LSN, eig. Darstellung. 2011: Registerbereinigung auf 2010

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Einflussfaktoren bestimmt, die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und die Wanderungen (Zu- und Fortzüge).

Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegen die Geburtenzahlen in fast allen Regionen Deutschlands unter denen der Sterbefälle, weshalb die Bevölkerung tendenziell überaltert. Auch in Diepholz ist das der Fall. In den Jahren 2018, 2019 und 2020 lagen die Geburten allerdings auf bzw. über dem Niveau der Sterbefälle. Im Jahr 2021 sind hingegen erneut deutlich mehr Personen gestorben als geboren wurden.

Abb. 3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Diepholz

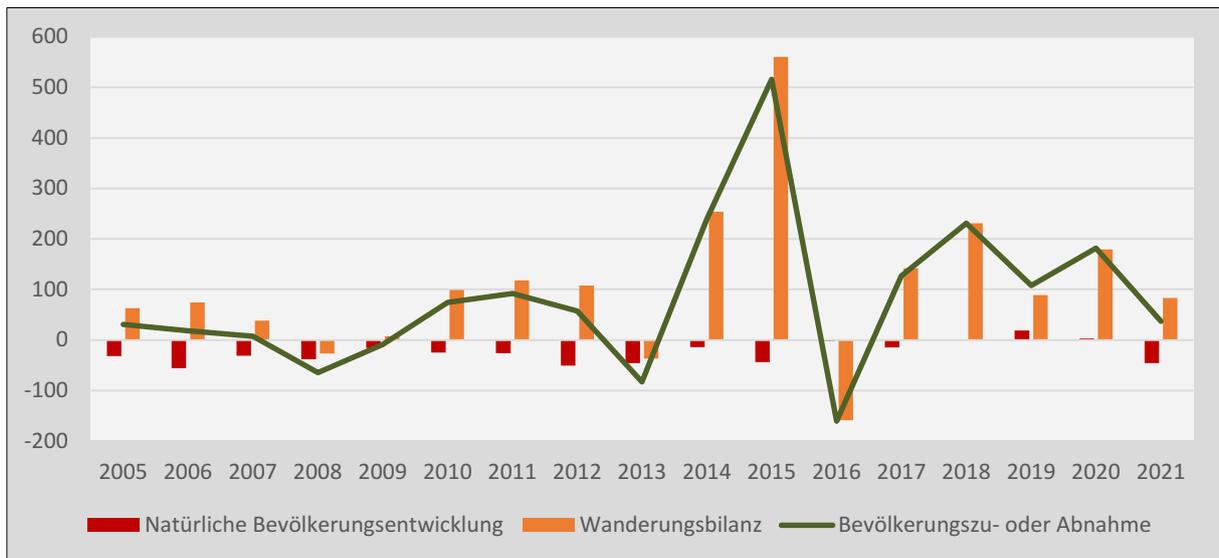


Quelle: LSN, eig. Darstellung

Wie häufig üblich sind auch in Diepholz die Wanderungen der große Einflussfaktor: Während bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – also den Geburten und Todesfällen – kaum größere Trendabweichungen zu verzeichnen sind, weisen die Zahlen der Zu- und Fortzüge teilweise große Sprünge auf.

Der natürliche Bevölkerungssaldo der Stadt Diepholz ist fast durchgehend negativ, da – bis auf die Jahre 2018, 2019 und 2020 – regelmäßig mehr Menschen gestorben sind als neu geboren wurden. Der Wanderungssaldo ist dagegen fast immer positiv, da mehr Menschen nach Diepholz zuwanderten als von dort weggezogen. Besonders stark war dies im Jahr 2015 der Fall, als eine besonders starke Zuwanderung von geflüchteten Menschen aus dem nicht-europäischen Ausland erfolgte. Im darauffolgenden Jahr kam es zum stärksten Fortzug im Betrachtungszeitraum, der allerdings ebenfalls auf die Situation der geflüchteten Menschen zurückgeführt werden kann, da viele von ihnen auf andere Kommunen verteilt wurden. Seit 2017 verzeichnet die Stadt Diepholz jährlich Bevölkerungsgewinne, die durch positive Wanderungsbilanzen getragen werden. Von 2020 auf 2021 sind sowohl mehr Menschen gestorben als auch weniger Menschen nach Diepholz gezogen, wodurch die niedrigere Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 zustande kommt.

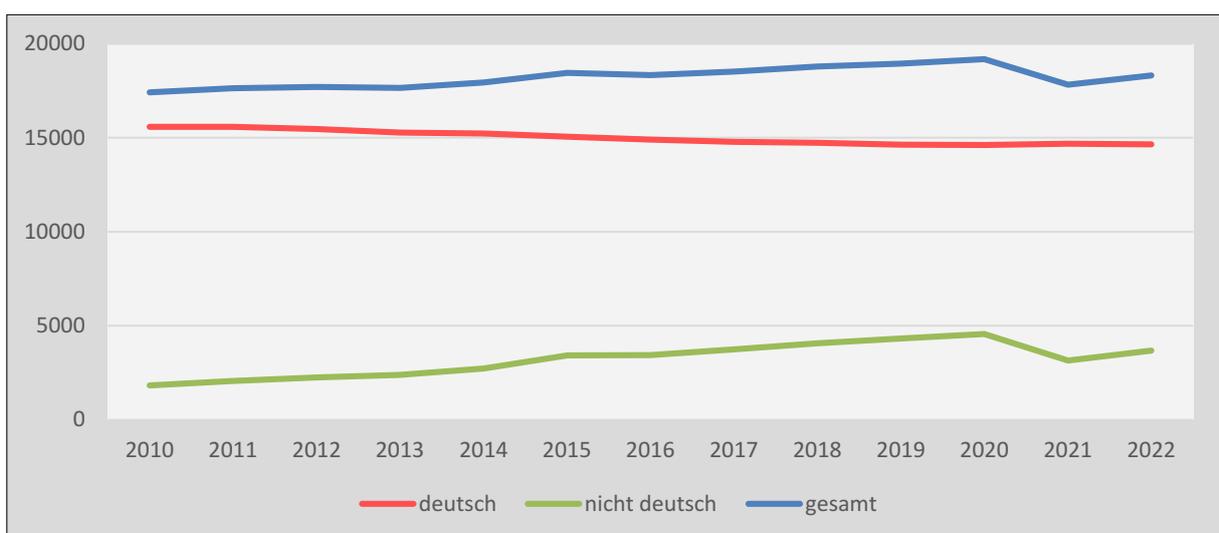
Abb. 4 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Diepholz



Quelle: LSN, eig. Darstellung

Wie stark das Wanderungsgeschehen die Zusammensetzung der Bevölkerung bestimmt hat zeigt sich, wenn die Nationalität der Diepholzer Bevölkerung betrachtet wird. Während der Anteil der deutschen Bevölkerung stetig sinkt, steigt derjenige der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit ebenso stetig an. Dies geschieht allerdings mit einer höheren Steigerungsrate, so dass die Bevölkerungsverluste der deutschen Einwohnerschaft überkompensiert werden und auf diese Weise das Bevölkerungswachstum zustande kommt. Damit stieg der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Nationalität binnen zwölf Jahren von 10 auf 20 Prozent.

Abb. 5 Nationalität der Bevölkerung

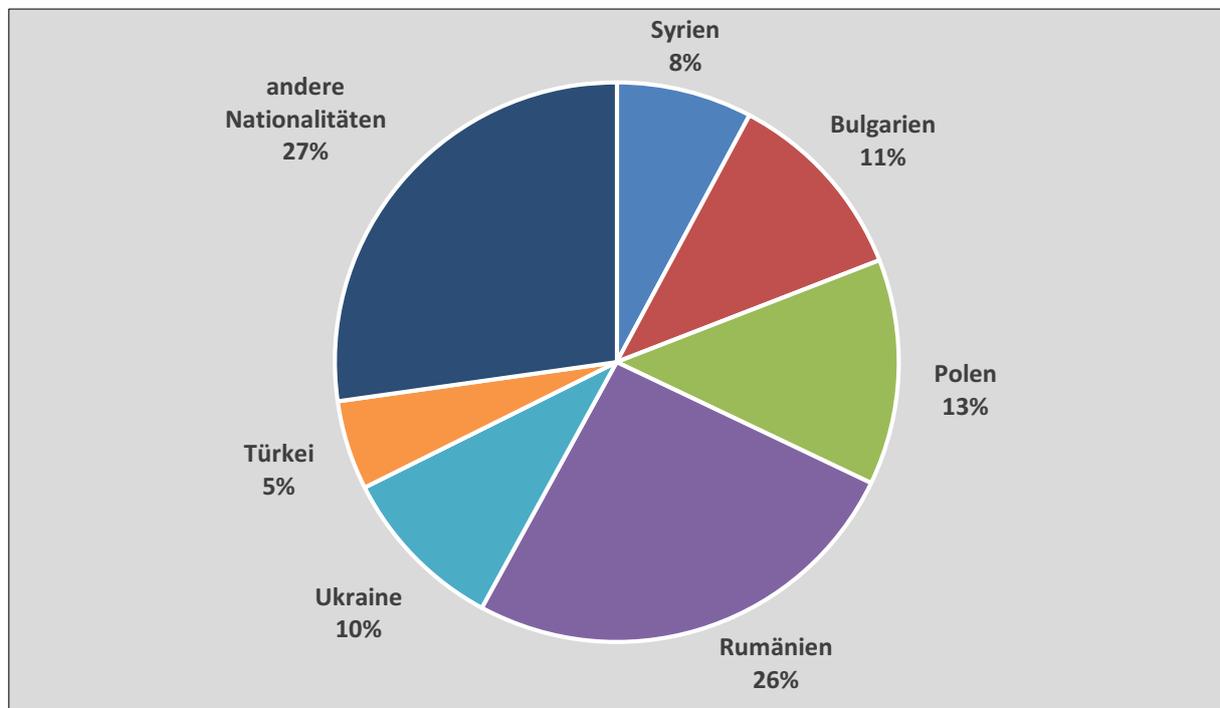


Quelle: Stadt Diepholz, Einwohnermeldewesen, eig. Darstellung

Knapp 60 % der Bevölkerung ausländischer Nationalität werden im Jahr 2022 von den vier osteuropäischen Staaten Rumänien, Polen, Bulgarien und der Ukraine gestellt. Die Türkei (5%) und Syrien (8%) stellen nur einen geringen Teil der ausländischen Bevölkerung.

Der relativ hohe rumänische und bulgarische Anteil könnte mit der in der Region ansässigen Fleisch verarbeitenden Industrie zusammenhängen, die ihre Arbeitskräfte bevorzugt aus diesen beiden Ländern rekrutiert. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Jahr 2021 ist der Anteil der ukrainischen Bevölkerung durch Zuwanderung relativ stark gewachsen und derjenige der russischen Bevölkerung stark gesunken, so dass die russische Bevölkerungsgruppe unter 100 Einwohner:innen (2 %) verzeichnet und an dieser Stelle nicht abgebildet wird.

Abb. 6 Ausländische Nationalitäten in Diepholz 2020



Quelle: Stadt Diepholz, Einwohnermeldewesen, eig. Darstellung

2.1.2 Bevölkerungsprognosen

Die zur Verfügung stehenden Prognosen zur zukünftigen Bevölkerung der Stadt Diepholz unterscheiden sich in Methodik und Aussagen.

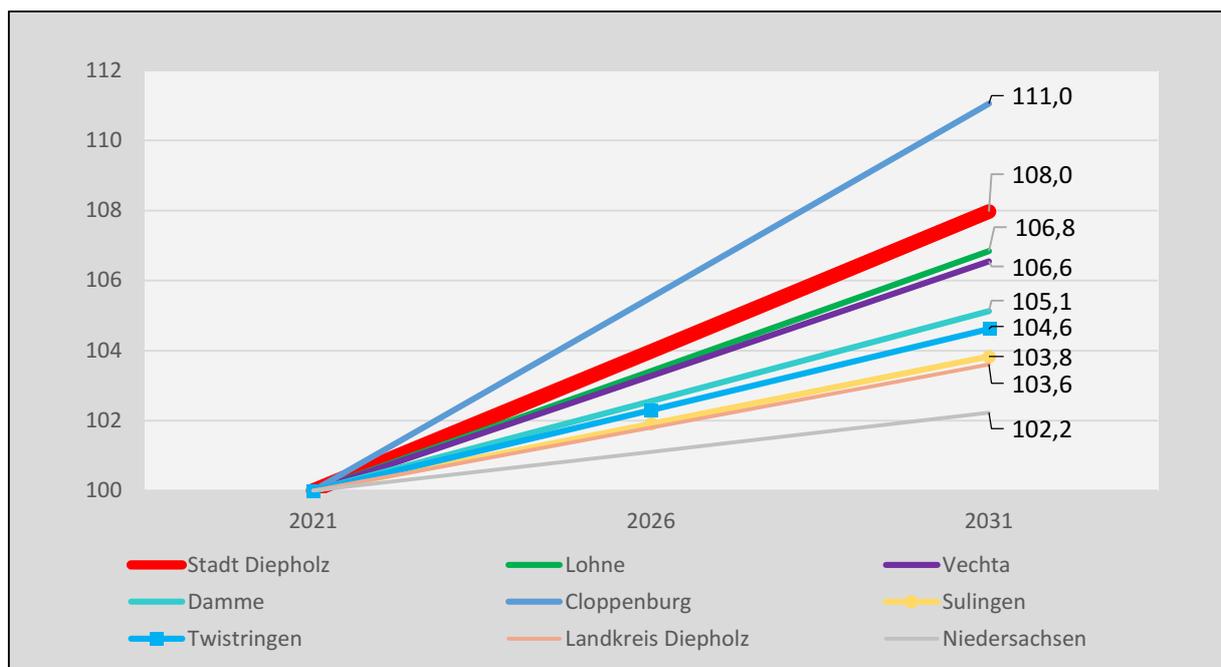
- Die „Kleinräumige Bevölkerungsvorberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) mit dem 31.12.2020 als Basis, schreibt die Entwicklungen der letzten Jahre linear fort. Sie stellt damit ein „Was passiert, wenn nichts passiert-Szenario“ dar.

- Die Bevölkerungsprognose der NBank basiert auf der klassischen Komponentenmethode, bei der nach Alter und Geschlecht aufgeteilt die jeweiligen Geburten- und Sterbehäufigkeiten pro Jahrgang fortgeschrieben werden.

Bei beiden Prognosen wirkt das Wanderungsgeschehen als Unsicherheitsfaktor. Dieses ist von vielen schwer kalkulierbaren Faktoren abhängig: Baureife von Wohnbauland, Ansiedlung oder Schließung von Arbeitsstätten, geopolitische Ereignisse wirken sich auf regionale, nationale und internationale Wanderungen und damit auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

Die Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung liegt als interkommunaler Vergleich vor. Das Wachstum der letzten 5 Jahre wird entsprechend der angewandten Methodik linear fortgeschrieben. Dadurch wird angenommen, dass Diepholz – ebenso wie alle Vergleichskommunen - bis 2031 stetig wächst. Diepholz' Bevölkerungsniveau soll im Jahr 2031 im Vergleich zu 2021 um 8 % gewachsen sein. Damit belegt die Stadt Diepholz den zweiten Platz. Nur Cloppenburg soll noch stärker wachsen (11 %).

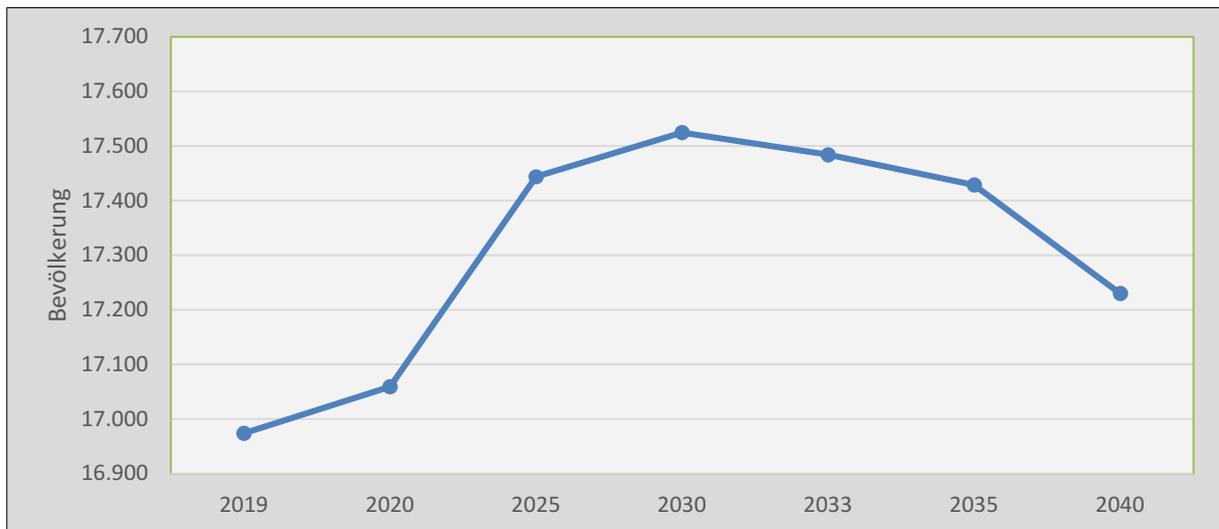
Abb. 7 Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des LSN



Quelle: LSN, Basis 31.12.2021, eig. Darstellung

Anders sieht es bei der Bevölkerungsprognose der NBank aus, die im Rahmen dieser Untersuchung nur für die Stadt Diepholz vorliegt. Die NBank geht davon aus, dass der seit vielen Jahren wirkende stete Bevölkerungszuwachs ca. zu Beginn der 2030er Jahre in eine Schrumpfungsphase münden wird. Danach soll die Bevölkerungszahl bis mindestens 2040 zurückgehen.

Abb. 8 NBank-Prognose: Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Diepholz



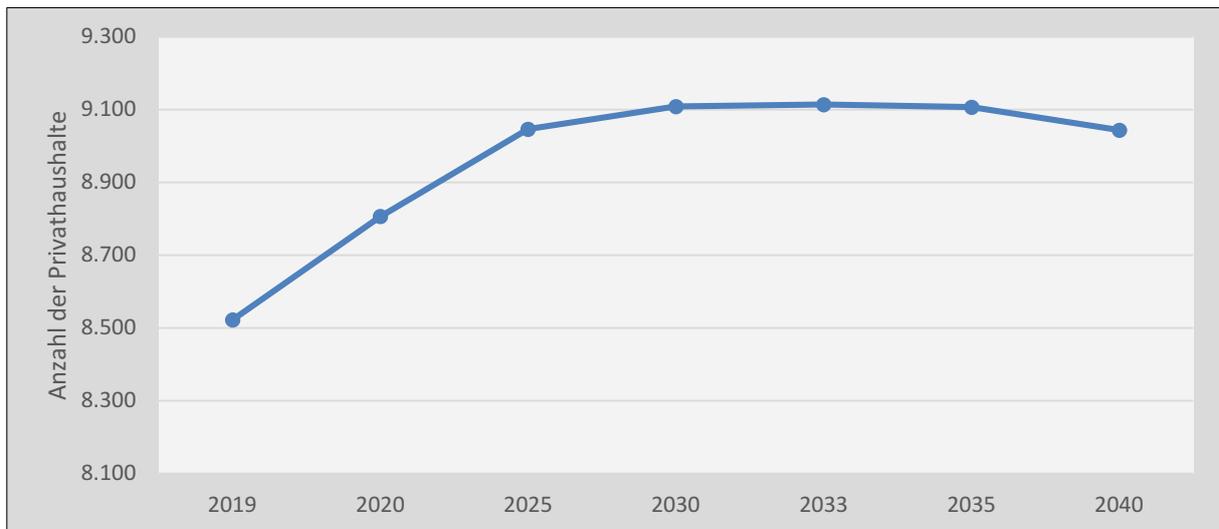
Quelle: NBank, eig. Darstellung

Methodisch gesehen ist die NBank-Prognose die plausible, weshalb sie als Grundlage für das kommunale Handeln eingesetzt werden sollte.

Für die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die Bevölkerungszahl allerdings nur indirekt relevant. Wichtiger ist die Zahl der Privathaushalte, da diese als Wohnungsnachfrager auftreten. Es gibt zwei Einflussgrößen auf die Haushaltsentwicklung: Zum einen wirkt sich die Bevölkerungsentwicklung entsprechend aus, zum anderen aber auch die Haushaltsgrößenentwicklung. Und hier wirkt seit vielen Jahren ein sehr stabiler Trend, nach dem die Haushaltsgröße aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Scheidungen mit der Folge eines doppelten Wohnungsbedarfs) sinkt, weshalb die Zahl der Privathaushalte in der Vergangenheit anstieg.

Der nach der NBank-Prognose ab ungefähr Anfang der 2030er Jahre einsetzende Rückgang der Bevölkerung wird den Anstieg der Privathaushalte etwas abbremsen. Ab Mitte der 2030er Jahre soll dann auch die Zahl der Privathaushalte wieder etwas abnehmen, allerdings nicht in dem Maße wie die Bevölkerungsentwicklung.

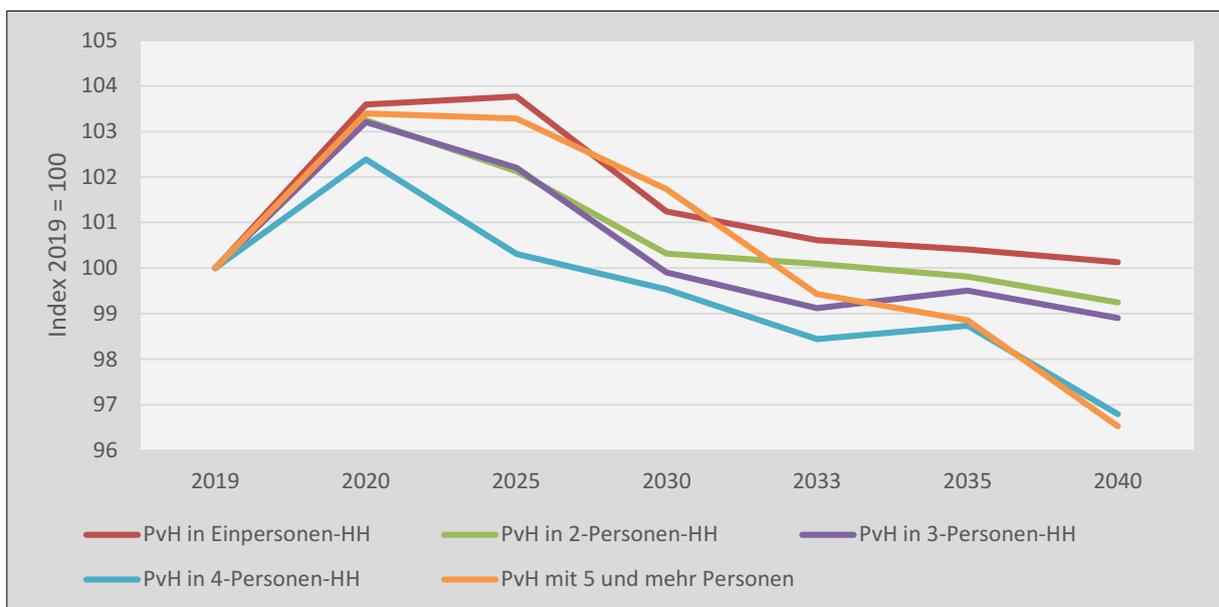
Abb. 9 Prognose: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte



Quelle: NBank, eig. Darstellung

Hinter der Gesamtentwicklung steckt eine weitere Verschiebung der Haushaltsgrößenstrukturen: Demnach hat die Anzahl der Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Personenhaushalte (PvH = Privathaushalte) bereits 2020 ihren Peak erreicht und nimmt seither stetig ab bis zum Prognoseende 2040. Gleiches ist etwas zeitlich verschoben bei den Einpersonen-Haushalten zu beobachten, die 2025 ihr Höchstmaß erreichen und dann ebenfalls in die Schrumpfungsphase münden werden. Hier wird die Parallelität zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der NBank deutlich.

Abb. 10 Prognose der Haushaltsgrößenklassen in der Stadt Diepholz



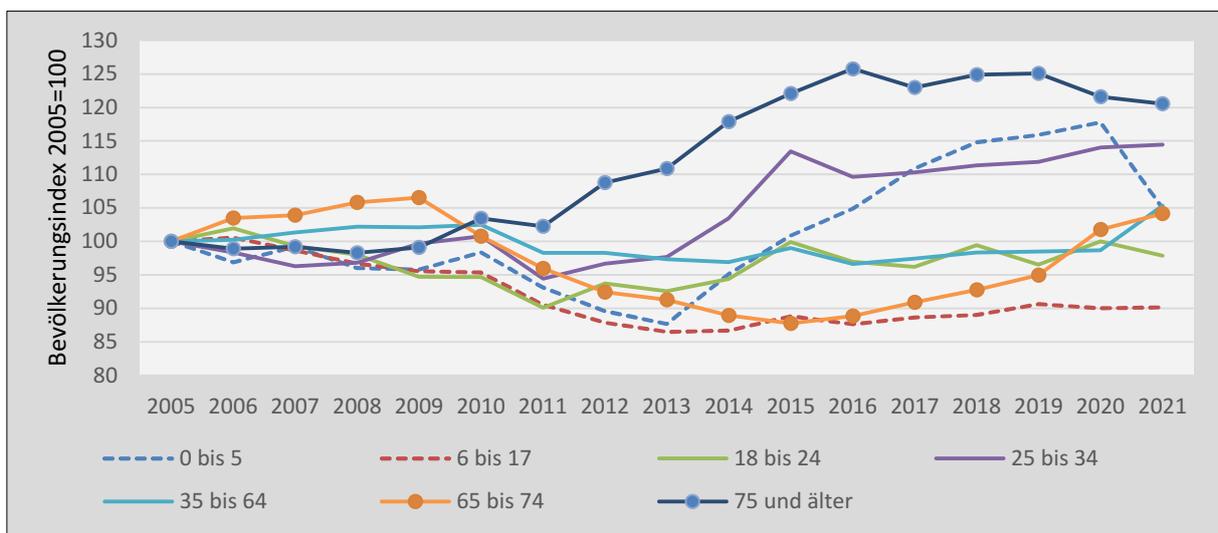
Quelle: NBank, eig. Darstellung

2.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Die Altersstruktur der Bevölkerung hat sich im Untersuchungszeitraum ebenfalls verändert. So hat zwar die Gruppe der über 75-jährigen die größte relative Steigerung bis 2021 erfahren. Die nächst niedrigeren Steigerungsraten weisen die 25-35-jährigen auf. Die unter 6-jährigen wiesen bis 2020 die zweithöchste Steigerungsrate auf, haben jedoch 2021 stark abgenommen und liegen somit auf ihrem Niveau von 2016, wobei sie die einzige Altersgruppe darstellen, deren Anteil über einen langen Zeitraum (seit 2013) stetig gewachsen ist, wenn auch auf einem niedrigen Niveau. Der Anteil der 65-75-jährigen ist dagegen bis 2009 stark gewachsen, um danach bis 2015 sehr stark abzunehmen. Erst seitdem nimmt er wieder moderat zu und liegt 2021 knapp unter dem Niveau von 2009.

Dies bedeutet, dass der Demografische Wandel zwar auch in der Stadt Diepholz wirkt, er aber weniger stark ausgeprägt ist.

Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Diepholz

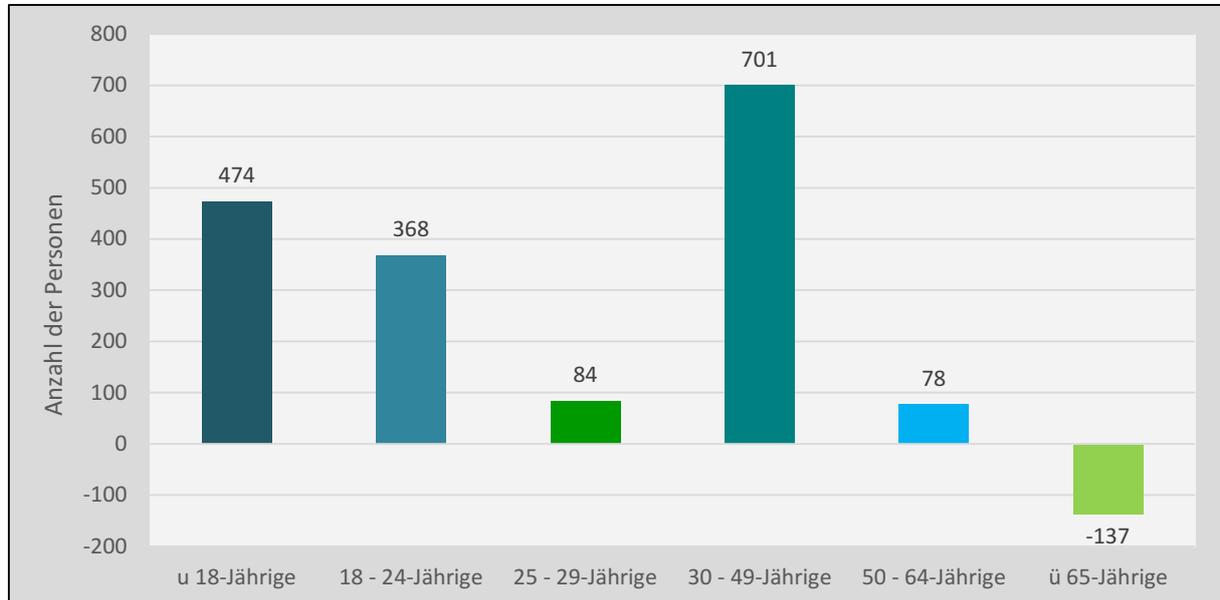


Quelle: LSN, eig. Darstellung

Eine Analyse der kumulierten Wanderungssalden nach Altersgruppen im Zeitraum von 2011 bis 2021 zeigt, dass Diepholz insbesondere für die Altersgruppen der 30 bis 49-Jährigen und deren Kinder, die Altersgruppe der unter 18-Jährigen, ein attraktiver Zuzugsort ist. Im Schnitt sind pro Jahr über 60 Personen im Alter von 30 bis 49 Jahren mehr nach Diepholz zu- als weggezogen. Bei den unter 18-Jährigen sind es im Schnitt per Saldo über 40 Personen pro Jahr die nach Diepholz gezogen sind. Den drittstärksten Wanderungsgewinn verzeichnet Diepholz mit Menschen die sich in der Ausbildungsphase befinden, also die 18- bis 24-Jährigen. Innerhalb der 11 Jahre sind 368 junge Erwachsene mehr nach Diepholz zu- als weggezogen. Das ist ein jährlicher Bevölkerungsgewinn von 33 jungen Menschen. Deutlich weniger Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt Diepholz in den Altersgruppen der 25 bis 29-Jährigen und der 50 bis 64-Jährigen. Die Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der 30 bis

49-Jährigen und 18 bis 24-Jährigen könnten durch den Bundeswehrstandorts oder der Nähe zur fleischverarbeitenden Industrie begründet sein, dies bleibt jedoch spekulativ.

Abb. 12 Kumulierte Wanderungssalden nach Altersgruppen von 2011 bis 2021



Quelle: LSN, eig. Darstellung

Bei den über 65-Jährigen sind dagegen mehr Personen weg- als zugezogen. Um allerdings Schlussfolgerungen darüber treffen zu können, ob evtl. fehlende Seniorenwohnungen ein Auslöser dafür gewesen sein könnten, ist eine Ausdifferenzierung der Altersgruppe notwendig, da ältere Menschen häufig nicht bereits mit Rentenbeginn sondern erst im höheren Seniorenalter den Umzug in eine entsprechende Wohnmöglichkeit vollziehen. Dabei zeigt sich, dass ihr Wanderungsverhalten stark schwankt und teilweise auffällig hohe Fortzüge aufweist – wie z.B. im Jahr 2017: In diesem Jahr sind 15 über 75-Jährige Personen nach Diepholz gezogen und gleichzeitig haben über 50 über 75-Jährige Personen Diepholz verlassen, was einem negativen Saldo von 36 Personen entspricht. So sind per Saldo im Zeitraum von 2012 bis 2017 insgesamt über 50 über 75-Jährige Personen aus Diepholz weggezogen, was auf einen gewissen Mangel an seniorenrechten Wohnungen hinweisen könnte.

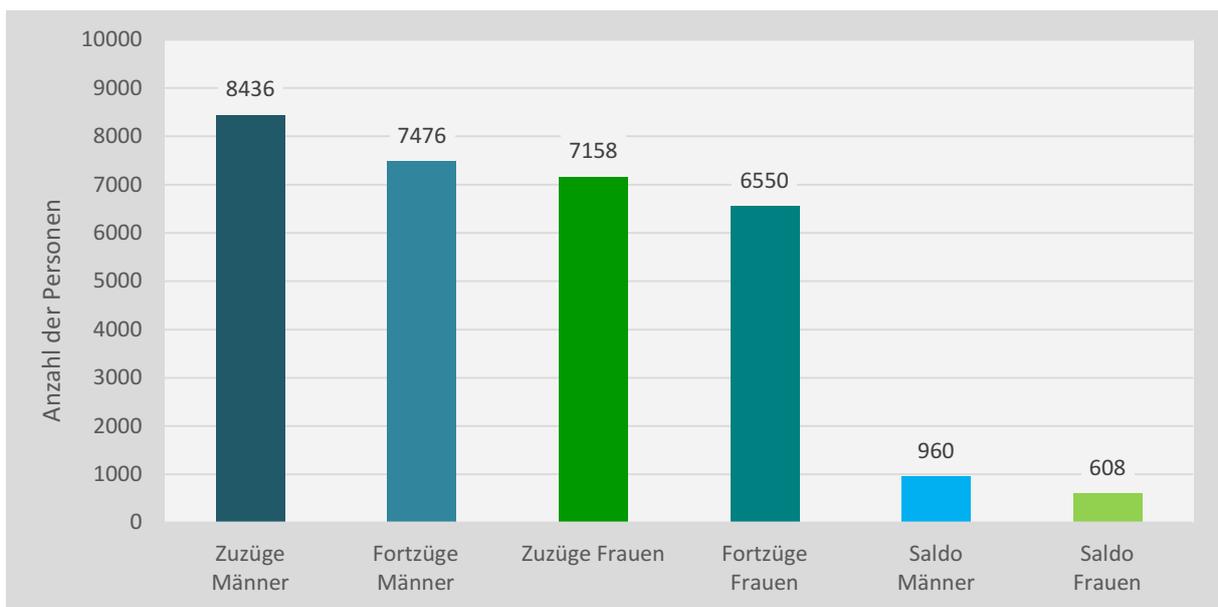
Tab. 1 Wanderungssaldo der über 75-jährigen

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2012	20	24	-4
2013	32	39	-7
2014	25	22	+3
2015	19	38	-19
2016	33	23	+10
2017	15	51	-36
Zeitraum	144	197	-53

Quelle: LSN-Online/Tabelle K1200052, eig. Darstellung

Die Betrachtung der kumulierten Wanderungsbewegungen nach Geschlecht von 2011 bis 2021 zeigt keine drastischen Unterschiede zwischen Männern und Frauen. Innerhalb der betrachteten 11 Jahre waren sowohl die Wanderungsdynamik als auch der positive Wanderungssaldo bei den Männern höher als bei den Frauen. Auch hier könnten Bundeswehrstandort und Fleisch verarbeitende Industrie als Ursache gewirkt haben.

Abb. 13 Kumulierte Wanderungsbewegungen nach Geschlecht von 2011 bis 2021

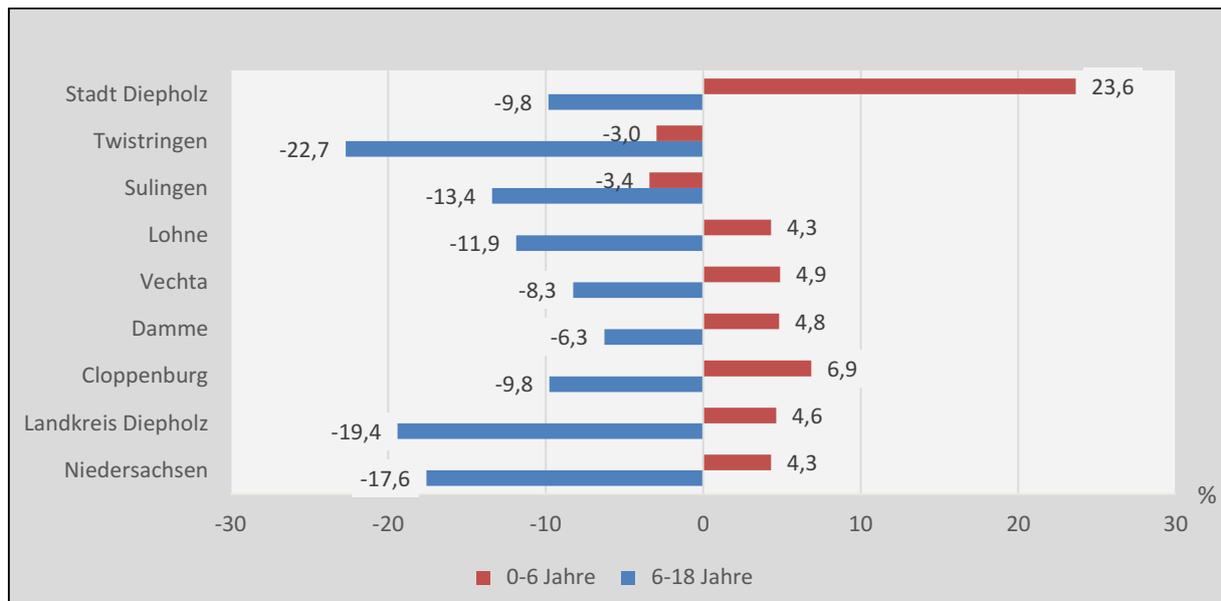


Quelle: LSN, eig. Darstellung

Interessant ist auch der interkommunale Vergleich, der Rückschlüsse auf die Positionierung der Stadt Diepholz im direkten Umfeld zulässt. Im Betrachtungszeitraum hat die Stadt Diepholz zwar knapp 10% an Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren verloren, dafür aber knapp 24% an Kindern unter 6 Jahren hinzugewonnen. Ein solches Verhältnis kann keine Vergleichskommune bzw. -Stadt aufweisen – diese verlieren mehr Kinder im Alter von 6 bis 18 Jahren als sie Kinder bis 6 Jahren hinzugewinnen. Twistringen und Sulingen

verlieren sowohl Kinder als auch Jugendliche. Damit profitiert Diepholz im interkommunalen Vergleich deutlich mehr durch den Zuzug von Eltern mit Kindern unter 6 Jahren, denn durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung werden diese Zahlen nicht erreicht. Das heißt Diepholz ist für Familien mit Kindern ein relativ attraktiver Wohnort.

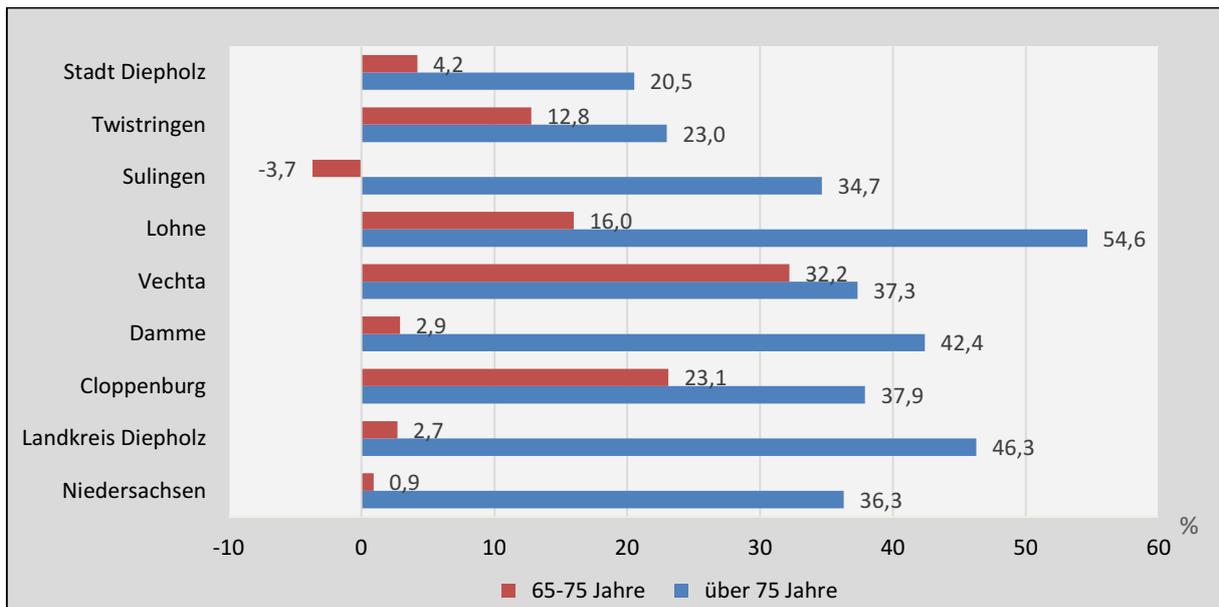
Abb. 14 Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im interkommunalen Vergleich 2005 und 2021



Quelle: LSN, eig. Darstellung

Entsprechend zeigt die Betrachtung der älteren Bevölkerung ein umgekehrtes Bild: Diepholz und seine Vergleichskommunen haben von 2005 auf 2021 teilweise deutliche Überalterungseffekte. In der Stadt Diepholz sind diese jedoch deutlich weniger ausgeprägt als in den Vergleichskommunen. Der Anteil der Menschen zwischen 65 und 75 Jahren nahm in der Stadt Diepholz zwischen 2005 und 2021 nur um 4,2 % zu. Nur Damme (2,9 %), der Landkreis Diepholz (2,7 %) und Niedersachsen (0,9 %) verzeichnen geringere Zuwächse, Sulingen verzeichnet sogar Verluste (-3,7 %) in dieser Altersgruppe. Absolute Spitzenreiten in der Altersgruppe der 65 und 75-Jährigen sind Vechta (32,2 %), Cloppenburg (23,1 %) und Lohne (16 %). Auch die Zunahme der über 75-Jährigen fiel in Diepholz im interkommunalen Vergleich mit 20,5 % am geringsten aus. Die Vergleichskommunen weisen in dieser Altersgruppe deutlich höhere Zuwächse auf, wie etwa Lohne mit knapp 55 %, sowie Damme und der Landkreis Diepholz mit deutlich über 40% Zuwachs. Cloppenburg und Vechta liegen hier ebenfalls knapp unter 40%. Auch hier gilt, dass die Stadt Diepholz kein Vorreiter bei der Überalterung ist, sondern – ebenso wie bei den Kindern und Jugendlichen – eine in Relation zu den Vergleichskommunen geringere Alterungstendenz aufweist.

Abb. 15 Entwicklung der über 65-Jährigen im interkommunalen Vergleich 2005 und 2021



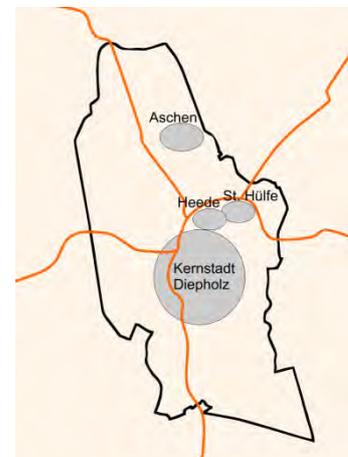
Quelle: LSN, eig. Darstellung

2.1.4 Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

Das Stadtgebiet der Stadt Diepholz umfasst neben dem Gebiet der Kernstadt drei weitere Ortsteile (Aschen, Heede, St. Hülfe), die teilweise als „Satelliten“ um das Gebiet der Kernstadt angeordnet sind. Für diese Ortsteile wurden Auswertungen des Einwohnermeldewesens durchgeführt, um die – in manchen Details von der gesamtstädtischen abweichende - Bevölkerungsentwicklung gesondert betrachten zu können.

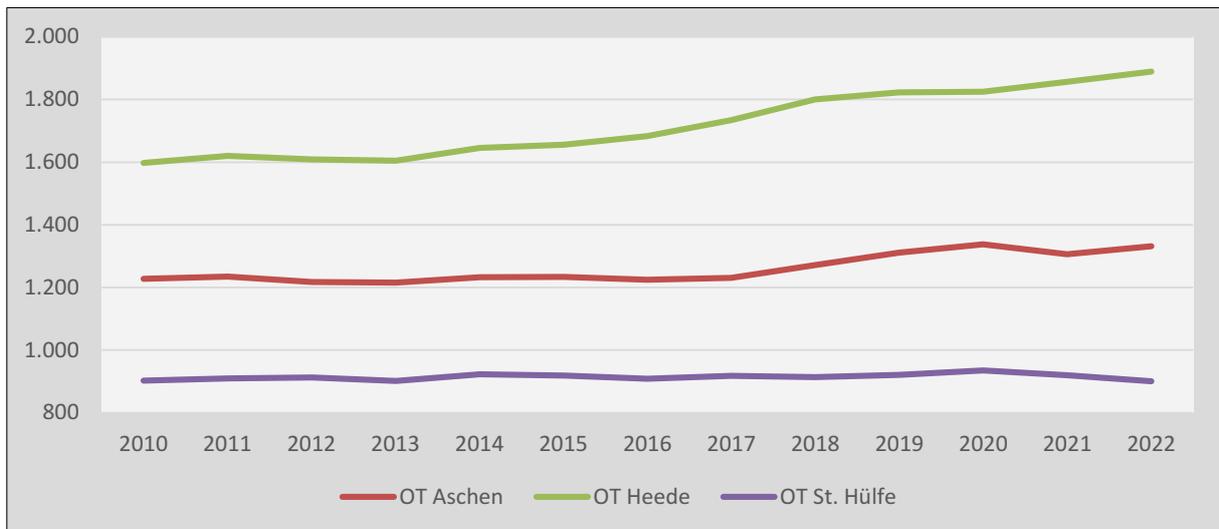
Heede stellt mit ca. 1.900 Personen den größten Ortsteil dar, gefolgt von Aschen (ca. 1.330) und St. Hülfe (ca. 900). Das relativ starke Bevölkerungswachstum, das die Gesamtstadt in den letzten 12 Jahren erlebte, fand in den Ortsteilen entweder gar nicht statt (St. Hülfe) oder es fiel nur sehr moderat aus (Heede, Aschen).

Abb. 16 Lage der Ortsteile



Quelle: eig. Darstellung

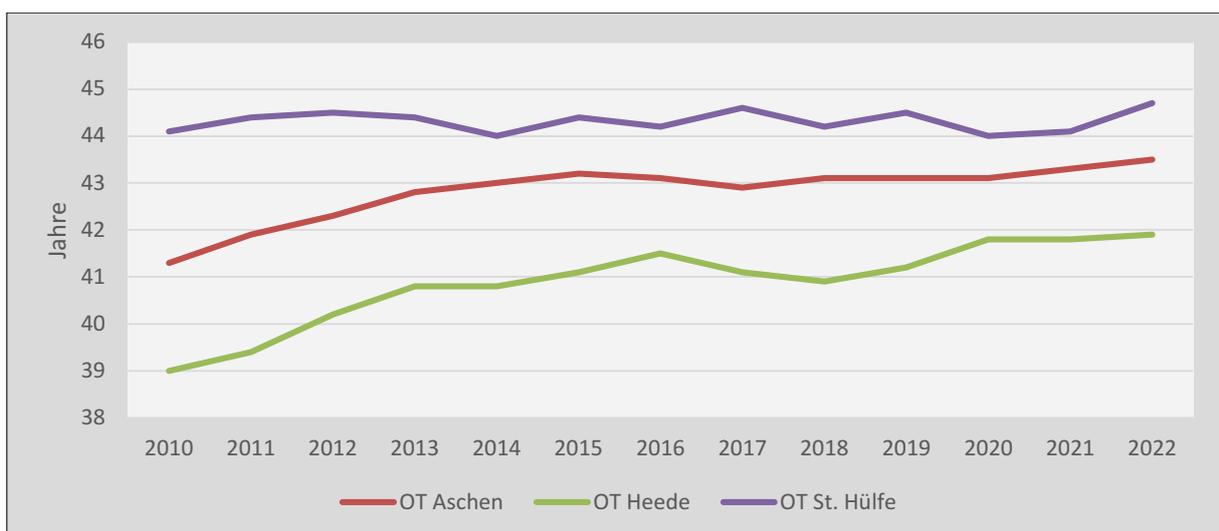
Abb. 17 Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen



Quelle: Stadt Diepholz, Einwohnermeldewesen, eig. Darstellung

Die Altersentwicklung verlief dagegen umgekehrt: In Ortsteilen mit Bevölkerungswachstum (Heede, Aschen) war der Altersdurchschnitt niedriger als im stagnierenden St. Hülfe. Allerdings stieg im Betrachtungszeitraum das Durchschnittsalter in den beiden bevölkerungsjüngereren Ortsteilen an, während es im älteren St. Hülfe auf seinem etwas höheren Niveau stagnierte. Seit 2020 und 2021 hat sich das Durchschnittsalter in St. Hülfe und Aschen leicht erhöht, wohingegen es in Heede stagniert. Im Schnitt war die St. Hülfer Bevölkerung 2022 44,7 Jahre alt, in Aschen 43,5 Jahre und in Heede 41,9 Jahre.

Abb. 18 Entwicklung des Altersdurchschnitts in den Ortsteilen

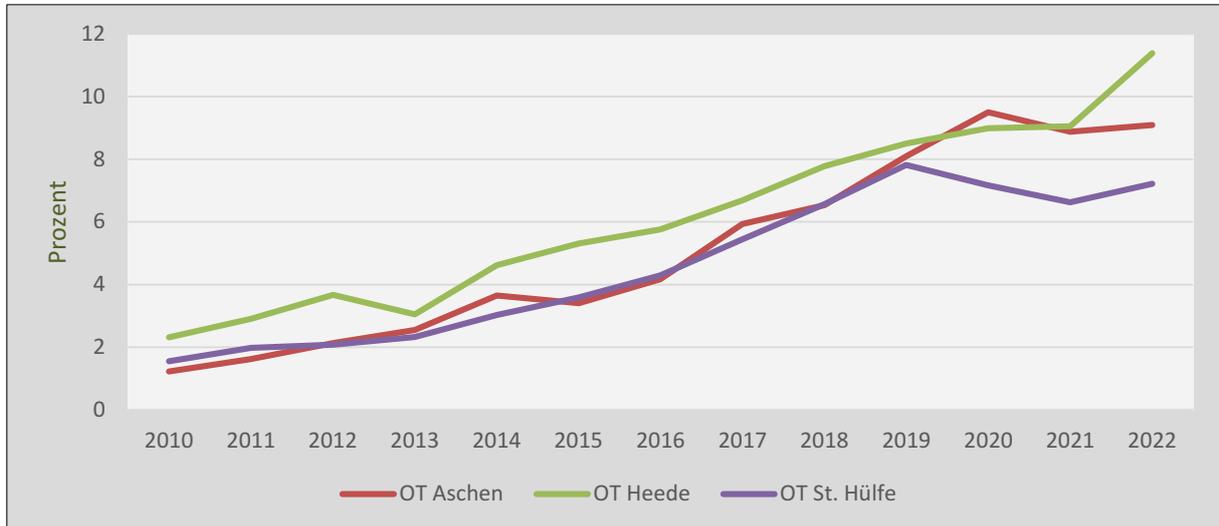


Quelle: Stadt Diepholz, Einwohnermeldewesen, eig. Darstellung

Auch die Veränderung des Nationalitätenmix fiel in den drei betrachteten Ortsteilen wesentlich moderater aus als in der Gesamtstadt. So stieg der Anteil ausländischer Bewohner*innen

in den drei Ortsteilen im Schnitt um 7,5 % im Betrachtungszeitraum an, aber erreicht nicht das Niveau der Gesamtstadt von 24 Prozent. In Heede leben im Vergleich die meisten Ausländer:innen (2022: 11,4%), gefolgt von Aschen (2022: 9,1 %) und St. Hülfe (2022: 7,2 %).

Abb. 19 Entwicklung des Anteils ausländischer Nationalitäten in den Ortsteilen



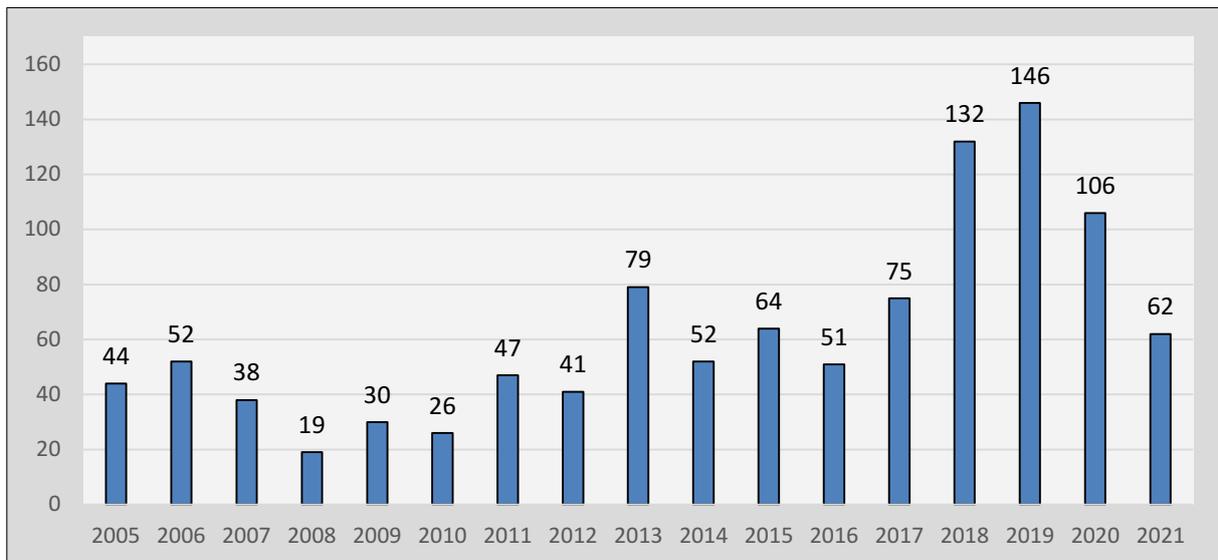
Quelle: Stadt Diepholz, Einwohnermeldewesen, eig. Darstellung

2.2 Wohnen

2.2.1 Baufertigstellungen

Nachdem die Fertigstellungszahlen bis 2017 jährlich zwischen 20 und 75 (mit leicht steigender Tendenz) fertiggestellten Wohnungen pro Jahr pendelten, erlebte die Wohnungsfertigstellungen ab 2018 einen Wachstumsschub: 132 Wohnungen in 2018, 146 Wohnungen in 2019 und 106 in 2020. In diesen drei Jahren des 17-jährigen Betrachtungszeitraums wurden damit 38% der Baufertigstellungen erzielt. 2021 wurden insgesamt 62 Wohnungen fertig gebaut, deutlich weniger als in den drei Jahren zuvor. Ein wesentlicher Grund dafür ist u.a. der pandemiebedingte Baustoffmangel durch Lieferengpässe sowie geringe Kapazitäten der Baufirmen aufgrund fehlender Fachkräfte.

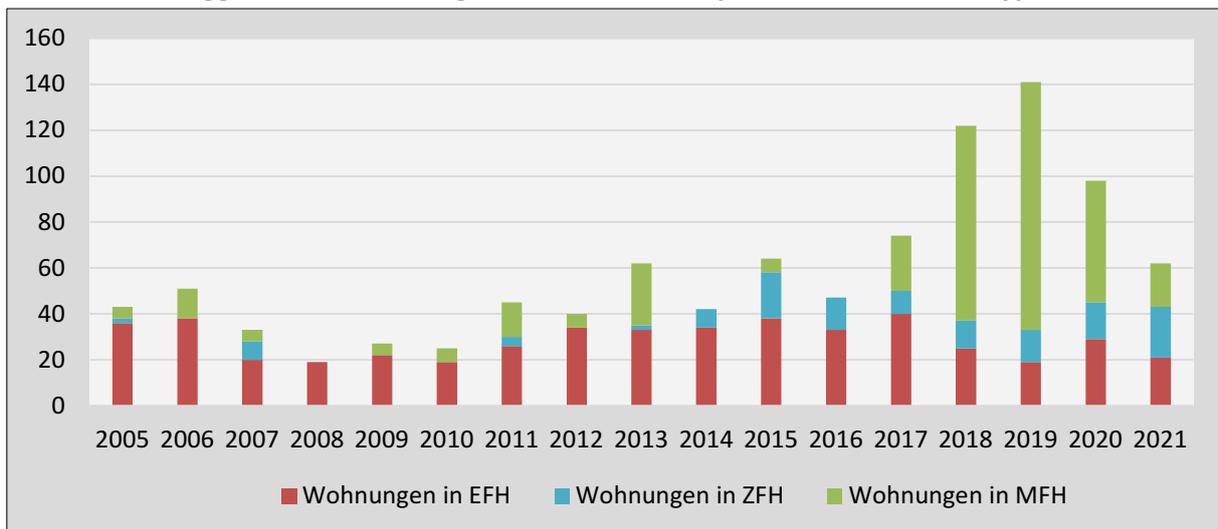
Abb. 20 Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Diepholz



Quelle: NBank, eig. Darstellung

Dies war vor allem auf den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) zurückzuführen, bei denen Wohnungsmarktbeobachter*innen schon seit geraumer Zeit einen wachsenden Bedarf feststellen. Aber auch der Bau von Wohnungen in Zweifamilienhäusern (ZFH) wird u.a. aufgrund des Preiseffektes attraktiver und nimmt in der Stadt Diepholz seit 2014 stetig zu, sodass 2021 erstmals mehr Wohnungen in Zweifamilienhäusern als in Einfamilienhäusern (EFH) oder Mehrfamilienhäusern gebaut wurden.

Abb. 21 Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Diepholz nach Gebäudetyp



Quelle: NBank, eig. Darstellung

Der Wandel der Lebensstile, der sich besonders ausgeprägt in den Verdichtungsräumen zeigt, wirkt auch in den ländlichen Raum hinein, u.a. durch Veränderungen in der Arbeitswelt

oder beim Scheidungsverhalten. Im Ergebnis führt dieser Wandel u.a. zu veränderten Anforderungen an die Wohnverhältnisse.

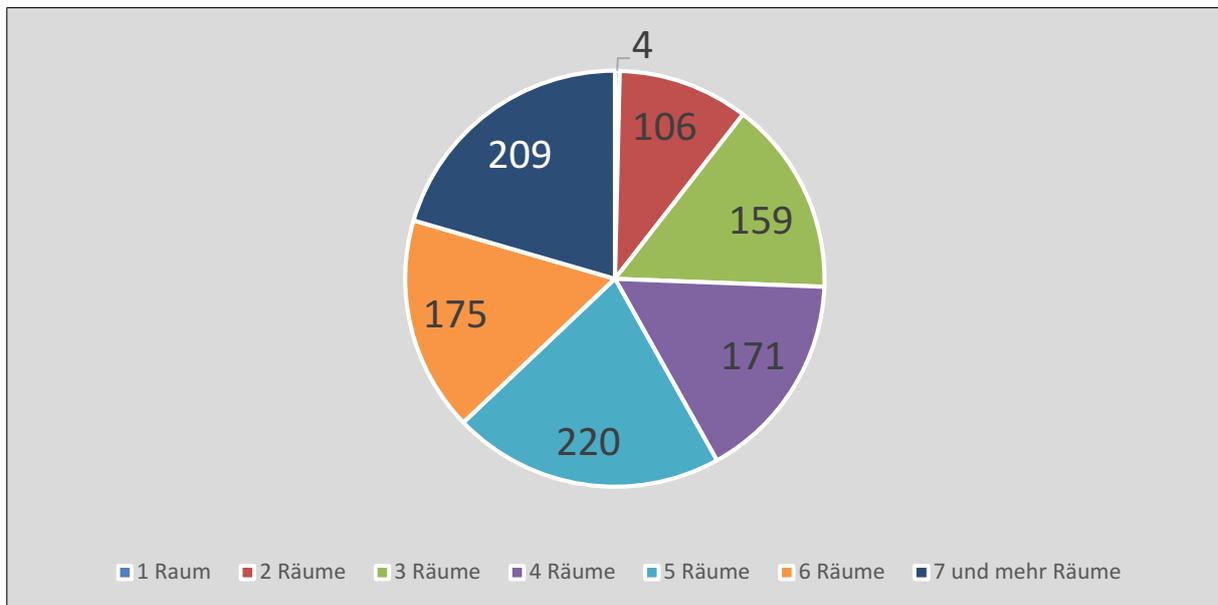
Der Landkreis Diepholz weist für das Jahr 2021 mit 1,8 Scheidungen pro 1.000 EW im Vergleich mit anderen niedersächsischen Kommunen eine durchschnittliche Scheidungsquote auf (Statistisches Bundesamt: Ehescheidungen, Eheschließungen, Geborene und Gestorbene 2021 nach Kreisen, 08.09.2022). Allerdings addieren sich auch durchschnittliche Scheidungsquoten mit 400 bis 500 Fällen pro Jahr im Landkreis auf (Daten nur für die Stadt Diepholz liegen nicht vor). Aus Scheidungen resultieren Folgewirkungen bei den Wohnpräferenzen, etwa bei der Wohndauer oder beim bevorzugten Wohnungstyp bzw. der Wohnungsgröße: Fast jede Scheidung verdoppelt den Wohnungsbedarf und verringert die Zahlungsfähigkeit der geschiedenen Personen.

Veränderungen in der Arbeitswelt verlangen dagegen zunehmend berufliche Flexibilität (was zu häufigeren Wechseln des Arbeitsplatzes in der Berufsbiografie führt) oder Mobilität (was zu mehr Arbeitswegen und weniger Freizeit führt). Beides kann mit dem Unterhaltungs- und Pflegeaufwand, der mit einem Einfamilienhaus verbunden ist, kollidieren.

Die beschriebenen gesellschaftlichen Phänomene führen – zusätzlich zur Entwicklung der Immobilienpreise - dazu, dass das traditionelle Eigenheim auch in Diepholz nicht mehr uneingeschränktes Ziel der Wohnbevölkerung ist. Stattdessen gewinnt die Flexibilität und die Aussicht auf geringeren Pflegeaufwand einer Wohnung im Mehrparteienhaus an Attraktivität, ganz abgesehen von der Finanzierbarkeit. Ein weiterer Grund für die vermehrte Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Diepholz dürfte in der Erweiterung der privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) liegen, deren Studierende und Mitarbeitende als Kleinhaushalte und nur mit einer kurzfristigen Perspektive nach Diepholz kommen.

Die Größe der fertiggestellten Wohnungen korrespondiert mit dem Gebäudetyp: Zwischen 2005 und 2021 hatten drei Viertel der Wohnungen vier und mehr Räume, enthielten also neben Küche und Bad zwei weitere Räume. Nur ein Viertel umfasste ein bis drei Räume. Sehr kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machten nur 10,5 % aller Wohnungen aus.

Abb. 22 Fertiggestellte Wohnungen 2005 bis 2021 nach Anzahl der Räume



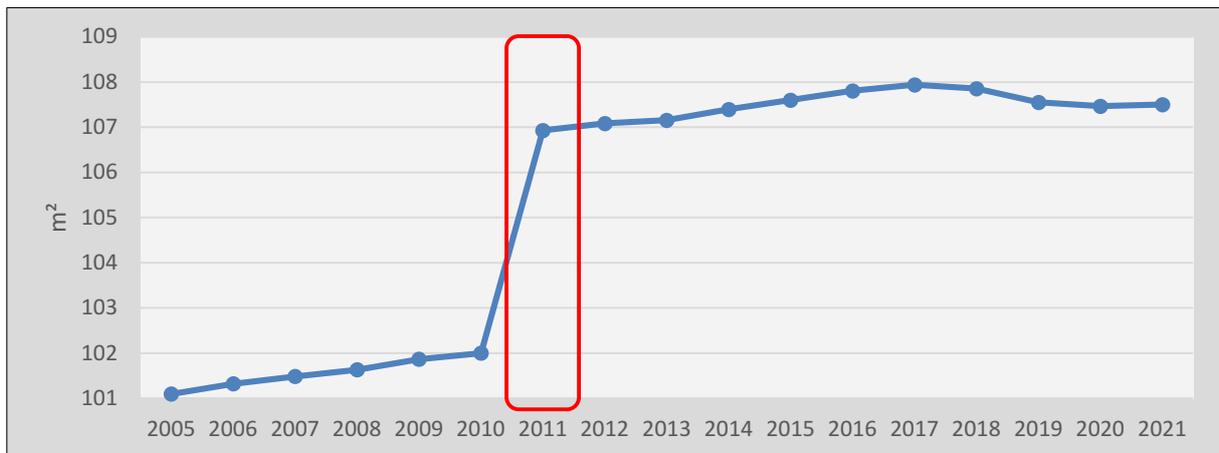
Quelle: LSN, eig. Darstellung

2.2.2 Wohnfläche und Belegungsdichte

Der stetige Bau von Einfamilienhäusern hat die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung bis 2017 leicht ansteigen lassen. Erst mit dem Bau von Zwei- und Mehrfamilienhäusern im nennenswerten Umfang ist sie wieder etwas zurückgegangen.² Das Baugeschehen in Diepholz folgt damit dem bundesweiten Trend zur Wohnflächenzunahme. Dies ist vor allem eine Folge wachsenden Wohlstands, denn die Haushaltsgrößen sinken seit Jahrzehnten und würden eigentlich kleinere Wohnungen rechtfertigen.

² Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße erfuhr durch die aktualisierte Datenlage des Zensus 2011 eine Korrektur nach oben, sowohl bei der Anzahl der in der Stadt Diepholz vorhandenen Wohnungen als auch bei der vorhandenen Gesamtwohnfläche. Bei der Interpretation der Daten muss der „Sprung“ im Jahr 2011 also vernachlässigt werden, ausschlaggebend ist vielmehr der Trend ohne diesen einmaligen Anstieg.

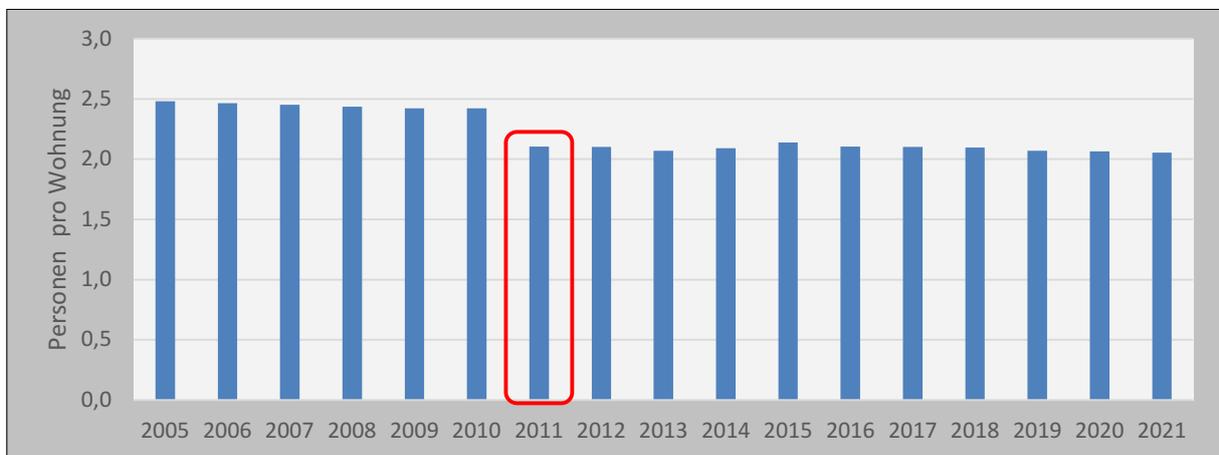
Abb. 23 Wohnfläche je Wohnung in m²



Quelle: NBank, eig. Darstellung. 2011: Registerbereinigung

Die Belegungsdichte zeigt, wie viele Personen in einer Wohnung leben und bildet damit die Nutzungsintensität einer Wohnung ab. Dieser Wert korreliert stark mit der Geburtenrate, der Scheidungsrate und der Haushaltsentwicklung. Seit Jahren nimmt die Belegungsrate in Diepholz tendenziell ab. Anstiege sind nur durch Sondereffekte, wie die Flüchtlingsbewegung zu erkennen. Eine abnehmende Belegungsdichte erhöht zusammen mit dem Anstieg der Bevölkerungszahl den Druck auf den Wohnungsmarkt.

Abb. 24 Entwicklung der Belegungsdichte in der Stadt Diepholz



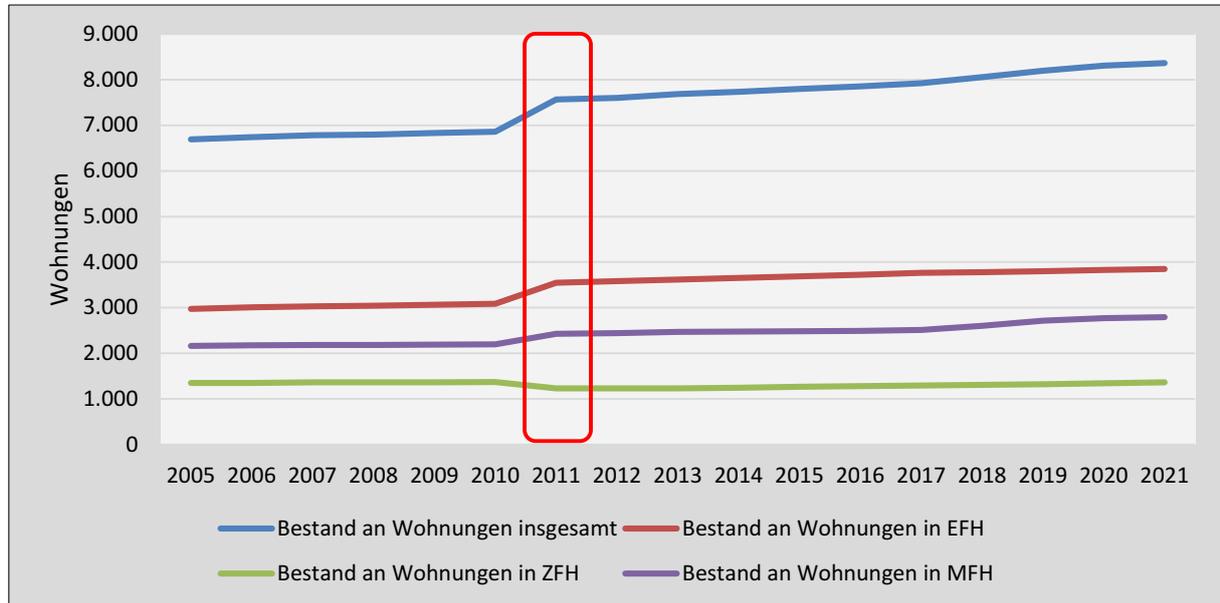
Quelle: NBank, eig. Darstellung. 2011: Registerbereinigung

2.2.3 Wohnungsbestand

Im Jahr 2021 gab es 8.368 Wohnungen in Diepholz. Davon lagen 3.848 in Einfamilienhäusern, 2.791 in Mehrfamilien- und 1.366 in Zweifamilienhäusern. Während die Indexbereinigung bei Ein- und Mehrfamilienhäusern eine Korrektur nach oben erforderlich machte, musste die Zahl der Zweifamilienhäuser nach unten korrigiert werden. Dies ist ein Indiz

dafür, dass Wohnungen in Zweifamilienhäusern zusammengelegt wurden und den Trend zum Wachstum der Wohnungsgröße gestärkt haben.

Abb. 25 Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Diepholz

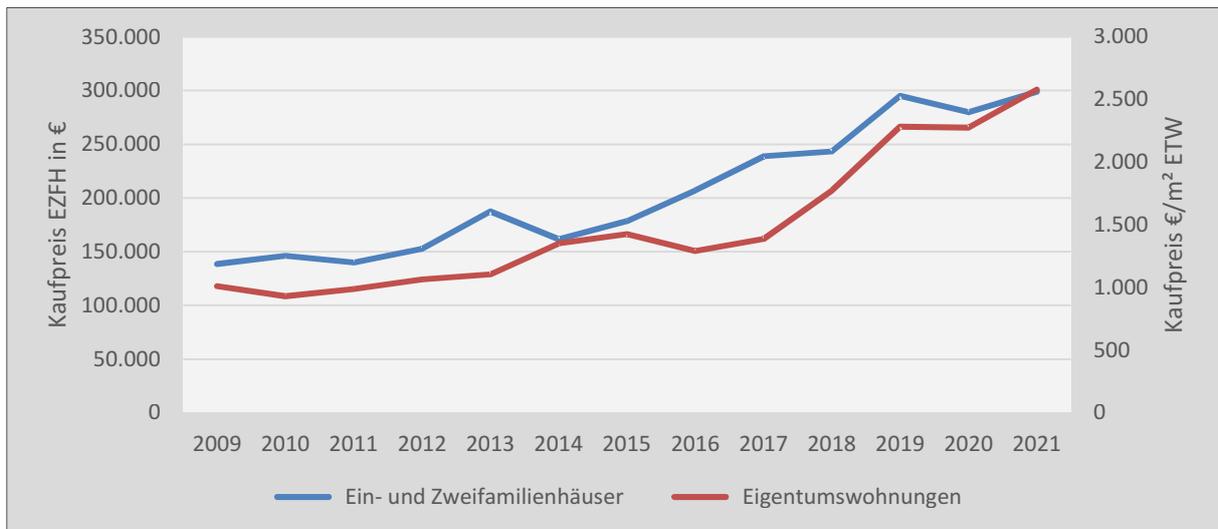


Quelle: NBank, eig. Darstellung. 2011: Registerbereinigung.

2.2.4 Merkmale Diepholzer Wohnimmobilien

Der Anstieg der Immobilienpreise folgte auch in Diepholz dem – u.a. durch das niedrige Zinsniveau verursachten – bundesweiten Trend zum Kauf und Neubau von Wohnimmobilien, was sich preissteigernd auswirkte. Auch wenn hier der Anstieg noch etwas moderater vorstättenging als in den Ballungsgebieten, stiegen die Immobilienpreise im Median stärker als im bundesdeutschen Durchschnitt. So verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2009 um 116% und der Kaufpreis pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen sogar um 155%.

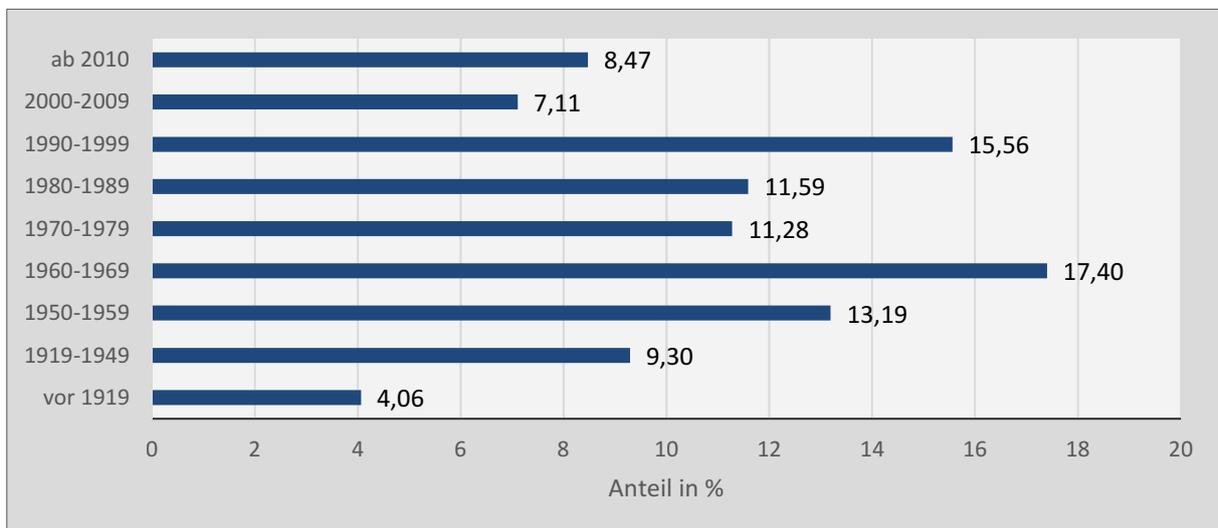
Abb. 26 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen



Quelle: NBank, eig. Darstellung

Diepholz hat seinen Wachstumsschub vor allem nach dem zweiten Weltkrieg erlebt, was sich vor allem im Baualter der Wohngebäude widerspiegelt. So wurden knapp 14% aller Wohnungen vor 1949 gebaut, aber knapp 32% seit 1990. Besonders starke Zuwächse gab es in der 1960er und 1990er Jahren, als Wirtschaftswunder und Mauerfall für einen besonders hohen Wohnungsbedarf sorgten.

Abb. 27 Anteile der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen (2021)



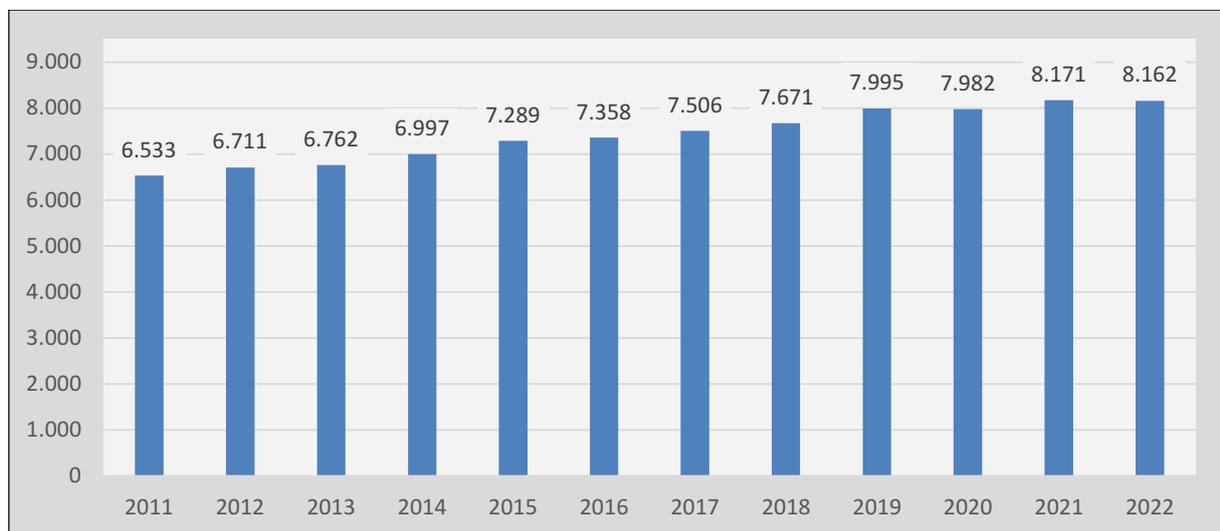
Quelle: NBank, eig. Darstellung

2.3 Beschäftigungsentwicklung

2.3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Das Arbeitsplatzangebot in der Stadt Diepholz ist in den letzten 12 Jahren (fast) stetig gewachsen. 2022 gab es 25% mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze als noch im Jahr 2011. In den bereits durch die Corona-Pandemie geprägten Jahren 2020 bis 2022 stagnierte die Arbeitsplatzentwicklung etwas. Von den im Jahr 2022 insgesamt 8.162 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) waren 1.531 geringfügig beschäftigt. Von ihnen waren 848 ausschließlich geringfügig beschäftigt, übten also einen gering bezahlten Hauptberuf aus. Im Nebenjob geringfügig beschäftigt waren 683 Personen.

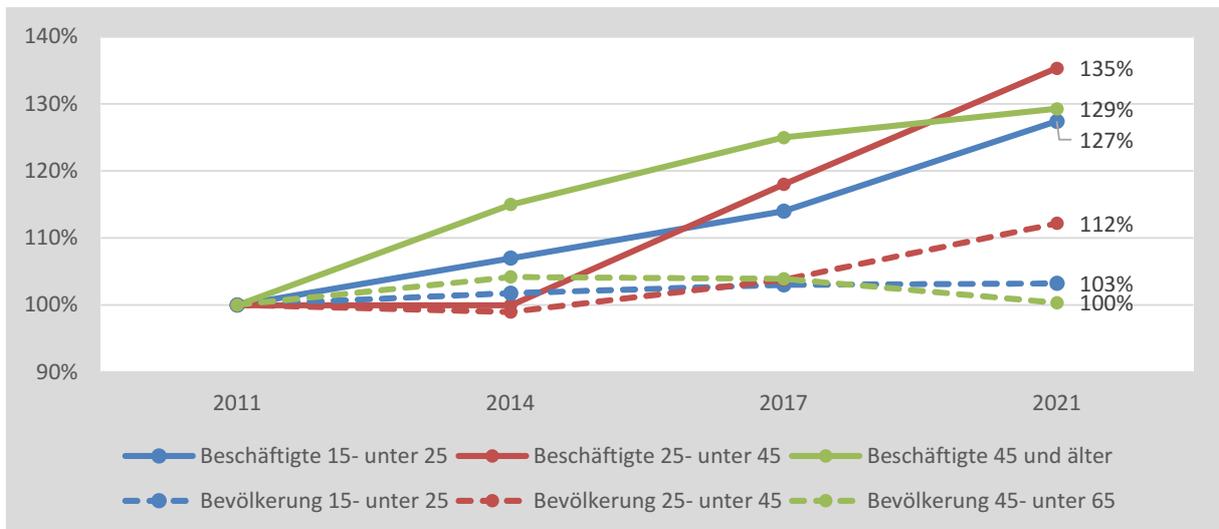
Abb. 28 Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in der Stadt Diepholz als Arbeitsort



Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt kommunal, eig. Darstellung

Das Beschäftigungswachstum der letzten Jahre war in der Stadt Diepholz größer als das der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter – und das in allen Altersgruppen: Ausgehend vom Jahr 2011 lagen die Zuwächse bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort immer oberhalb ihres jeweiligen Anteils an der Wohnbevölkerung. Lediglich bei den 25 bis 45-jährigen gab es von 2011 auf 2014 eine stagnierende Entwicklung, die aber durch ein besonders schnelles Wachstum, insbesondere der 25- bis 45-jährigen Beschäftigten, in den Folgejahren ausgeglichen wurde. Es ist also gerechtfertigt, der Stadt Diepholz einen besonderen Stellenwert bei der regionalen Bereitstellung von Arbeitsplätzen zuzuschreiben.

Abb. 29 Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in der Stadt Diepholz

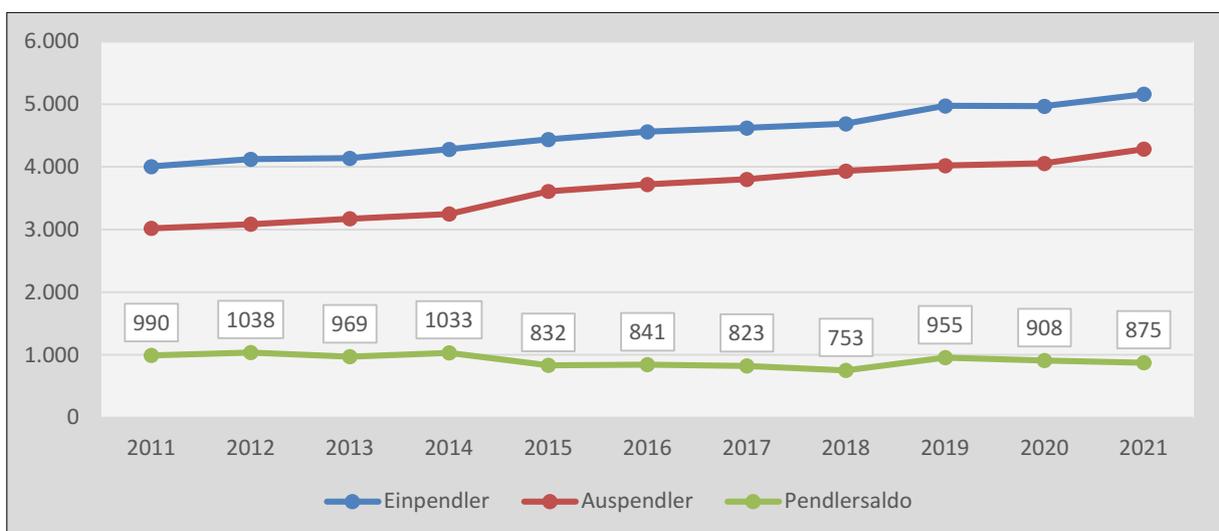


Quelle: LSN, eig. Darstellung

2.3.2 Arbeitsplatzpendler

Seit vielen Jahren wirkt aufgrund vielfältiger Einflussfaktoren der Trend zur zunehmenden Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort. Dies lässt sich u.a. auch an den Pendlerzahlen der Stadt Diepholz ablesen. Auch wenn es während des gesamten Untersuchungszeitraums immer einen fast gleichbleibenden Pendlerüberschuss von 800 bis 1.000 Beschäftigten gab, so nahm sowohl die absolute Zahl der Aus- als auch die der Einpendelnden stetig zu. Trotz der Corona-Pandemie sind 2021 mehr Diepholzer:innen zur Arbeit ausgespendelt und Beschäftigte von außerhalb nach Diepholz eingependelt. Somit hat die Pandemie (bisher) keine Auswirkungen auf die Pendlerströme gehabt.

Abb. 30 Entwicklung der Pendlerströme in der Stadt Diepholz

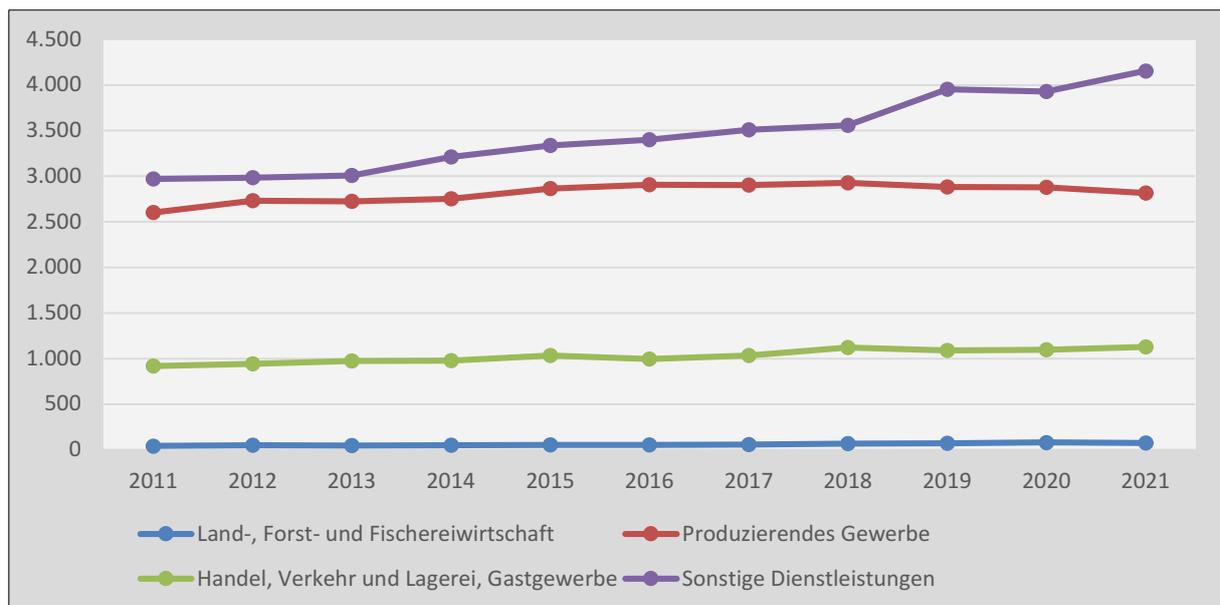


Quelle: LSN, eig. Darstellung

Ein Zeitreihenvergleich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen zeigt sowohl die Entwicklung als auch die Arbeitsplatzrelevanz in Diepholz. Demnach entwickeln sich die Arbeitsplatzzahlen in der Stadt Diepholz nicht sprunghaft, sondern in kleinen Schritten. Folgende Auffälligkeiten treten auf:

- Die Arbeitsplatzrelevanz der einzelnen Wirtschaftszweige verschiebt sich nicht grundlegend sondern stagniert im Betrachtungszeitraum mit Ausnahme des Wirtschaftszweigs „Sonstige Dienstleistungen“.
- Die „Sonstigen Dienstleistungen“ sind der stärkste Wirtschaftszweig mit einem Wachstum von knapp 40 % seit 2011. Der zweitstärkste Sektor in Diepholz ist das Produzierende Gewerbe mit durchschnittlich 2.800 Beschäftigten. Deutlich darunter folgen der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe mit durchschnittlich 1.000 Beschäftigten sowie der Wirtschaftsbereich Land-, Forst und Fischereiwirtschaft mit durchschnittlich 60 Beschäftigten im Betrachtungszeitraum.
- Das Produzierende Gewerbe erreichte 2018 seinen Höchststand an Beschäftigten (2.926) und verzeichnet seither konstant leichte Verluste.

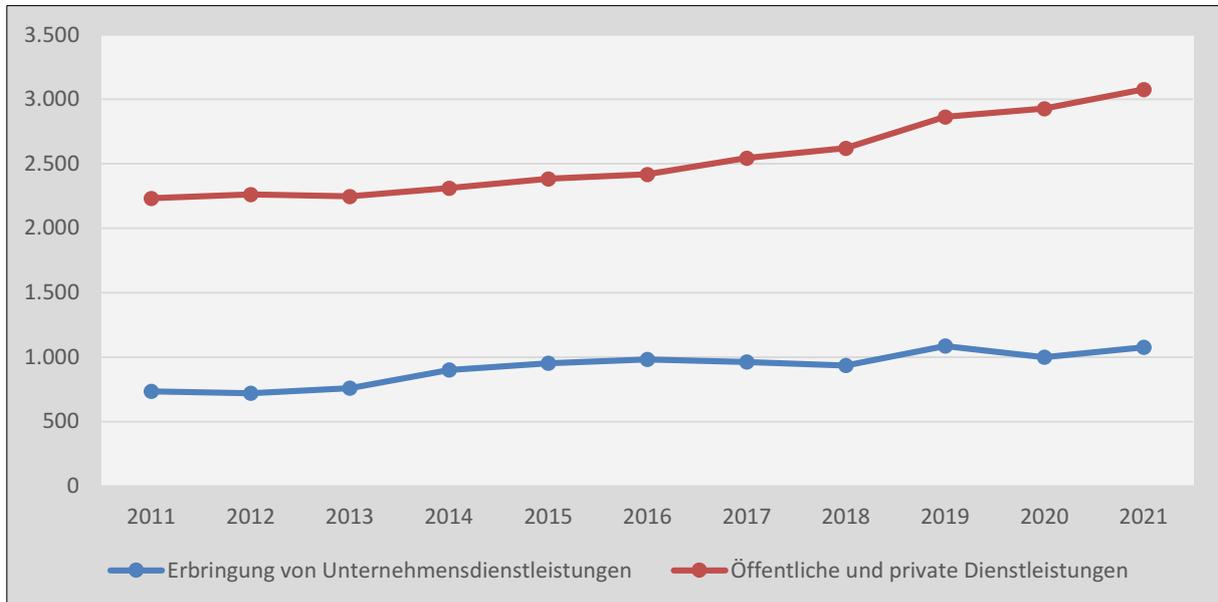
Abb. 31 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in der Stadt Diepholz am Arbeitsort



Quelle: LSN, eig. Darstellung

Der Blick auf die Ausdifferenzierung der Beschäftigtenentwicklung des Dienstleistungssektors nach unternehmensorientierten sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen macht deutlich, dass das Wachstums des Dienstleistungssektors insbesondere auf dem Wachstum der öffentlichen und privaten Dienstleistungen resultiert mit einem Zuwachs von 46 % (+ 843 Beschäftigte) im Vergleich zu 2011. Die Unternehmensdienstleistungen sind ebenfalls um 37 % (+ 341 Beschäftigte) seit 2011 gewachsen. Die absoluten Zahlen zeigen, dass die zukunftsfähigen, wissensbasierten unternehmensorientierten Dienstleistungen in der Stadt Diepholz kein tragender Wirtschaftsbereich sind.

Abb. 32 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Dienstleistungssektor



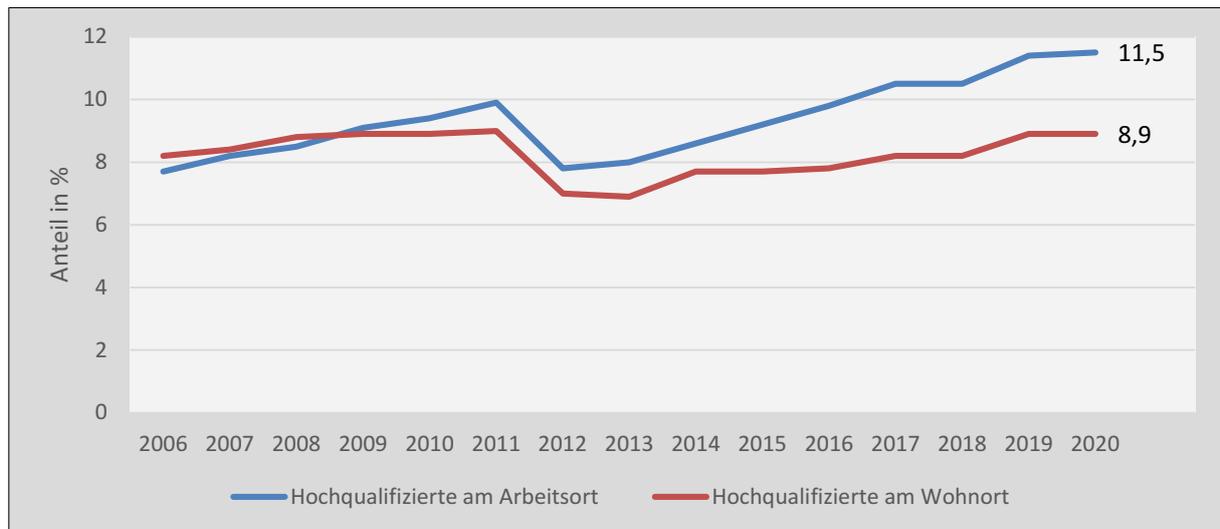
Quelle: LSN, eig. Darstellung

2.3.3 Qualifikationsniveau

Das Arbeitsplatzangebot für Hochqualifizierte (Beschäftigte mit akademischem Berufsabschluss) ist in einer Kreisstadt mit ihren zentralen Einrichtungen üblicherweise höher als in den anderen Vergleichskommunen. Interessant ist folgender Trend: Seit 2009 ist der Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort Diepholz höher als derjenige der Hochqualifizierten am Wohnort Diepholz, und zwar mit leicht steigender Tendenz. Dies bedeutet, dass zwar qualifizierte Arbeitsplätze entstanden sind, diese aber zunehmend von Beschäftigten aus dem Umland besetzt wurden bzw. Diepholz nicht genügend Wohnstandortattraktivität für Hochqualifizierte aufweist. Die in Diepholz arbeitenden, aber nicht wohnenden Hochqualifizierten stellen damit ein gewichtiges Potenzial für einen Zuzug dar.

Die Wohnstandortwahl stellt üblicherweise einen Mix aus vielen unterschiedlichen Faktoren dar. Deshalb kommt nur ein Bruchteil der nicht in Diepholz wohnenden Hochqualifizierten als Zielgruppe für städtische Strategien zur Wohnstandortnahme in Frage. Allerdings könnte es lohnenswert sein, das Wissen darüber, warum sie nicht in Diepholz wohnen wollen, zu verbessern, um daraus Ansätze für einen Meinungs- und Wohnungswandel dieser Personengruppe abzuleiten. Manche Einflussfaktoren – wie etwa das Fehlen bestimmter Wohnungsmarktsegmente, Einkaufsmöglichkeiten oder sozialer Infrastrukturen – lassen sich schließlich kommunal steuern.

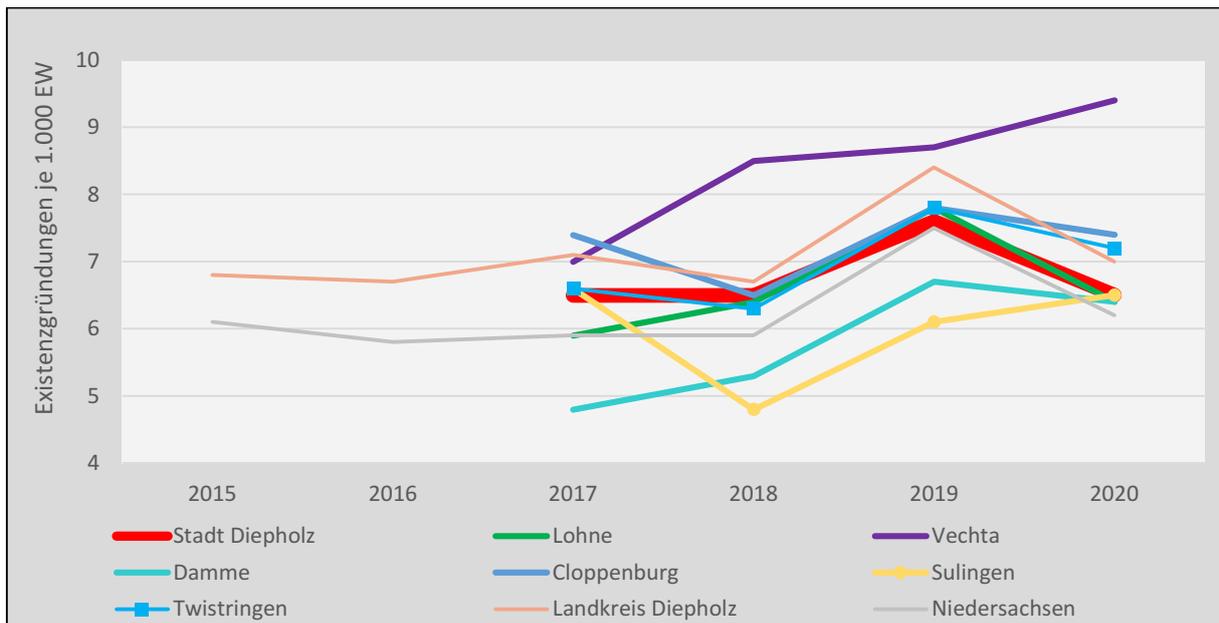
Abb. 33 Hochqualifizierte am Arbeits- und Wohnort der Stadt Diepholz



Quelle: Bertelsmann-Stiftung/www.wegweiser-kommune.de, eig. Darstellung

Daten zu Existenzgründungen liegen auf Gemeindeebene erst seit 2017 vor. Diese Quote errechnet sich aus der Anzahl der Neuerrichtungen von Gewerbebetrieben je 1.000 Einwohner*innen. Insgesamt weist die Stadt Diepholz zwar gemeinsam mit ihren Nachbarkommunen eine über dem Landesdurchschnitt liegende Gründungsdynamik auf, die jedoch unterhalb derjenigen im gesamten Landkreis Diepholz liegt – mit Ausnahme von Vechta. Hier liegen die Existenzgründungen über dem Landkreisdurchschnitt, vermutlich aufgrund des Hochschulstandorts. Nur Damme weicht signifikant hiervon ab. Von 2019 auf 2020 ist das Existenzgründungsniveau der Stadt Diepholz und der Vergleichskommunen vermutlich aufgrund der Corona-Pandemie stark eingebrochen, mit Ausnahme von Vechta und Sulingen.

Abb. 34 Entwicklung der Existenzgründungen



Quelle: Bertelsmann-Stiftung/www.wegweiser-kommune.de, eig. Darstellung

2.4 Soziale Situation

2.4.1 Arbeitslosigkeit und Geringfügigkeit der Beschäftigung

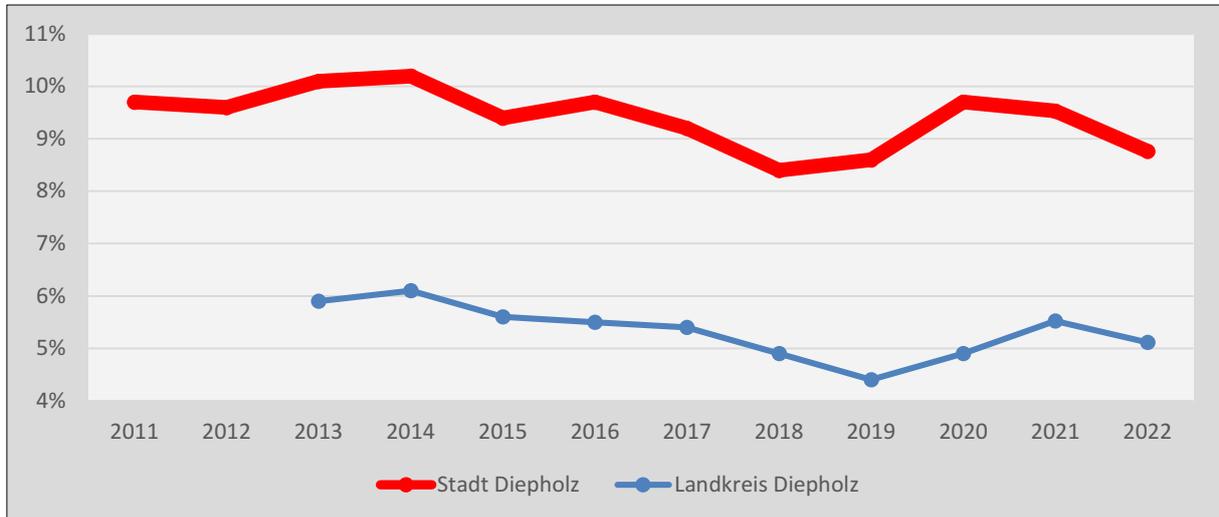
Die Arbeitslosenquote steht lediglich für die Ebene der Bezirke zur Verfügung, nicht jedoch für einzelnen Kommunen. Ersatzweise wird deshalb aus den zur Verfügung stehenden Daten eine „Arbeitslosenkennziffer“ ermittelt, die näherungsweise die Arbeitslosigkeit und ihre Entwicklung in Diepholz widerspiegelt. Hierzu wird die Zahl der Arbeitslosen zur potenziell erwerbsfähigen Bevölkerung in Beziehung gesetzt, die sich wiederum maßgeblich aus den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und den Arbeitslosen zusammensetzt. Das Ergebnis entspricht nicht genau der Arbeitslosenquote, ist aber für Trendanalysen auf kommunaler Ebene hinreichend genau.

$$\text{Arbeitslosenkennziffer} = \frac{\text{Arbeitslose}}{\text{sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort} + \text{Arbeitslose}} \cdot 100$$

Es wird deutlich, dass die Arbeitslosigkeit in der Stadt Diepholz im gesamten Betrachtungszeitraum oberhalb derjenigen des Landkreises liegt und diese fast doppelt so hoch ist. Dies deutet darauf hin, dass es neben der wachsenden und qualifizierten Beschäftigung auch ein deutliches strukturelles Problem gibt, Menschen wieder in Beschäftigungsverhältnisse zu bringen.

Allerdings lässt sich ein leicht fallender Trend seit 2020 erkennen, der trotz Pandemie weiter anhält.

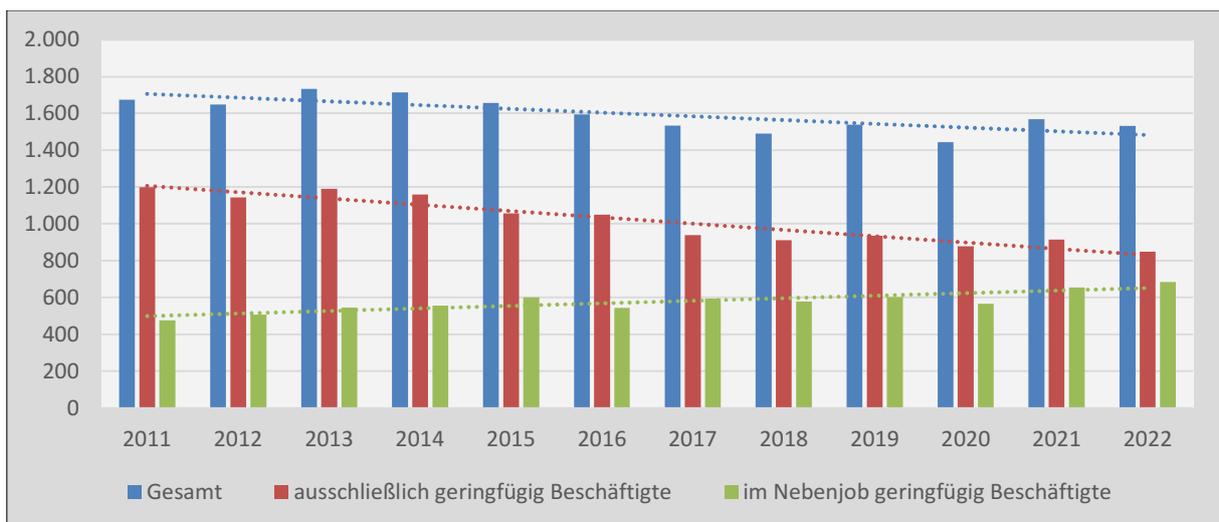
Abb. 35 Entwicklung der Arbeitslosenkenzziffer



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und LSN, eig. Darstellung

Der Umfang geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse hat sich in den letzten Jahren insgesamt verringert. Dieser Effekt betrifft vor allem die im Hauptjob geringfügig Beschäftigten. Die Zahl der im Nebenjob geringfügig Beschäftigten hat dagegen leicht zugenommen. Der im Verhältnis sehr geringe Anstieg spricht nicht dafür, dass zunehmend mehrere Nebenjobs gebündelt werden müssen. Insgesamt sprechen die Daten für eine sich im Betrachtungszeitraum verbessernde Beschäftigungslage.

Abb. 36 Entwicklung der geringfügig Beschäftigten in der Stadt Diepholz

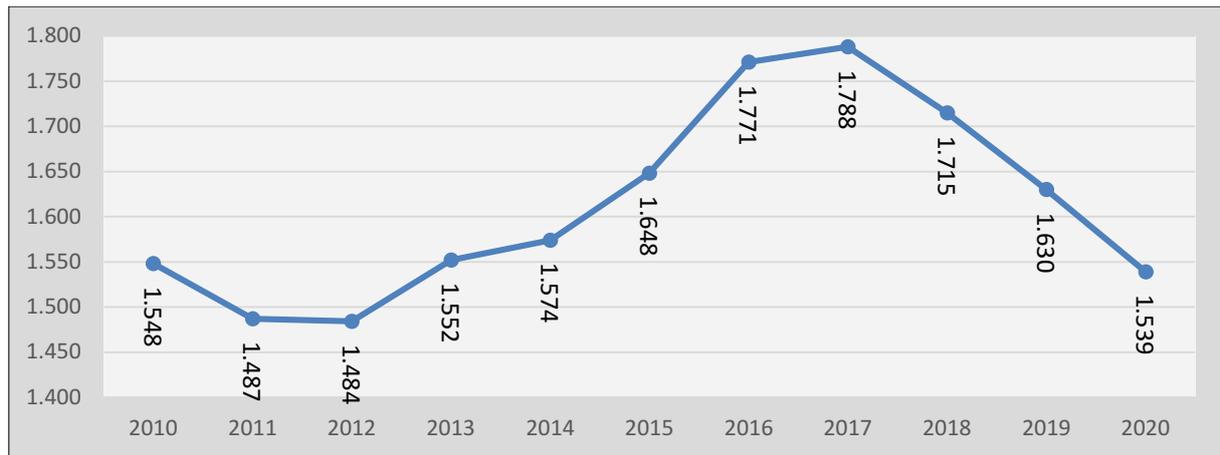


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eig. Darstellung

Das zweite Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II) regelt die Grundsicherung für Arbeitsuchende („Bürgergeld“). Entsprechende Leistungen erhalten Personen, die zwischen 15 und 65 Jahre alt, erwerbsfähig und hilfebedürftig sind und sich in Deutschland aufhalten.

Die Zahl der Leistungsberechtigten nach SGB II folgt einer Wellenbewegung: Beim Tiefpunkt 2012 gab es knapp 1.500 und im Jahr 2017 knapp 1.800 Leistungsempfangende. Bis 2020 bezogen nur noch knapp 1.550 Diepholzer*innen Leistungen nach dem SGB II.

Abb. 37 Leistungsberechtigte nach dem SGB II nach einer Wartezeit von 3 Monaten



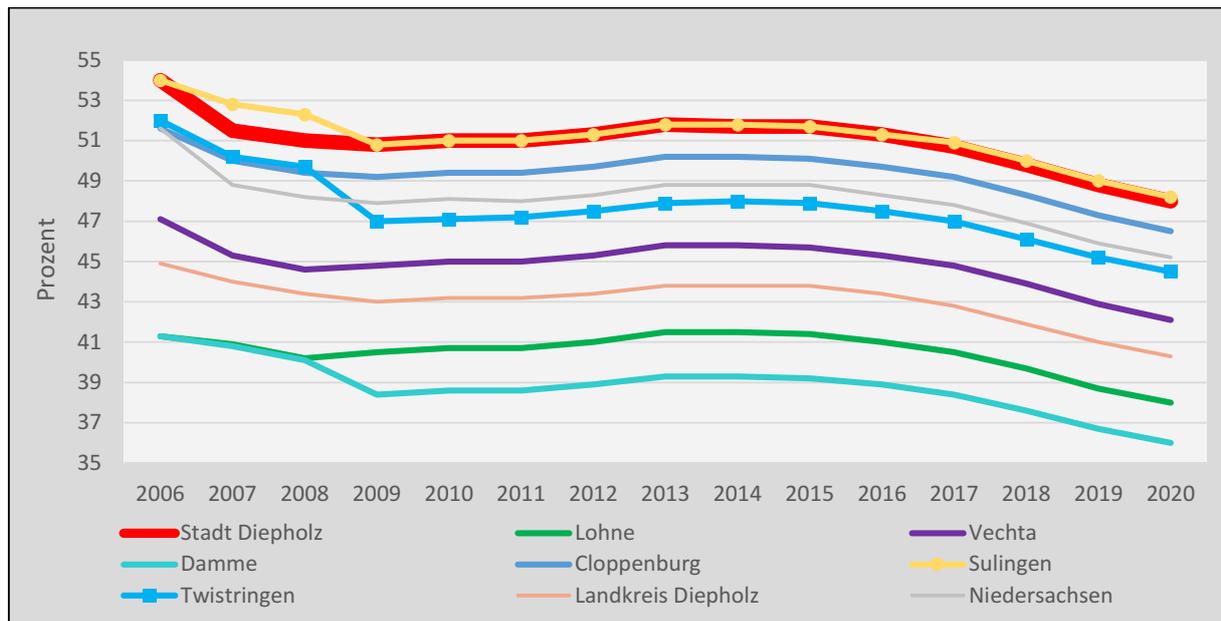
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eig. Darstellung

2.4.2 Einkommenshöhe

Eine genauere Analyse der sozialen Verhältnisse in der Stadt Diepholz verdeutlicht, dass es hier – zumindest im Vergleich zu den anderen Vergleichskommunen und auf einem relativ niedrigen Niveau – mehr soziale Problemlagen gibt. Dies betrifft den Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen, Kinder- und Altersarmut sowie die in der Stadt vorhandene Kaufkraft.

Als niedriges Haushaltseinkommen wird ein Gesamtnettoeinkommen unter 25.000 Euro pro Jahr zugrunde gelegt. Es fasst die Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen, berücksichtigt also nicht eine unterschiedliche Haushaltsgröße. Danach weisen die Stadt Diepholz und Sulingen über den gesamten Beobachtungszeitraum den höchsten Anteil an einkommensniedrigen Haushalten auf. Circa die Hälfte der Diepholzer und Sulinger Haushalte verfügen über ein Gesamtnettoeinkommen unter 25.000€ pro Jahr. Positiv ist, dass sich der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen seit 2014 rückläufig entwickelt. Allerdings könnte ab 2020 aufgrund der Corona-Pandemie vermutlich wieder ein Anstieg möglich sein.

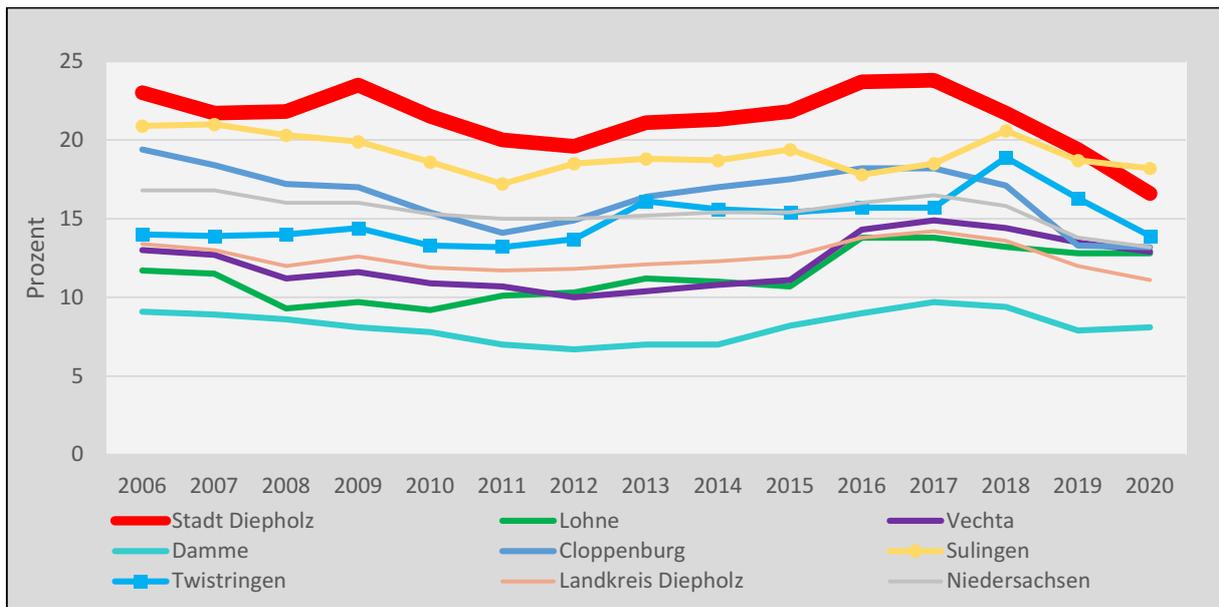
Abb. 38 Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen



Quelle: Bertelsmann-Stiftung/www.wegweiser-kommune.de, eig. Darstellung

Kinderarmut stellt ein spezifisches Problem von Einkommensarmut dar, da durch sie Lebenschancen verbaut und Folgewirkungen in späteren Lebensphasen erzeugt werden können. Kinderarmut bedeutet, dass Kinder unter 15 Jahren selbst oder indirekt durch die Bedarfsgemeinschaft Sozialgeld nach SGB II erhalten. Ihr Anteil war in Diepholz durchgängig am höchsten und seit 2017 sinkt der Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder stetig bis dieser 2020 unterhalb des Sulinger Anteils liegt. Denn 2020 erhalten in Sulingen 18,2 % der Kinder unter 15 Jahren Transferleistungen und in Diepholz liegt ihr Anteil bei 16,6 %. Der Landkreis Diepholz weist dagegen besonders niedrige Werte auf, was ein Indiz für eine sehr niedrige Kinderarmutsquote in den anderen Kommunen im Landkreis ist.

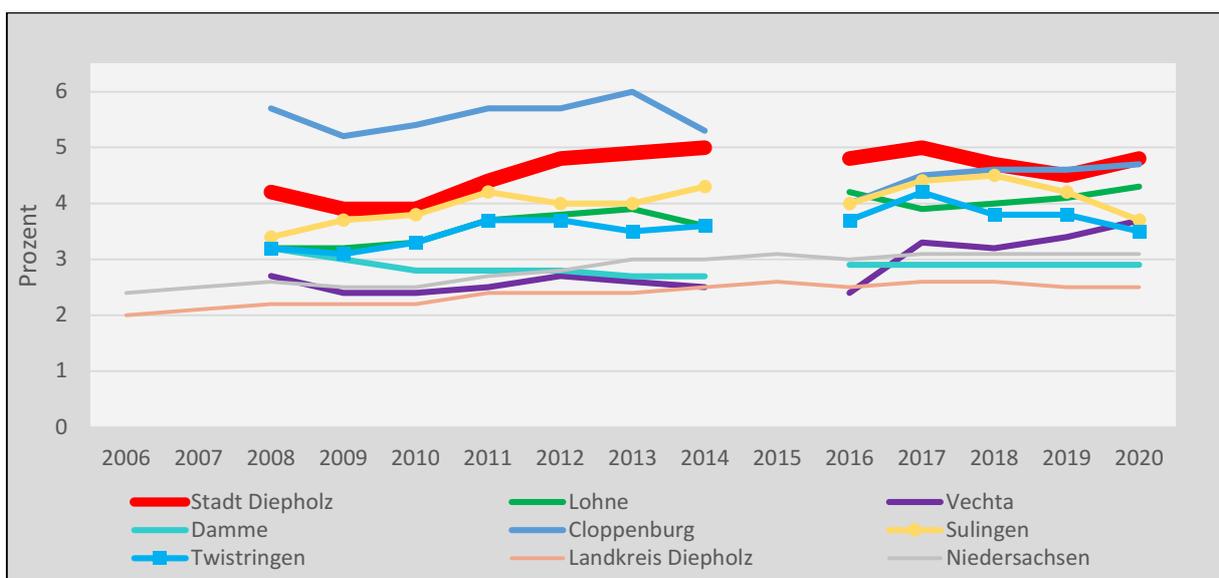
Abb. 39 Kinderarmut



Quelle: Bertelsmann-Stiftung/www.wegweiser-kommune.de, eig. Darstellung

Der Anteil älterer Menschen über 65 Jahre, der Leistungen zur Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhält, gilt als altersarm. Die Datenbasis der Bertelsmann Stiftung ist für diesen Indikator auf kommunaler Ebene im Jahr 2015 lückenhaft. Dennoch wird deutlich, dass die Städte Diepholz, Cloppenburg und Lohne im interkommunalen Vergleich besonders vom Phänomen der Altersarmut betroffen sind – mit steigender Tendenz. In Vechta steigt ihr Anteil ebenfalls seit 2018 stetig an, wohingegen er in Sulingen und Twistringen stetig abnimmt.

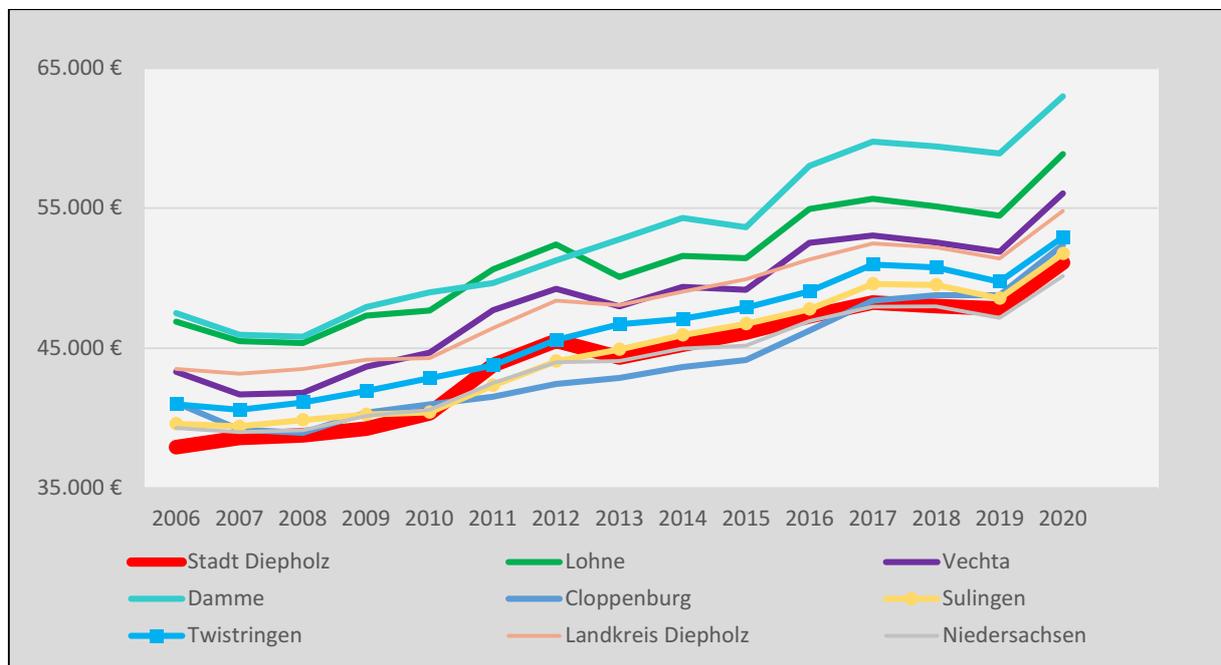
Abb. 40 Altersarmut



Quelle: Bertelsmann-Stiftung/www.wegweiser-kommune.de, eig. Darstellung. 2015: fehlende Daten

Die Kaufkraft wird hier definiert als das durchschnittliche Gesamtnettoeinkommen eines Haushaltes, unabhängig von seiner Größe. Sie umfasst sämtliche Nettoeinkünfte (Arbeitslohn, Rente, Sozialleistungen, Kindergeld). Im betrachteten Zeitraum ist die Haushaltskaufkraft in allen Vergleichskommunen angestiegen. Jedoch liegt die Kaufkraft pro Haushalt in der Stadt Diepholz, Cloppenburg und Sulingen am unteren Ende der Vergleichskommunen und bewegt sich auf dem Niveau des niedersächsischen Durchschnitts. Lediglich in den Jahren 2011 und 2012 lag die Diepholzer Kaufkraft leicht über dem niedersächsischen Schnitt. Die höheren Werte des Landkreises Diepholz deuten darauf hin, dass die Kaufkraft in anderen Kommunen des Landkreises wesentlich höher ist. Die Haushalte der Städte Damme und Lohne verfügen im betrachteten Zeitraum durchgängig über die höchste Kaufkraft.

Abb. 41 Kaufkraft



Quelle: Bertelsmann-Stiftung/www.wegweiser-kommune.de, eig. Darstellung

3 SWOT-Analyse

Die Analyse der Ausgangssituation (s. Kap. 2) hat ein differenziertes Bild der Entwicklungen unterschiedlicher für die Stadtentwicklung relevanter Handlungsfelder und Indikatoren geliefert. Die folgende SWOT-Analyse liefert darauf aufbauende Bewertungen.

Tab. 2 SWOT-Analyse

Bevölkerungsentwicklung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Seit 2014 gibt es einen stetigen Bevölkerungszuwachs • Im regionalen Vergleich erfolgte eine relativ günstige Entwicklung bei Kindern, Jugendlichen (größte Zunahme) und Senioren (geringste Zunahme). • Es gibt fast durchgängig einen positiven Wanderungssaldo. • Diepholz verzeichnet Wanderungsgewinne insbesondere in den Altersgruppen der 30 bis 49-Jährigen, unter 18-Jährigen und 18 bis 24-Jährigen. • In den Ortsteilen Aschen, Heede und St. Hülfe erfolgte eine Stabilisierung des Alterungsprozesses. 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bevölkerungswachstum ist in sehr hohem Maße abhängig vom Zuzug aus dem Ausland und damit kaum kommunal zu beeinflussen. • Abwanderung der Altersgruppe der über 65-Jährigen und über 75-Jährigen • Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz ist rückläufig, womit Potenzial für die Hauptwohnsitznahme verloren geht. • Es gibt Wissenslücken über die Wandermotive und deshalb auch ein Strategiedefizit bei der Einwohnerakquisition.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Einflussfaktoren für Zuwanderung • Möglichkeiten zur gesteuerten Akquisition von Neubürger*innen, insbesondere bei den Pendler*innen • Halten bzw. Zunahme der Altersgruppe ü65 durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für Senior*innen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ab Mitte der 2020er Jahre ist möglicherweise ein Beginn des Bevölkerungsrückgangs zu erwarten. • Der Zuzug minderqualifizierter und schwer zu integrierender Arbeitskräfte stellt besondere Anforderungen.

Wohnungsversorgung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Seit 2018 gibt es wieder einen überproportionalen Anstieg der Baufertigstellungen von Wohnraum. • Für diesen Zuwachs ist seit 2017 vor allem der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verantwortlich. • Bis 2017 erfolgte eine stetige Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße, die erst durch den vermehrten Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht rückgängig ist. • Der Gebäudebestand ist in Diepholz relativ jung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Reaktion der Wohnungsbauinvestoren auf sich verändernde Wohnungsmarktnachfrage erfolgte im Mehrfamilienhaussektor erst relativ verspätet, wodurch Wohnangebote für bestimmte Nachfragesegmente, wie kleinere (barrierefreie) Mietwohnungen fehlen • Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen ist stark gestiegen.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Halten bzw. Zunahme der Altersgruppe ü65 durch Schaffung von mehr bzw. differenziertem seniorengerechten Wohnraum ermöglichen. • Durch Angebotsvielfalt am Wohnungsmarkt kann der Diversifizierung der Lebensstile auch im ländlichen Raum Rechnung getragen werden. • Mittelfristig sollte die zu erwartende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zur Entspannung des Wohnungsmarktes genutzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbleibende bzw. verspätete Entspannung des Wohnungsmarktes wegen zu niedriger Neubautätigkeit möglich. • Eine überdurchschnittliche Steigerung der Wohnungsmieten (u.a. durch Verlagerung von Kauf- zu Mietinteresse) könnte zu Versorgungsengpässen mit preiswertem Wohnraum führen. • Der traditionell favorisierte Zuwachs an Einfamilienhäusern könnte sich in Zukunft nur mit hohem (deshalb teurem) Umbauaufwand als „demografietauglich“ erweisen.
Arbeit und Beschäftigung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Diepholz hat eine relative große Arbeitsplatzzentralität mit einem konstanten positiven Pendlersaldo. • Der Anteil der Hochqualifizierten nimmt sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort Diepholz seit Jahren langsam, aber stetig zu. • Der Stellenwert geringfügiger Beschäftigung nimmt tendenziell ab. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort steigt stärker als derjenige am Wohnort. D.h. dass von der Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze Auswärtige stärker profitieren als Arbeitskräfte aus der Stadt Diepholz. • Bei den unternehmensorientierten Dienstleistungen befindet sich Diepholz unter den Vergleichskommunen nur im Mittelfeld.

<ul style="list-style-type: none"> Diepholz scheint ein gutes Umfeld für Existenzgründungen zu bieten, allerdings nicht in dem Maße wie die Nordkommunen. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Arbeitslosigkeit ist in Diepholz höher als im Landkreis.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Motivation von Einpendlern zur Wohnsitznahme in der Stadt Diepholz stärken, insbesondere von Hochqualifizierten Verbesserung des Umfelds für Betriebsgründende durch Begleitmaßnahmen denkbar Ansiedelung von dienstleistungsorientierten Unternehmen fördern/Anreize schaffen. 	<ul style="list-style-type: none"> Strukturelle Gründe für die stärkere Arbeitslosigkeit wirken weiter. Die Krankenhausverlagerung wird zu einem gewissen Verlust an qualifizierten medizinischen Arbeitsplätzen führen.
Soziale Situation	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Der Rückgang ausschließlich geringfügig Beschäftigter seit 2013 deutet eine gewisse Stabilisierung an, die allerdings durch einen Anstieg der im Nebenjob geringfügig Beschäftigten gedämpft wird. Die Zahl der Leistungsberechtigten nach SGB II sinkt in Diepholz nach einem vorherigen Anstieg seit 2017 wieder stetig. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Rückgang ausschließlich geringfügig Beschäftigter seit 2013 deutet eine gewisse Stabilisierung an, die allerdings durch einen Anstieg der im Nebenjob geringfügig Beschäftigten gedämpft wird. Diepholz weist jeweils die höchsten Anteile an Kinder- und Altersarmut auf und zusammen mit Sulingen den höchsten Anteil an Haushalten mit niedrigen Einkommen. Die Kaufkraft steigt in Diepholz zwar, aber geringer als in den Vergleichskommunen. Das Auftreten sozialer Problemlagen ist überwiegend nicht auf die Fluchtbewegung 2015 zurückzuführen. Allerdings ist das Wissen über die Gründe unzureichend.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Eine Ursachenanalyse kann die Chancen auf eine Verbesserung der sozialen Problemlagen erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> Verfestigung sozialer Problemlagen bei unterbleibendem Gegensteuern möglich.

4 Entwicklung der Stadt Diepholz seit 2013

Seit der Fertigstellung des letzten STEP im Jahr 2013 hat sich Diepholz strukturell weiterentwickelt. Manche Entwicklungen wurden dabei von übergeordneten Megatrends gesteuert, auf die die Stadt Diepholz keinen Einfluss hat und die überall in Deutschland ähnlich wirken. Bei anderen Entwicklungen weist Diepholz – gerade auch im direkten Vergleich mit ähnlich strukturierten Städten oder dem Kreis- bzw. Landesdurchschnitt Besonderheiten auf, die Rückschlüsse auf besonderen kommunalen Handlungsbedarf zulassen.

Bevölkerungsentwicklung

- Seit 2014 weist die Stadt Diepholz ein stetiges Bevölkerungswachstum auf; im interkommunalen Vergleich hat Diepholz jedoch den geringsten Bevölkerungsanstieg, aber die Vergleichskommunen weisen ähnliche Dynamiken / Zuwachsraten auf
- 2015 starker Effekt durch die internationale Zuwanderung – auch im interkommunalen Vergleich
- Bevölkerungswachstum nur durch (ausländische) Wanderungsgewinne, natürlicher Bevölkerungssaldo ist überwiegend negativ im Betrachtungszeitraum, der sich aber mit leicht steigender Tendenz weiterhin nivelliert, jedoch keinen Einfluss auf das Bevölkerungswachstum hat.
- Entwicklung in Ortsteilen:
 - Abweichende Bevölkerungsentwicklung in drei Ortsteilen → moderat (Heede, Aschen) bis gar kein (St. Hülfe) Bevölkerungswachstum, Altersdurchschnitt in Heede und Aschen ist etwas niedriger als in St. Hülfe, weniger ausländische Bürger*innen als in der Gesamtstadt
- Der Demografische Wandel wirkt zwar auch in der Stadt Diepholz, aber er ist weniger stark ausgeprägt → im interkommunalen Vergleich stärkste Zunahme von Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren, geringe/moderate Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen → geringere Alterungstendenzen in Relation zu Vergleichskommunen
- Diepholz ist für Bevölkerungsgruppen im arbeitsfähigen Alter als Wohnort attraktiv.

Wohnen

- In nur drei Jahren (2018, 2019 und 2020) des 16-jährigen Untersuchungszeitraums wurden 38% aller Baufertigstellungen erzielt, vorwiegend mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern.
- 2013 bis 2017 leichte Zunahme der Wohnfläche (+1 m²), danach durch vermehrten Bau von Mehrfamilienhäusern leichter Rückgang.
- Belegungsrate nimmt seit Jahren tendenziell ab und zusammen mit dem Bevölkerungsanstieg wird der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht.

- Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen sind seit 2013 um 50% bzw. 105% gestiegen.

Beschäftigungsentwicklung

- Das Arbeitsplatzangebot ist in den letzten 10 Jahren (fast) stetig gewachsen.
- Diepholz hat einen besonderen Stellenwert bei der regionalen Bereitstellung von Arbeitsplätzen, denn das Beschäftigungswachstum ist größer als das Bevölkerungswachstum.
- Beschäftigte pendeln nach Diepholz zum Arbeiten, gleichbleibender Pendlerüberschuss bei steigenden Ein- und Auspendelzahlen.
- Die Arbeitsplatzrelevanz der einzelnen Wirtschaftszweige verschiebt sich nicht grundlegend. Einzige Ausnahme: Der zweitschwächste Sektor „Gesundheits- und Sozialwesen“ ist in den Jahren 2018 bis 2020 um 24% gewachsen und mittlerweile gleichauf mit dem Wirtschaftszweig „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“. Das verarbeitende Gewerbe ist und bleibt dominierender Wirtschaftszweig.
- Seit 2009 ist der Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort Diepholz höher als derjenige der Hochqualifizierten am Wohnort Diepholz mit steigender Tendenz. 2013 ist die Schere bereits größer. Es sind zwar qualifizierte Arbeitsplätze entstanden, aber diese wurden zunehmend von Beschäftigten aus dem Umland besetzt bzw. Diepholz weist nicht genügend Wohnstandortattraktivität für Hochqualifizierte auf.
- Das Existenzgründungsniveau ist im Landkreis Diepholz im kommunalen Vergleich recht hoch, höher als in Niedersachsen. Das Niveau der Stadt Diepholz liegt zwischen diesen beiden Entwicklungen.

Soziale Situation

- Die Arbeitslosigkeit ist in der Stadt doppelt so hoch wie im Landkreis, allerdings wirkt ab 2014 ein leicht fallender Trend.
- Der Umfang geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse hat sich in den letzten Jahren insgesamt verringert, was auf eine sich verbessernde Beschäftigungslage hindeutet.
- Die Zahl der Leistungsberechtigten lag 2013 bei ca. 1.550 Personen, bis 2017 ist die Anzahl um 230 Personen gestiegen und 2020 liegt die Zahl der Leistungsberechtigten knapp unterhalb des Niveaus von 2013 (1.539) Personen.
- In der Stadt Diepholz gibt es zumindest im Vergleich zu den anderen Vergleichskommunen mehr soziale Problemlagen. Dies betrifft den Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen, Kinder- und Altersarmut und die in der Stadt vorhandene Kaufkraft.
 - Ca. die Hälfte der Diepholzer Haushalte verfügen über ein Gesamtnettoeinkommen von unter 25.000 € pro Jahr, Tendenz seit 2013 leicht sinkend.
 - Der Anteil der Kinder, die von Kinderarmut betroffen sind, ist in der Stadt Diepholz besonders hoch. Nach einem steigenden Trend geht der Anteil seit 2018

leicht zurück. Im Landkreis ist der Anteil deutlich geringer, was auf eine niedrigere Kinderarmutsquote der anderen Kommunen im Landkreis schließen lässt.

- Der Anteil der älteren Menschen, die von Altersarmut betroffen sind, ist in Diepholz und Cloppenburg im interkommunalen Vergleich am höchsten, Diepholz seit 2017 sinkend, ähnliches Kreisphänomen wie bei Kinderarmut.
- Im betrachteten Zeitraum ist die Haushaltskaufkraft in allen Vergleichskommunen angestiegen. Seit 2013 ist die Kaufkraft der Diepholzer*innen um knapp 8% (ca. 3.500 €) bis 2019 angestiegen, jedoch liegt die Kaufkraft pro Haushalt in der Stadt Diepholz am unteren Ende des interkommunalen Vergleichs und bewegt sich auf dem Niveau des niedersächsischen Durchschnitts. Andere Kommunen des Landkreises haben eine höhere Kaufkraft.

5 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Diepholz

Aus den bisherigen analytischen Arbeitsschritten ergibt sich ein anschauliches Bild der Rahmenbedingungen, unter denen sich die Stadtentwicklung von Diepholz in den nächsten Jahren vollziehen wird.

Bevölkerungsentwicklung

Seit 2014 ist ein stetiger Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Ursachen dafür sind vielfältig, resultieren aber – wie fast jede heutige Bevölkerungszunahme – aus einem positiven Wanderungssaldo. Dieser reicht von der Werksunterbringung für die Arbeitskräfte der in der Region befindlichen Fleisch verarbeitenden Industrie bis hin zum „Normalfall“ einer arbeitsplatzinduzierten Zuwanderung. Das Wissen über die Struktur der Zuwanderung (z.B. die Bleibeperspektive für Arbeitskräfte der dieses Industriezweiges) ist jedoch relativ lückenhaft, was u.a. Aussagen über den Wohnraumbedarf erschwert.

Solange es eine weitere Bevölkerungszunahme gibt, sind direkte und indirekte Folgewirkungen damit verbunden, etwa ein erhöhter Bedarf an Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen. Ein nicht unwesentlicher Anteil des Bevölkerungszuwachses ist – zumindest im regionalen Vergleich - auf Kinder und Jugendliche zurückzuführen. Auch hier ist zu prüfen, inwieweit sich daraus ein erhöhter Bedarf an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten ableitet. Daneben wirkt der Trend zur Verkleinerung der Haushalte (z.B. Anstieg von Single- und Seniorenhaushalten, spätere Familiengründungsphase, Zuwachs Alleinerziehende) und der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf weiter fort, so dass der Wohnraumbedarf noch für einige Jahre weiter zunehmen wird.

Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass ohne den Einfluss äußerer Ereignisse, wie etwa die starke (auch internationale) Zuwanderung, die Bevölkerungszahl mittelfristig wieder zurückgehen wird. Von daher muss sorgsam abgewogen werden, wie Investitionen für bevölkerungsbedingten Infrastrukturausbau nachhaltig gestaltet werden können und nicht nur für einen Höhepunkt von wenigen Jahren ausgelegt werden.

Der Alterungsprozess in den Ortsteilen Aschen, Heede und St. Hülfe konnte verlangsamt werden. Allerdings lassen die Strukturdaten erwarten, dass der demografische Wandel sich zukünftig wieder beschleunigen und die Bevölkerungsalterung sich wieder stärker bemerkbar machen wird.

Der Pendlerüberschuss wird bislang zu wenig zur Akquisition von Wohnbevölkerung genutzt.

Insgesamt zeigt sich für die Stadt Diepholz bei der positiven Bevölkerungsentwicklung ein Gelegenheitsfenster, das durch kluge Analyse und geschickte Maßnahmen zur Gewinnung und zum Halten von Bevölkerung genutzt werden sollte.

Wohnungsversorgung

Seit 2018 gibt es wieder einen überproportionalen Anstieg der Baufertigstellungen von Wohnraum. Verantwortlich dafür ist vor allem der Bau von Mehrfamilienhäusern, der die wachsende Zahl der aus unterschiedlichen Gründen (kurze Bleibeperspektive, Lebensstil, Finanzierbarkeit etc.) nicht an der Wohnform „Eigenheim“ interessierten Zielgruppen adressiert.

Durch den Bau von Mehrfamilienhäusern ist in Diepholz ein leichter Rückgang der Wohnfläche zu erkennen, dennoch bestätigt sich auch hier langfristig der bundesweite Trend der Wohnflächenzunahme pro Kopf. Durch Bevölkerungswachstum und den Trend zur Haushaltsverkleinerung wird der Druck auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt immer größer. Eine Folge ist u.a. die nachfragegetriebene Kaufpreisentwicklung bei Immobilien.

Die aktuellen Krisenphänomene (u.a. Zinsentwicklung, Inflation) werden die Immobilienpreisentwicklung zwar bremsen, aber auch den weiteren Wohnungsbau, der durch Sicker-effekte eigentlich zur Wohnungsmarktentspannung beiträgt. Dadurch könnte es auch künftig für einkommensschwächere Haushalte schwierig werden sich mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Daher sollten diese Entwicklungen sensibel beobachtet werden, um entsprechend frühzeitig reagieren zu können.

Für ein ganzheitliches Bild sollten parallel die Herausforderungen des demographischen Wandels und die des Klimawandels unbedingt mitberücksichtigt werden, denn die traditionelle Bauweise des massiv errichteten Einfamilienhauses wird sich möglicherweise nicht als nachhaltig und demografietauglich erweisen. Hier gilt es u.a. den Suffizienzgedanken für künftige Bauweisen zu beachten, um den Flächenverbrauch sowie Baumaterialien und Energie einzusparen. So sollten Bestandsgebäude zur weiteren Nutzung „grauer Energie“ künftig ertüchtigt, weitergenutzt und umgenutzt werden, auch um sie durch Grundrissveränderungen und einen barrierefreien Umbau demografietauglich gestalten zu können. Das Abwanderungsverhalten der über 65-Jährigen und insbesondere der über 75-Jährigen lässt vermuten, dass es einen gewissen Mangel an alternsgerechtem und seniorengerechtem Wohnraum gibt.

Arbeit und Beschäftigung

Das Arbeitsplatzangebot der Stadt Diepholz ist in den letzten 10 Jahren nahezu stetig gewachsen und es hat auch in der Region eine hohe Bedeutung. Bestätigt wird dies auch durch den gleichbleibenden Pendlerüberschuss. Der Anteil der Hochqualifizierten, die in Diepholz leben oder arbeiten nimmt seit Jahren stetig zu, auch weil der Wirtschaftszeit der

unternehmensorientierten Dienstleistungen mehr Arbeitsplätze schafft. Allerdings gelingt es auch bei dieser Zielgruppe nicht gut, sie zur Wohnsitznahme im Stadtgebiet zu motivieren. Hier gilt es durch verschiedenste Anreize die Pendler*innen dazu zu bewegen auch ihren Wohnort in die Kreisstadt zu verlegen. Außerdem sollten der Ausbau der unternehmensorientierten Dienstleistungen sowie die Verbesserung der Rahmen- und Förderbedingungen für Existenzgründungen im Fokus stehen. Denn Diepholz scheint zwar ein gewisses Umfeld für Existenzgründungen zu bieten, aber im Vergleich zu den anderen Kommunen ist das Niveau niedriger und auch seit 2018 weniger dynamisch. Die Stadt sollte hier eine Ermöglichungskultur entwickeln, um ein kreatives und technisiertes Milieu zu schaffen, wovon sich junge hochqualifizierte Menschen und potenzielle Existenzgründer*innen angezogen fühlen.

Soziale Situation

Die Analyse hat ergeben, dass die Stadt Diepholz zumindest im interkommunalen Vergleich und auf relativ niedrigem Niveau mehr Problemlagen aufweist. So ist zum Beispiel die errechnete Arbeitslosenkenziffer der Stadt Diepholz doppelt so hoch wie die des Landkreises. Seit 2014 ist die Arbeitslosenkenziffer zwar leicht rückläufig bis 2020, aber durch die Pandemiefolgen und die aktuellen Krisen wird sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt erneut verändern. Der Rückgang der geringfügig Beschäftigten seit 2013 deutet im ersten Moment auf eine gewisse Stabilisierung hin, die allerdings durch einen Anstieg der geringfügig Beschäftigten im Nebenjob gedämpft wird. Um eine konkrete Stabilisierung der Beschäftigung zu erzielen, sind auch hier der Ausbau und Aufstockung von Arbeitsplätzen notwendig.

Auch der Anteil der Kinder- und Altersarmut ist in der Stadt Diepholz höher als in den Vergleichskommunen. Dieses Problem lässt sich auf kommunaler Ebene nicht ursächlich lösen, aber die Stadt Diepholz sollte die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Minderung der aus der Armut resultierenden Folgen zu mindern. Die Altersarmut wird durch das Ausscheiden der Babyboomer-Generation aus dem Erwerbsleben und oftmals gebrochene Erwerbsbiografien (insbesondere bei Frauen) noch zunehmen. Somit werden die Herausforderungen bei Wohnen und Wohnumfeld, Mobilität, sozialer Infrastruktur, Gesundheitsförderung und Pflege sowie gesellschaftliche Teilhabe für diese Gruppe an Bedeutung zunehmen. Die Sozialindikatoren deuten darauf hin, dass es einen Zuzug sozial benachteiligter Bewohnerschaft nach Diepholz gibt. Es besteht die Möglichkeit, dass diese Entwicklung in einem engen Zusammenhang mit der Beschäftigungssituation in der regionalen Fleischindustrie steht. Doch auch hier ergibt sich die Notwendigkeit der sozialen Integration, insbesondere wenn – wie aufgrund des positiven Wanderungssaldos von unter 18-jährigen zu vermuten ist – Kindern und Jugendliche davon betroffen sein könnten.

Übergeordnete Faktoren

Diese Trends und Entwicklungen werden allerdings in jüngster Zeit überlagert durch exogene Faktoren, die sich vollständig der kommunalen Einflussnahme und Steuerung entziehen.

Hierzu zählen die Folgen der Covid19-Pandemie und des russischen Angriffskrieges in der Ukraine.

Die Pandemie hat diejenigen Sektoren gestärkt, die den eigenen Wohn- und Lebensbereich berühren (z.B. Wohnung, Garten, Freizeit), und jene geschwächt, die Kontakt und Begegnung beinhalten (z.B. stationärer Non-food-Einkauf, Gastronomie, Veranstaltungen). Es ist zwar zu erwarten, dass mit weiterer Normalisierung durch Fortschritte bei Impfung und Therapie kaum noch Einschränkungen bestehen bleiben, allerdings haben die vergangenen zweieinhalb Jahre bereits die Verhaltensmuster vieler Menschen verändert, so dass eine Rückkehr zu alten unbefangenen Verhaltensweisen nur eingeschränkt plausibel erscheint. Davon könnten auch diejenigen Standorte betroffen sein, die die entsprechenden Angebote in Diepholz vorhalten (z.B. die Innenstadt).

Die bereits vor Kriegsbeginn anziehende Inflation hat durch die Konsequenzen des Krieges neue Dimensionen erreicht. Es ist fraglich, ob und wenn ja wann sowie in welcher Größenordnung ein Rückgang der Inflationsrate erwartet werden kann. Momentan verspüren aufgrund der Preisentwicklung viele Sektoren (insbesondere der Einzelhandel) eine Kaufzurückhaltung. Dieses Verhalten wird viele Bereiche schwächen, vor allem bei den für die Mittelschicht verzichtbaren bzw. nicht mehr erschwinglichen Gütern. Dies könnte zu einer weiteren Belastungsprobe für den Geschäftsbesatz insbesondere in der Innenstadt werden.

Beim mancherorts überhitzten Immobilienmarkt gibt es bereits erste Kaufpreistrüggänge aufgrund vielfältiger Einflussfaktoren (Inflation, Baupreise, Zinsentwicklung). Für Diepholz gilt es zu überprüfen, wie stark der Nachfragerückgang insbesondere nach Bauflächen tatsächlich ausfallen wird. Besonders das durch den Angriffskrieg ausgelöste Wanderungsgeschehen ist nicht prognostizierbar: Die Geflüchteten könnten nach Beendigung wieder in die Ukraine zurückkehren, genauso gut könnten aber weitere Flüchtlinge nach Deutschland kommen und die Wohnungsnachfrage erhöhen.

Da eine eindeutige Tendenz nicht erkennbar ist, sollte die Stadt Diepholz bei ihrem Flächenmanagement „auf Sicht fahren“ und die Entwicklung beobachten. Das Portfolio an zu untersuchenden Potenzialflächen (s. Kap. 6.1) bietet durch die enthaltene Kategorisierung nach Entwicklungsgeschwindigkeit auch die Möglichkeit der zeitlichen Streckung.

Die Klinikverlagerung nach Twistringen wird eine medizinische Versorgungslücke in Diepholz hinterlassen. Diese Lücke zieht möglicherweise aber auch Neuansiedlungen medizinischer Anbieter an oder aber es gelingt, bisher am Klinikum tätige Einrichtungen oder Ärzte davon zu überzeugen, nicht der Klinikverlagerung zu folgen, sondern in Diepholz zu bleiben. Dafür bräuchte es Signale seitens der Stadt, dass sie günstige Standortbedingungen für medizinische Dienstleister*innen zu schaffen bereit ist.

Das Klinikareal stellt durch seine Größe und Lage ein unschätzbares Potenzial für die Stadt Diepholz dar, wie es möglicherweise auf viele Jahre nicht mehr auftreten wird. Dieses kostbare Potenzial sollte deshalb zur Ansiedlung solcher Nutzungen eingesetzt werden, von denen ein substantieller Beitrag zur Reduktion der strukturellen Probleme der Stadt zu erwarten ist, damit von hier aus weitere Entwicklungsimpulse in das Stadtgebiet ausstrahlen. Unangebracht wäre es dagegen diese wertvolle Fläche für Nutzungen zu verwenden, die eine für diesen Standort nicht ausreichende Wertigkeit aufweisen, nur weil hier gerade Bauland verfügbar ist. Vor weiteren Entwicklungsschritten sollte deshalb eine inhaltliche Vertiefung der im STEP nur städtebaulichen Konzeptentwürfe stehen, etwa in Form eines Nutzungskonzepts für das Eschfeld-Quartier.

8 Anhang

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Diepholz von 2005 bis 2021.....	6
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung ab 2005 im interkommunalen Vergleich	7
Abb. 3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Diepholz	8
Abb. 4	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Diepholz.....	9
Abb. 5	Nationalität der Bevölkerung.....	9
Abb. 7	Ausländische Nationalitäten in Diepholz 2020	10
Abb. 9	Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des LSN.....	11
Abb. 10	NBank-Prognose: Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Diepholz	12
Abb. 11	Prognose: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte	13
Abb. 12	Prognose der Haushaltsgrößenklassen in der Stadt Diepholz.....	13
Abb. 13	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Diepholz	14
Abb. 14	Kumulierte Wanderungssalden nach Altersgruppen von 2011 bis 2021	15
Abb. 15	Kumulierte Wanderungsbewegungen nach Geschlecht von 2011 bis 2021.....	16
Abb. 16	Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im interkommunalen Vergleich 2005 und 2021	17
Abb. 17	Entwicklung der über 65-Jährigen im interkommunalen Vergleich 2005 und 2021	18
Abb. 18	Lage der Ortsteile.....	18
Abb. 19	Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen	19
Abb. 20	Entwicklung des Altersdurchschnitts in den Ortsteilen.....	19
Abb. 21	Entwicklung des Anteils ausländischer Nationalitäten in den Ortsteilen.....	20
Abb. 22	Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Diepholz.....	21
Abb. 23	Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Diepholz nach Gebäudetyp	21
Abb. 22	Fertiggestellte Wohnungen 2005 bis 2021 nach Anzahl der Räume.....	23
Abb. 24	Wohnfläche je Wohnung in m ²	24
Abb. 25	Entwicklung der Belegungsdichte in der Stadt Diepholz	24
Abb. 26	Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Diepholz	25
Abb. 27	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen	26
Abb. 28	Anteile der Wohnungen verschiedener Baualtersklassen an allen Wohnungen (2021)	26
Abb. 29	Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in der Stadt Diepholz als Arbeitsort.....	27

Abb. 30	Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in der Stadt Diepholz	28
Abb. 31	Entwicklung der Pendlerströme in der Stadt Diepholz.....	28
Abb. 32	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in der Stadt Diepholz am Arbeitsort	29
Abb. 32	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Dienstleistungssektor	30
Abb. 33	Hochqualifizierte am Arbeits- und Wohnort der Stadt Diepholz	31
Abb. 34	Entwicklung der Existenzgründungen.....	32
Abb. 35	Entwicklung der Arbeitslosenkenziffer	33
Abb. 36	Entwicklung der geringfügig Beschäftigten in der Stadt Diepholz	33
Abb. 37	Leistungsberechtigte nach dem SGB II nach einer Wartezeit von 3 Monaten.....	34
Abb. 38	Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen	35
Abb. 39	Kinderarmut	36
Abb. 40	Altersarmut	36
Abb. 41	Kaufkraft.....	37

8.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Wanderungssaldo der über 75-jährigen	16
Tab. 2	SWOT-Analyse	38
Tab. 3	Mögliche Potenzialflächen und ihre Eigenschaften.....	53
Tab. 4	Kennzahlen.....	76