

# **Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt**

## **Die Entwicklung**

**in der Stadt Rinteln bis 2020**

**mit einem demographischen Ausblick bis 2050**



Auftraggeber: Stadt Rinteln  
Klosterstraße 19, 31737 Rinteln  
Erstellt vom: Pestel Institut für Systemforschung e.V.  
Hannover, Februar 2006

Stadt Rinteln  
Klosterstraße 19, 31737 Rinteln  
Telefon (05751) 403-0, Telefax (05751) 403-235  
Internet: [www.rinteln.de](http://www.rinteln.de)  
e-mail: [info@rinteln.de](mailto:info@rinteln.de)

---

Dipl.-Oek. Matthias Günther  
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.  
Königstr. 50 A , 30175 Hannover  
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30  
e-mail: [info@pestel-institut.de](mailto:info@pestel-institut.de)

**INHALT**

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
<b>1 Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>2 Die Entwicklung in der Stadt Rinteln bis zum Jahr 2005</b>	<b>2</b>
2.1 Beschäftigung	2
2.2 Bevölkerung	6
2.3 Bautätigkeit und Wohnungsbestand	13
2.4 Haushalte	16
2.5 Wohnungsmarktentwicklung	17
<b>3 Projektion der Entwicklung bis 2020</b>	<b>21</b>
3.1 Ausgangslage	21
3.2 Bevölkerung und Haushalte	22
3.3 Wohnungsbedarf	27
3.4 Wohnungsnachfrage	28
3.4.1 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2005	28
3.4.2 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020	30
3.4.3 Nachfrage nach neu errichteten Geschosswohnungen bis 2005	31
3.4.4 Abschätzung der Nachfrage nach neuen Geschosswohnungen von 2006 bis 2020	33
3.3.5 Neubaunachfrage insgesamt	34
3.4 Wohnungsneubau trotz bereits hoher Leerstände	35
<b>4 Anforderungen an die kommunale Infrastruktur und längerfristiger Ausblick</b>	<b>36</b>
<b>5 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>50</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Rinteln 1987 bis 2004	3
Tabelle 2	Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln	6
Tabelle 3	Bautätigkeit von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln	13
Tabelle 4	Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln	16
Tabelle 5	Leerwohnungsreserve von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln	19
Tabelle 6	Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2004 im Land Niedersachsen nach Gemeindegrößenklassen	23
Tabelle 7	Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten für die Stadt Rinteln im Durchschnitt der Jahre 1998 bis 2004 sowie die Szenario-Werte für 2010 und 2020	25
Tabelle 8	Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Rinteln	26
Tabelle 9	Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Rinteln	27
Tabelle 10	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln	30
Tabelle 11	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2006 bis 2020 in der Stadt Rinteln	31
Tabelle 12	Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Rinteln von 1980 bis 2020 nach Altersgruppen	37
Tabelle 13	Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Rinteln von 2021 bis 2050 nach Altersgruppen bei einem Wanderungsverlust von 12 Personen pro Jahr	39
Tabelle 14	Zusammengefasste Geburtenziffer und Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2000 in ausgewählten Ländern	42

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Region Rinteln seit 1987	4
Abb. 2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in der Stadt Rinteln, dem übrigen Kreis Schaumburg und im Land Niedersachsen seit 1987	5
Abb. 3	Bevölkerungsentwicklung im Raum Rinteln seit 1987	7
Abb. 4	Wanderungssalden der Stadt Rinteln von 1988 bis 2004 gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich	8
Abb. 5	Wanderungssalden der Stadt Rinteln von 1988 bis 2004 gegenüber weiter entfernten Regionen	10
Abb. 6	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln 2005 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987	12
Abb. 7	Bauintensität 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln im Vergleich zum übrigen Kreis Schaumburg und zum Landesdurchschnitt	14
Abb. 8	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Stadt Rinteln Ende 2005 in v.H.	15
Abb. 9	Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Rinteln von 1987 bis 2005	20
Abb. 10	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005	25
Abb. 11	Fertigstellungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie im Nichtwohnungsbau und durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand in der Stadt Rinteln seit 1978	32
Abb. 12	Neubaunachfrage nach Wohnungen in der Stadt Rinteln bis 2020	34
Abb. 13	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rinteln von 2005 bis 2050 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)	40
Abb. 14	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)	43
Abb. 15	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2040 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)	44
Abb. 16	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)	45
Abb. 17	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rinteln von 2005 bis 2050 bei 130 Nettozuwanderern pro Jahr und konstant niedriger Geburtenhäufigkeit	46

Abb. 18	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 bei 130 Nettozuwanderern und konstant niedriger Geburtenhäufigkeit	47
Abb. 19	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rinteln von 2005 bis 2050 bei 130 Nettozuwanderern pro Jahr und einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit auf 1,9 Kinder pro Frau bis 2020	48
Abb. 20	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 bei 130 Nettozuwanderern und einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit auf 1,9 Kinder pro Frau bis 2020	49

## 1 Vorwort

Die demografische Entwicklung in Deutschland wird gegenwärtig stark diskutiert. Nach der stürmischen Bevölkerungszunahme durch Zuwanderungen in den 1990er Jahren rückt der wieder zunehmende Sterbeüberschuss in den Vordergrund. Auch in Niedersachsen verlieren vielen Kommunen wieder Einwohner. Der Gesamtwuchs an Einwohnern war in Niedersachsen im Jahr 2004 der niedrigste seit 15 Jahren und in der Stadt Rinteln nimmt die Einwohnerzahl seit 2001 leicht ab. Wird sich künftig in der Stadt Rinteln diese Entwicklung verschärfen oder kann die Stadt aufgrund ihrer Lage **und** durch kommunalpolitisches Handeln einen vom allgemeinen Trend abweichenden Entwicklungspfad einschlagen?

Nun ist Stadtentwicklung sicher wesentlich mehr als das Schaffen von Wohnmöglichkeiten, die Wohnung stellt aber für die privaten Haushalte den Lebensmittelpunkt dar und vor allem die kleinräumigen Wanderungsbewegungen sind in hohem Maße von den in den einzelnen Kommunen vorhandenen Wohnungs- und Baulandangeboten abhängig. Die Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt Rinteln stellt deshalb einen wesentlichen Eckpfeiler der künftigen Bevölkerungsentwicklung dar.

Das grundlegende Ziel dieser Untersuchung für die Stadt Rinteln liegt darin, die Perspektiven der Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung ebenso zu beleuchten wie die sich daraus ergebenden Anforderungen an die städtische Infrastruktur. Gerade für den letztgenannten Bereich, der ja die langfristigen Investitionen erfordert, wird auch ein Blick über das Jahr 2020 hinaus gewagt, wengleich die Unsicherheiten naturgemäß mit zunehmender Entfernung vom aktuellen Stand zunehmen.

**PESTEL INSTITUT**

Die Geschäftsführung

## 2 Die Entwicklung in der Stadt Rinteln bis zum Jahr 2005

### 2.1 Beschäftigung

**Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnung** muss als ökonomischer Parameter die **Arbeitsplatzentwicklung** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist.

Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbstständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist. Die Entwicklung der Beschäftigten in der Stadt Rinteln seit 1987 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1987 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Rinteln um 12,7 % gestiegen (Nds. = +9,6 %; übriger Kreis Schaumburg +4,3 %; Kreis Hameln-Pyrmont -4,6 %; Kreis Minden-Lübbecke +11,3 %; Kreis Lippe +5,7 %). Gleichzeitig wurde aus einem leichten Auspendlerüberschuss im Jahr 1994 ein Einpendlerüberschuss in Höhe von 400 Beschäftigten im Jahr 2004. Im Jahr 2002 arbeiteten von den 9.000 in Rinteln wohnenden Beschäftigten 55 % auch in der Stadt Rinteln. Im übrigen Kreis Schaumburg arbeiteten gut 14 % und in den angrenzenden Kreisen Hameln, Lippe und Minden-Lübbecke zusammen weitere gut 20 %. Insgesamt arbeiteten damit 90 % in der Stadt Rinteln und den angrenzenden Kreisen. Die beiden nächstgelegenen Oberzentren, Hannover und Bielefeld, sind offensichtlich zu weit entfernt bzw. zu schlecht erreichbar. In Hannover arbeiteten lediglich 230 in Rinteln wohnende Beschäftigte und in Bielefeld sogar nur knapp 60.

Die Arbeitsplätze in der Stadt Rinteln wurden zu gut 55 % von der einheimischen Bevölkerung besetzt. Aus dem übrigen Kreis Schaumburg und den anderen an Rinteln angrenzenden Kreisen kamen weitere 40 % der in Rinteln Beschäftigten, so dass die Arbeitsplätze sogar zu 95 % aus der Region besetzt wurden.



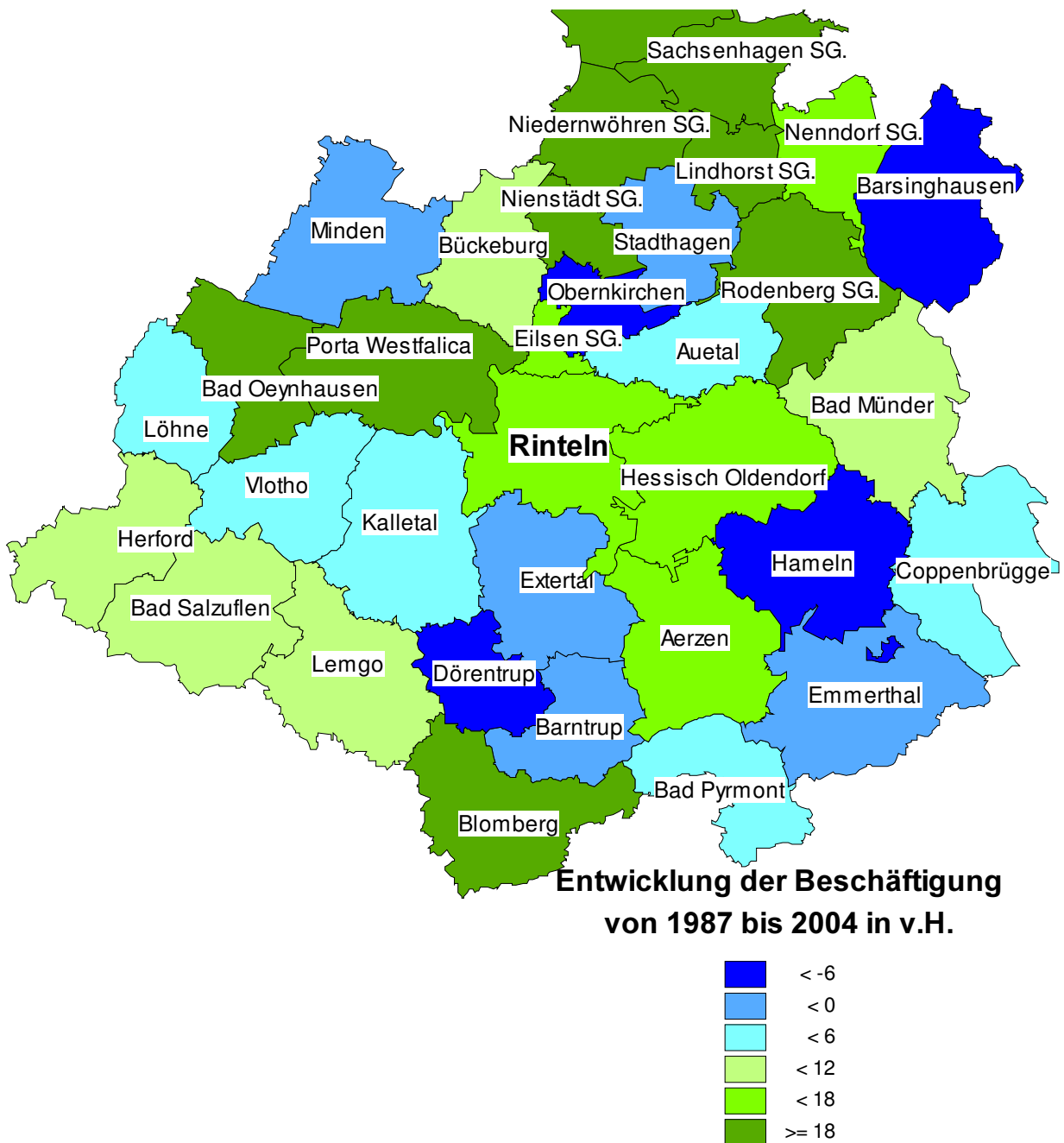
**Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Rinteln 1987 bis 2004**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort
1987	7.914				
1988	8.318				
1989	8.385				
1990	8.831				
1991	9.141				
1992	9.273				
1993	9.306				
1994	9.377	3.628	3.684	-56	9.433
1995	9.424	3.724	3.763	-39	9.463
1996	9.115	3.645	3.814	-169	9.284
1997	8.902	3.675	3.851	-176	9.078
1998	8.776	3.685	3.837	-152	8.928
1999	8.691	3.655	3.931	-276	8.967
2000	9.079	3.909	4.110	-201	9.280
2001	9.237	4.109	4.079	30	9.207
2002	8.961	3.993	4.054	-61	9.022
2003	8.858	4.022	3.861	161	8.697
2004	8.923	4.186	3.784	402	8.521
<b>Zunahme:</b>	<b>1.009</b>				
<b>in v.H.:</b>	<b>12,7</b>				

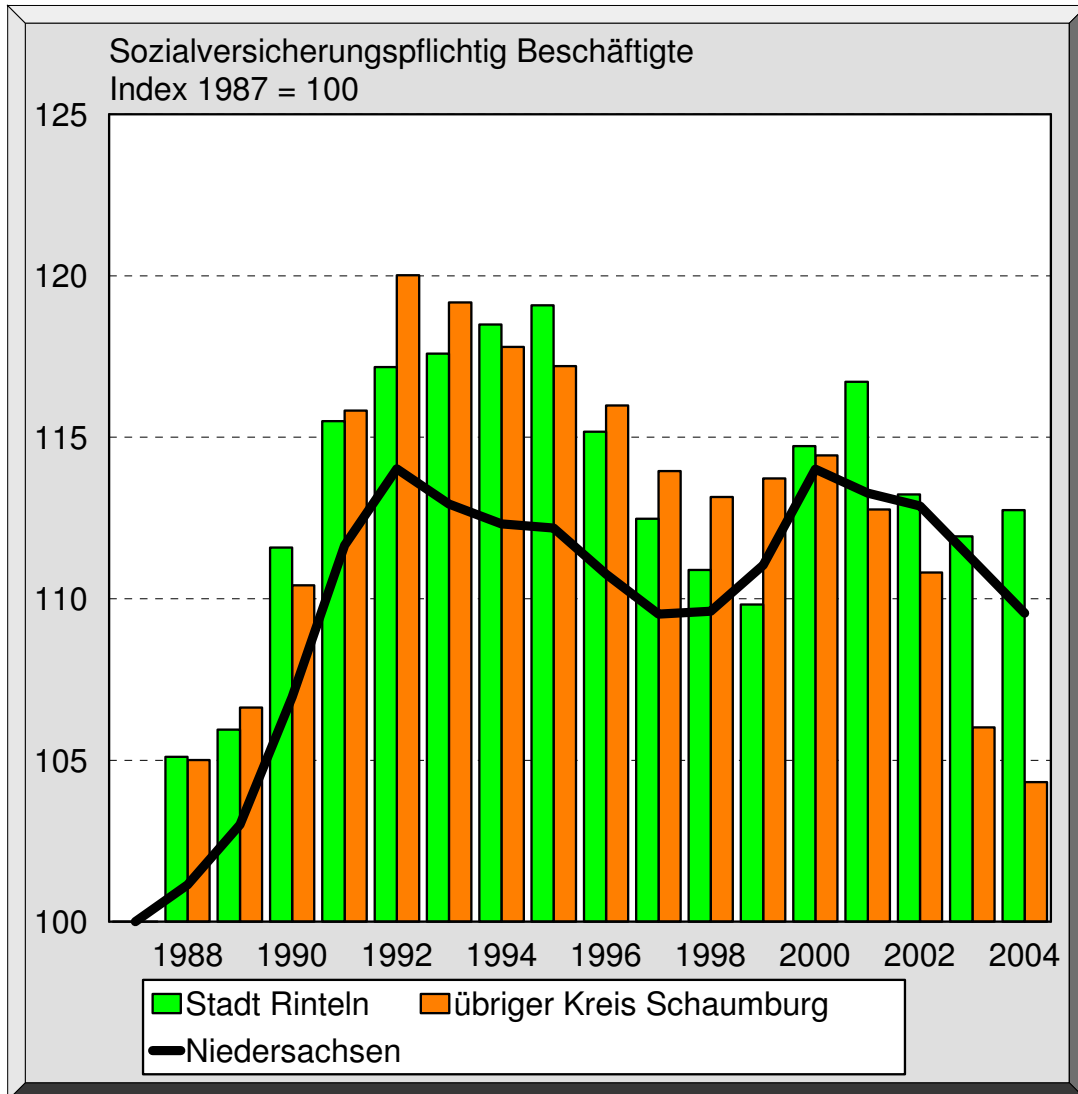
Die Beschäftigungsentwicklung im Raum Rinteln seit 1987 ist in **Abbildung 1** ausgewiesen. Hier zeigen sich extrem unterschiedliche Entwicklungen in z. T. unmittelbar nebeneinander liegenden Kommunen. Dies deutet darauf hin, dass die kleinräumigen Veränderungen der Arbeitsplatzzahlen stark von Zufällen beeinflusst werden.

Den direkten Vergleich der Beschäftigungsentwicklung mit dem übrigen Kreis Schaumburg und dem Land Niedersachsen zeigt **Abbildung 2**. Hier wird die vergleichsweise positive Entwicklung in der Stadt Rinteln deutlich.

**Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Raum Rinteln seit 1987**



**Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsplatz) in der Stadt Rinteln, dem übrigen Kreis Schaumburg und im Land Niedersachsen seit 1987**



Die bisher eher schwache Entwicklung im Kreis Schaumburg und wichtigen Arbeitsplatzstandorten für die Auspendler aus der Stadt Rinteln lassen auch für die Zukunft keine wirtschaftliche Expansion erwarten, zumal die Arbeitsplatzstruktur noch stark vom produzierenden Gewerbe geprägt ist. Daran kann auch die überdurchschnittliche Entwicklung in der Stadt Rinteln selbst nichts ändern.

## 2.2 Bevölkerung

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigt **Tabelle 2** für die Stadt Rinteln seit 1987. Die Stadt hatte über den gesamten Zeitraum einen **negativen natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen, der in der Summe zu einer Bevölkerungsabnahme von gut 1.300 Personen führte. Dieser wurde durch die Wanderungsgewinne von insgesamt 3.100 Personen mehr als kompensiert, so dass sich die Einwohnerzahl insgesamt um gut 1.800 Personen erhöhte.

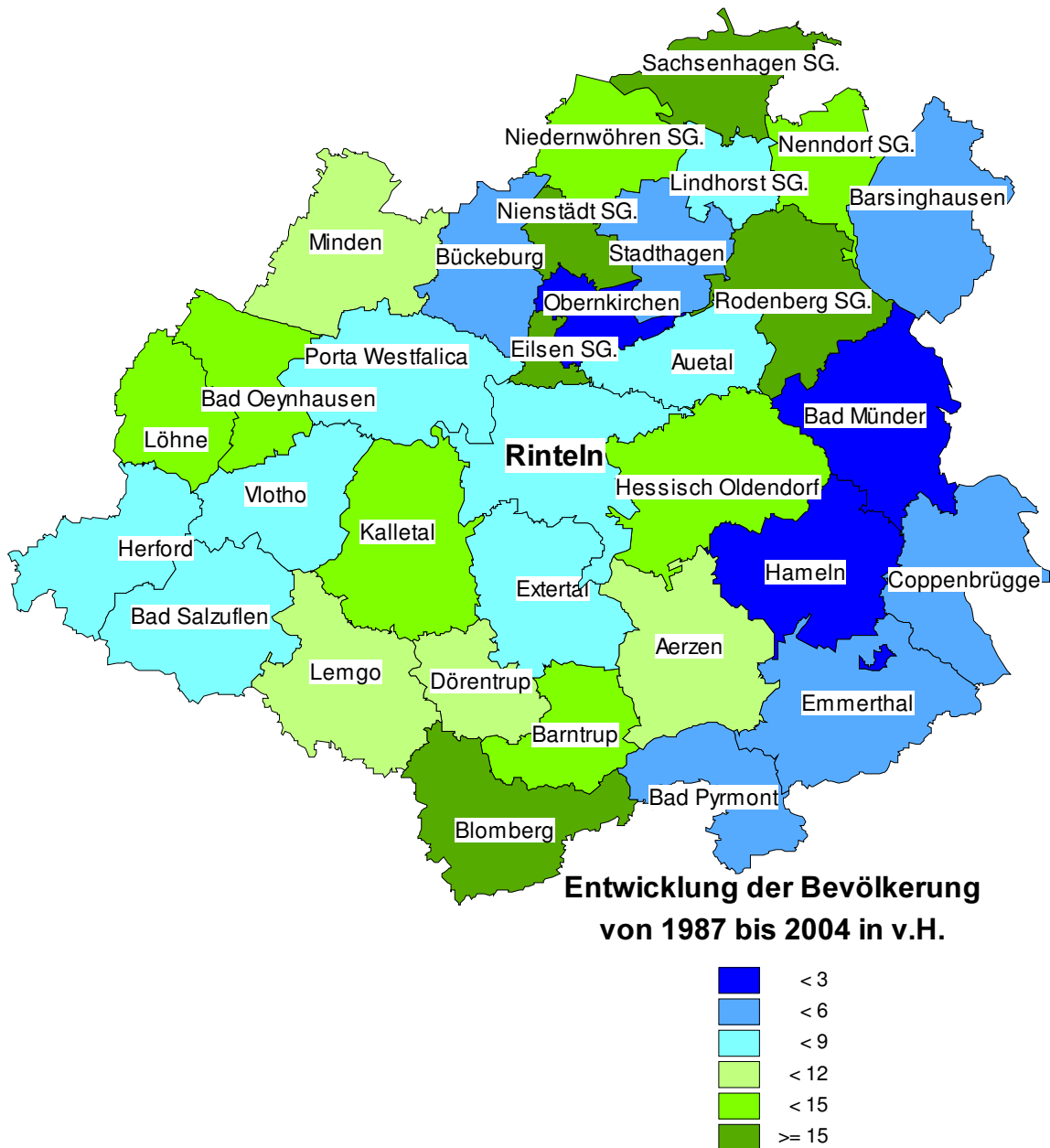
**Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln**

<b>Jahr</b>	<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungssaldo</b>
1987	26.023	-	-	-	-
1988	26.120	255	350	-95	192
1989	26.418	270	332	-62	360
1990	26.979	292	332	-40	601
1991	27.541	301	342	-41	603
1992	27.799	258	375	-117	375
1993	27.989	271	344	-73	263
1994	28.221	265	371	-106	338
1995	28.380	282	337	-55	214
1996	28.508	256	344	-88	216
1997	28.511	291	363	-72	75
1998	28.299	293	327	-34	-178
1999	28.268	277	331	-54	23
2000	28.392	276	338	-62	186
2001	28.383	258	348	-90	81
2002	28.253	227	297	-70	-60
2003	28.037	252	323	-71	-145
2004	28.012	218	311	-93	68
2005	27.859	239	320	-81	-72
<b>Zunahme/ Summe in v.H.:</b>	<b>1.836 7,1</b>			<b>-1.304 -5,0</b>	<b>3.140 12,1</b>

Die Bevölkerungsentwicklung im Raum Rinteln von 1987 bis 2004 ist in **Abbildung 3** dargestellt. Im Vergleich liegt die Stadt Rinteln im mittleren Bereich aller

Veränderungswerte. Stärkere Bevölkerungszuwächse weisen im Kreis Schaumburg vor allem die Samtgemeinden Eilsen, Nienstädt, Rodenberg und Sachsenhagen auf, während in den Städten Bückeburg, Stadthagen und Obernkirchen die Zunahme der Einwohnerzahl wesentlich bescheidener ausfiel.

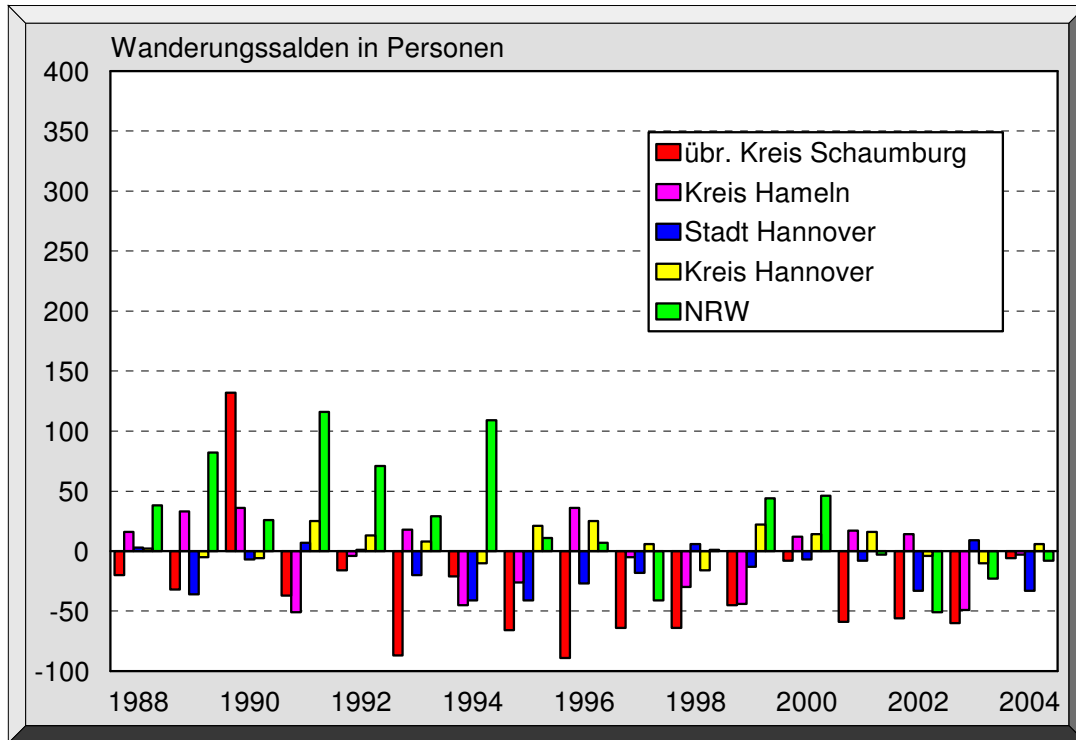
**Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Raum Rinteln seit 1987**



Die Wanderungssalden gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich sind in **Abbildung 4** dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass den kleinräumigen

Wanderungsbewegungen zwischen Rinteln und den angrenzenden Gebieten eine hohe Bedeutung für die Erklärung der Siedlungsattraktivität der Stadt zukommt, während die großräumigen Wanderungen innerhalb der Bundesrepublik vor allem die unterschiedlichen Erwerbsmöglichkeiten widerspiegeln.

**Abbildung 4: Wanderungssalden der Stadt Rinteln von 1988 bis 2004 gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich**



Bei den Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Rinteln und dem übrigen Kreis Schaumburg zeigen sich mit Ausnahme des Jahres 1990 ständig Wanderungsverluste, die meist im Bereich von 50 Personen pro Jahr lagen. Innerhalb des Kreises Schaumburg ist es vor allem die Samtgemeinde Eilsen, die Einwohner aus Rinteln gewonnen hat. Auch an die Kommunen des Kreises Hameln-Pyrmont hat die Stadt Rinteln überwiegend Einwohner verloren, wobei die Verluste aber deutlich geringer ausfielen als gegenüber dem übrigen Kreis Schaumburg.

Rinteln ist von der Landeshauptstadt Hannover zum einen zu weit entfernt, um noch positive Auswirkungen der Stadt-Umland-Wanderung aus Hannover heraus zu spüren. Zum anderen macht sich aber die so genannte Ausbildungsabwanderung, junge Menschen ziehen zum Studium oder zur Aufnahme einer Ausbildung in die nächstgelegenen Zentren, negativ bemerkbar. Die Wande-

rungsverluste gegenüber der Stadt Hannover sind zwar auf einem recht niedrigen Niveau, aber doch von hoher Stetigkeit geprägt.

Gegenüber dem ehemaligen Kreis Hannover zeigen sich niedrige um die Null-Linie schwanken Salden, in der Summe hatte die Stadt Rinteln leichte Wanderungsgewinne.

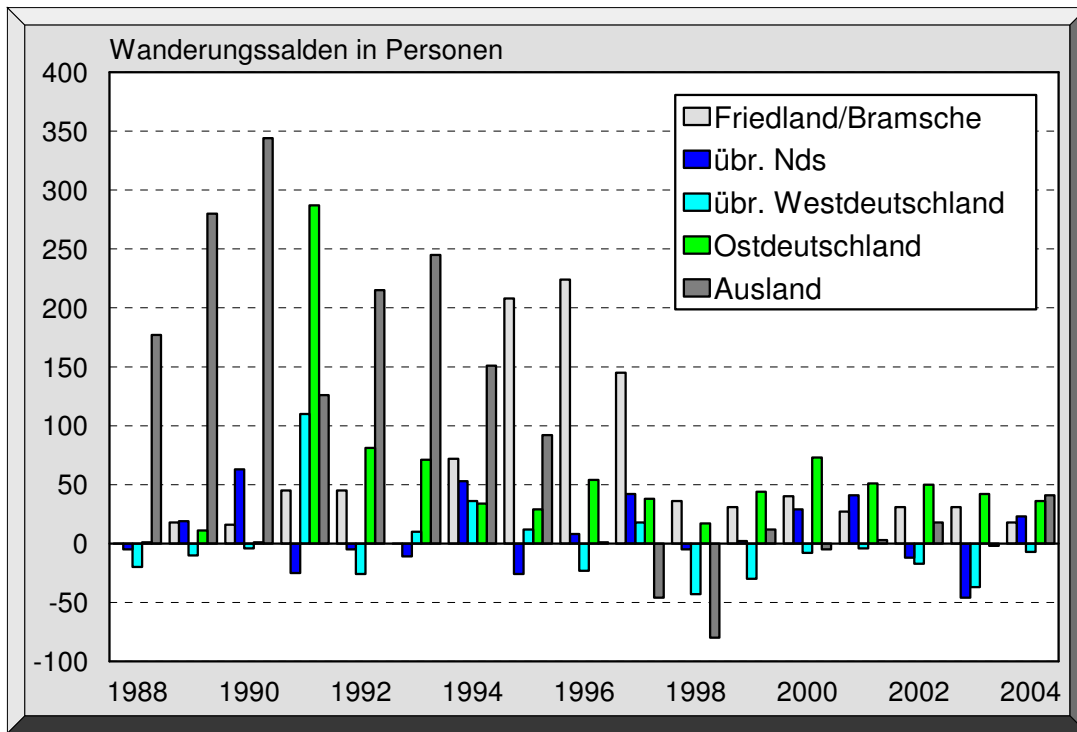
Die einzige näher gelegene Region, aus der die Stadt Rinteln vor allem bis zum Jahr 2000 meist deutliche Wanderungsgewinne realisierte, ist Nordrhein-Westfalen. Zwar liegen hier lediglich Daten für das Land insgesamt vor, doch ist davon auszugehen, dass sich das Wanderungsvolumen auf die angrenzenden Kreise konzentrierte und auch die Wanderungsgewinne gegenüber diesen Kommunen auftraten.

Die Wanderungssalden gegenüber weiter entfernt liegenden Regionen sind in **Abbildung 5** ausgewiesen.

Die Wanderungssalden gegenüber Friedland und Bramsche werden separat ausgewiesen, weil über die in diesen Kommunen befindlichen Durchgangslager (inzwischen nur noch in Friedland) Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinden des Landes verteilt wurden. Das Niveau der Spätaussiedleraufnahme war in Rinteln mit durchschnittlich knapp 60 Personen pro Jahr auf einem der Größe der Stadt angemessenen Niveau.

Die Wanderungssalden gegenüber dem übrigen Niedersachsen und dem übrigen Westdeutschland lagen meist nahe Null, in der Summe war die Wanderungsbilanz annähernd ausgeglichen. Deutlich zu erkennen sind dagegen die Wanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern und auch aus dem Ausland. Allerdings spielt die Auslandszuwanderung für Entwicklung der Stadt Rinteln gegenwärtig nur eine untergeordnete Rolle. In den Jahren 1988 bis 1994 waren, wie in ganz Westdeutschland, aber sehr hohe positive Salden zu verzeichnen.

**Abbildung 5: Wanderungssalden der Stadt Rinteln von 1988 bis 2004 gegenüber weiter entfernten Regionen**



Die Wanderungsanalyse zeigt das Bild einer Stadt ohne unmittelbare Anbindung an ein Oberzentrum. Rinteln ist als größte Stadt im Kreis Schaumburg und auch als Arbeitsplatzzentrum (neben Stadthagen die einzige Kommune im Kreis mit einem Einpendlerüberschuss) selbst ständig von Abwanderungsverlusten vor allem in Richtung Samtgemeinde Eilsen betroffen. Diese Verluste wurden bisher durch Gewinne bei den Fernwanderungen mehr als ausgeglichen.

Als Auslöser für die kleinräumigen Wanderungsverluste könnte ein in Rinteln schlechteres Preis-/Leistungsverhältnis für das „Wohnen“ ebenso in Betracht kommen wie auch z.B. die günstigere Lage der Samtgemeinde Eilsen zur A2, die die Möglichkeit des Berufspendelns nach Hannover erleichtert. Ein in vielen Kommunen Anfang der 1990er Jahre aufgetretener genereller Baulandmangel war nach Auskunft der Stadt Rinteln nie gegeben und scheidet als Abwanderungsgrund somit aus.

Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten sind unmittelbar mit der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Rinteln und der näheren Umgebung verknüpft.

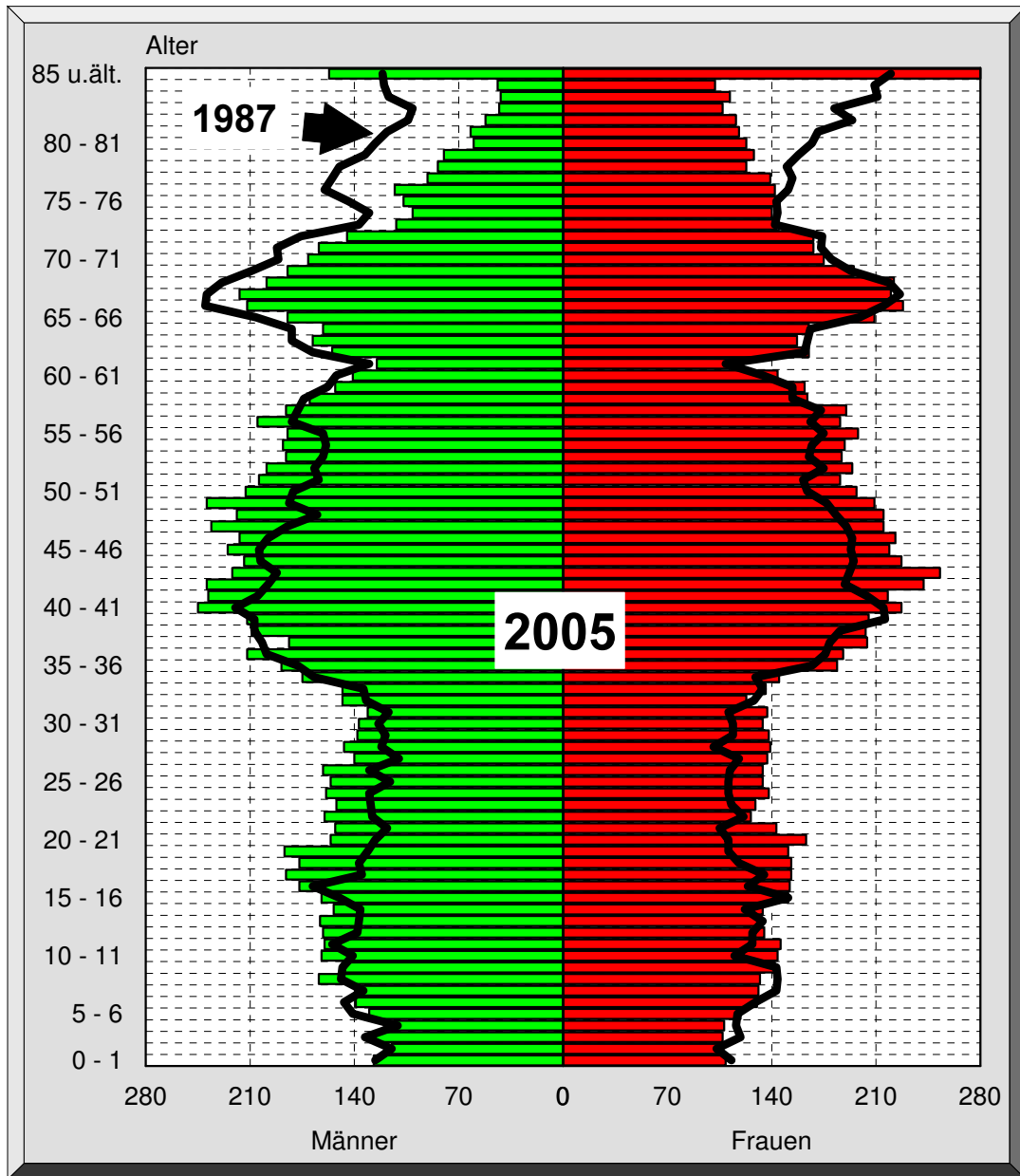


Die Wanderungsverluste an die übrigen alten Bundesländer dürften vor allem als so genannte „Ausbildungsabwanderung“ bei der jüngeren Bevölkerung entstehen. Derartige Wanderungsverluste sind in nahezu allen Kommunen ohne Hochschulen festzustellen und kaum zu vermeiden.

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Rinteln** zeigt **Abbildung 6**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2005 die entsprechende um achtzehn Jahre verschobene Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1987, aufgefüllt um die jährlichen Geburtenzahlen, als Linie eingezeichnet. Da die Sterbefälle erst oberhalb des 60. Lebensjahres zu deutlichen Reduzierungen der Jahrgangsstärken führen, sind die darunter liegenden Differenzen zwischen der Altersstruktur des Jahres 2005 und der des Jahres 1987 nahezu ausschließlich durch die Wanderungsbewegungen verursacht.

Deutliche Wanderungsgewinne weisen die Altersstufen der heute 10- bis 30-Jährigen und der 40- bis 55-Jährigen auf. Lediglich bei den heute 30- bis 40-Jährigen hat die durchaus typische Ausbildungsabwanderung die Zuwanderungen nahezu aufgezehrt. Zwischen dem 55. und 65. Lebensjahr liegt die Linie insbesondere bei den Frauen fast genau auf der Vollstruktur des Jahres 2004. Dies zeigt die nach dem 45. Lebensjahr erheblich sinkende Wanderungsaktivität der Bevölkerung. Die bei der männlichen Bevölkerung bei den über 60-Jährigen auftretenden Differenzen sind auf die ab diesem Alter im Vergleich zur weiblichen Bevölkerung höhere Sterblichkeit zurückzuführen.

**Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln 2005 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987**



## 2.3 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung von Wohnungsbestand und Wohnungsneubau in der Stadt Rinteln seit 1987 zeigt **Tabelle 3**.

**Tabelle 3: Bautätigkeit von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln**

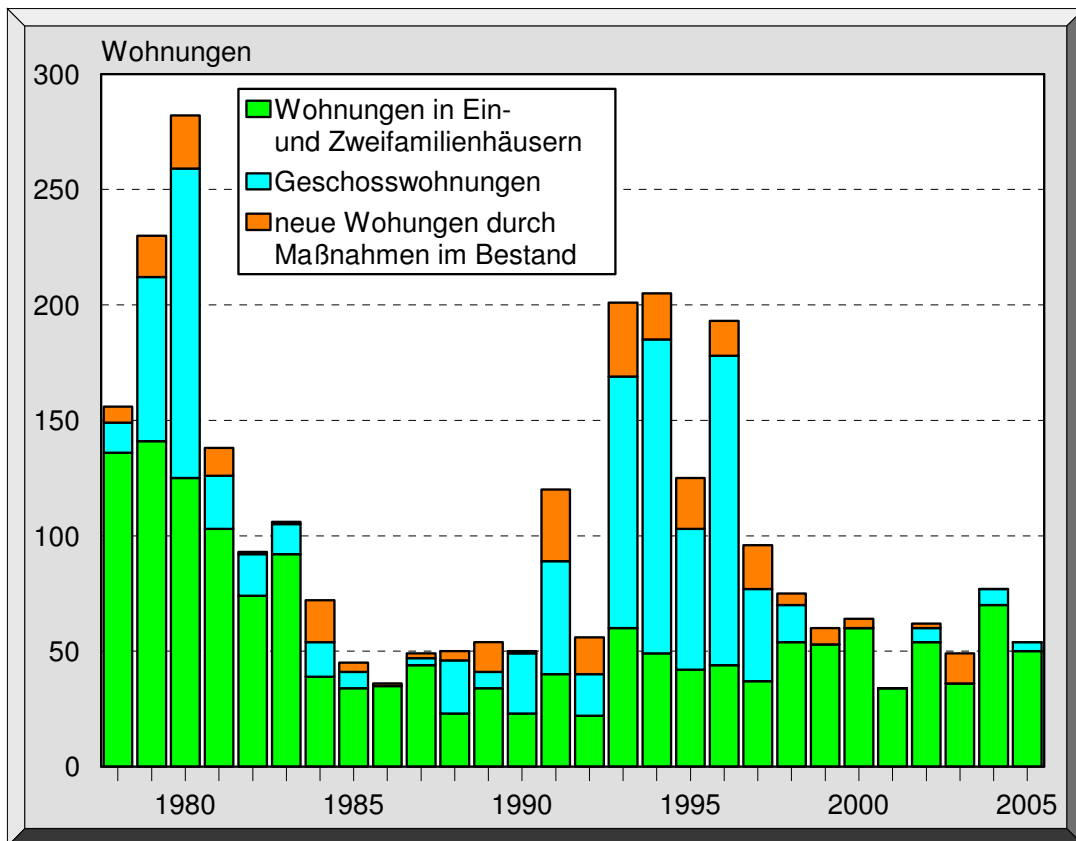
Jahr	Wohnungsbestand <sup>1)</sup>	Neubautätigkeit	davon:			Wohnungsabgänge <sup>1)</sup>
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1987	11.384	-	-	-	-	-
1988	11.393	50	23	23	4	41
1989	11.418	54	34	7	13	29
1990	11.452	50	23	26	1	16
1991	11.563	120	40	49	31	9
1992	11.610	56	22	18	16	9
1993	11.802	201	60	109	32	9
1994	11.998	205	49	136	20	9
1995	12.113	125	42	61	22	10
1996	12.296	193	44	134	15	10
1997	12.382	96	37	40	19	10
1998	12.441	75	54	16	5	16
1999	12.478	60	53	0	7	23
2000	12.516	64	60	0	4	26
2001	12.525	34	34	0	0	25
2002	12.563	62	54	6	2	24
2003	12.579	49	36	0	13	33
2004	12.619	77	70	7	0	37
2005	12.639	54	50	4	0	34
<b>Zunahme/ Summe in v.H.</b>	<b>1.255 11,0</b>	<b>1.625 100,0</b>	<b>785 48,3</b>	<b>636 39,1</b>	<b>204 12,6</b>	<b>370 3,3</b>

1) Quelle: Eigene Schätzung; die Wohnungsfortschreibung erfasst die Wohnungsabgänge nur unvollständig, da insbesondere Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen (zu gewerblich genutzten Räumen) praktisch nicht erfasst werden. Aus dem Vergleich der Großzählungen ergab sich ein durchschnittlicher Abgang von rd. 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr, wobei in Zeiten hoher Nachfrage der Abgang tendenziell unter diesen Durchschnittswert absinkt und bei erkennbaren Überhängen darüber ansteigt. Dies wurde bei der Schätzung der Abgänge berücksichtigt.

Gegenüber den Jahren 1993/94 und 1996, als jeweils etwa 200 Wohnungen in Rinteln fertiggestellt wurden, ist das Bauniveau der vergangenen fünf Jahre mit Werten um 50 Wohnungen pro Jahr erheblich reduziert und wieder auf den bisherigen, in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre erreichten, Tiefstand zurückgefallen.

Über einen längeren Zeitraum zeigt **Abbildung 7** den Wohnungsbau in Rinteln nach der Gebäudeart. Dabei ist der bundesweite Verlauf der Baukonjunktur auch in der Stadt Rinteln deutlich zu erkennen. Auf einen sehr starken Wohnungsbau um 1980 folgte der starke Einbruch mit den niedrigsten Fertigstellungswerten der Nachkriegszeit in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre.

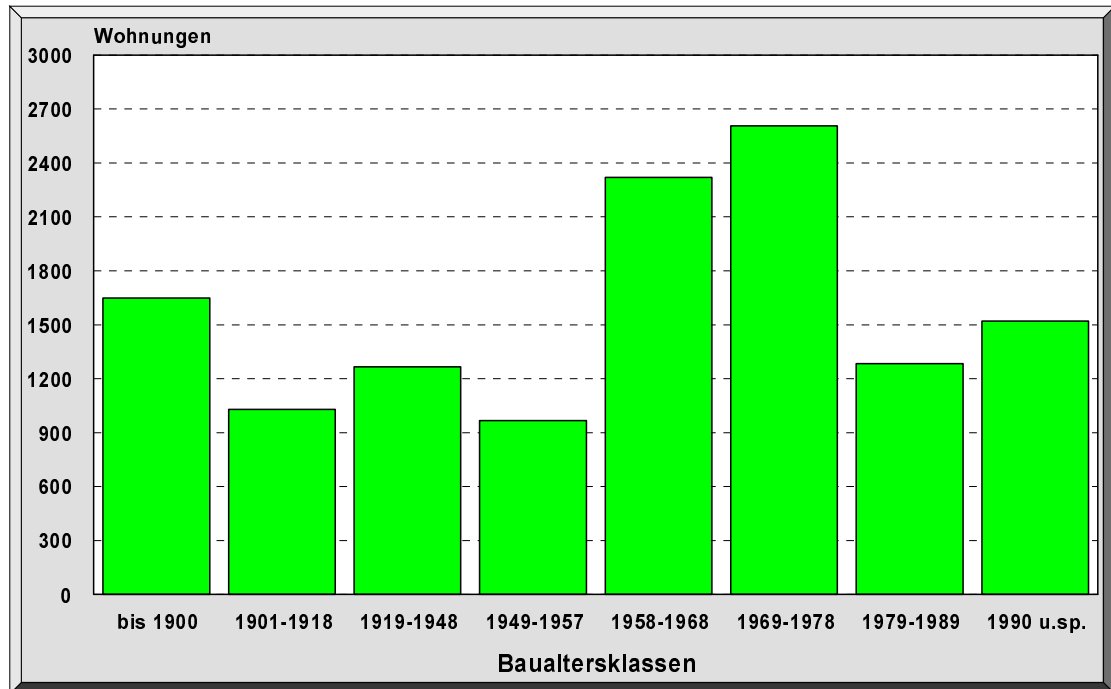
**Abbildung 7: Wohnungsbautätigkeit von 1978 bis 2005 in der Stadt Rinteln nach der Gebäudeart**



Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Rinteln ist in **Abbildung 8** ausgewiesen. Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten ist mit gut 31 % deutlich höher als im Land Niedersachsen (knapp 24 %). Deutlich zu erkennen ist die Phase des stärksten Wachstums in Rinteln in den 1970er Jahren. Die Baualtersklassen zwischen 1949 und 1978 sind in Rinteln mit knapp 47 % aller Wohnungen etwa so stark vertreten wie im Landesdurchschnitt (knapp 46 %). Nach 1978 wurde in Rinteln dann Wohnungsbau unter dem niedersächsischen Durchschnittsniveau betrieben. Zunächst nur geringfügig, wie die annähernd identischen Anteile der Baualtersklasse „1979 bis 1989“ (Rinteln 10,2 %, Niedersachsen 11,2 %) zeigt. Wie Abbildung 7 bereits zeigte, lag nach 1990 die

Bautätigkeit in Rinteln dann erheblich niedriger als im Land (Anteil der Baualterklasse „1990 und später“ in Rinteln 12,0 %, in Niedersachsen 19,2 %).

**Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Baualterklassen in der Stadt Rinteln Ende 2005 in v.H.**



## 2.4 Haushalte

Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Tabelle 4**) wird statistisch nicht erfasst. Es wird daher bei den hiermit vorgelegten Modellrechnungen auch für die Vergangenheit eine eigene Methode angewendet, die im wesentlichen davon ausgeht, dass die Tendenz zur weiteren „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) weiter anhält und dass die Verfügbarkeit von Wohnungen Voraussetzung für die Haushaltsbildung bzw. den Zuzug von Haushalten ist.

**Tabelle 4: Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln**

<b>Jahr</b>	<b>Erwachsene ( 23 J. u.ä. )</b>	<b>Haushalte</b>	<b>Erwachsene je Haushalt</b>	<b>Einwohner je Haushalt</b>
1987	19.385	11.487	1,688	2,265
1988	19.572	11.585	1,689	2,255
1989	19.904	11.683	1,704	2,261
1990	20.352	11.812	1,723	2,284
1991	20.767	11.984	1,733	2,298
1992	21.086	12.061	1,748	2,305
1993	21.318	12.248	1,740	2,285
1994	21.503	12.425	1,731	2,271
1995	21.579	12.521	1,723	2,267
1996	21.632	12.680	1,706	2,248
1997	21.567	12.742	1,693	2,238
1998	21.439	12.735	1,683	2,222
1999	21.386	12.712	1,682	2,224
2000	21.419	12.740	1,681	2,229
2001	21.402	12.739	1,680	2,228
2002	21.316	12.696	1,679	2,225
2003	21.233	12.654	1,678	2,216
2004	21.318	12.716	1,676	2,203
2005	21.247	12.687	1,675	2,196
<b>Zunahme:</b>	<b>1.862</b>	<b>1.200</b>		
<b>in v.H.:</b>	<b>9,6</b>	<b>10,4</b>		

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl erwachsener Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die schneller ansteigende Lebenserwartung von Frauen.

Seit 1987 hat sich die Zahl der Haushalte um gut 10 % auf knapp 12.700 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um knapp 10 %), weil sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 verringert hat.

Damit ist die Singularisierung der Bevölkerung bereits wieder auf den langfristigen Pfad eingeschwenkt, nachdem sich zwischenzeitlich der seit den 1960er Jahren zu beobachtende Singularisierungstrend auch in der Stadt Rinteln umgekehrt hatte. Entgegen diesem langfristigen Trend war die Zahl der Haushalte von 1987 bis 1992 deutlich langsamer gestiegen als die Zahl der Erwachsenen. In dieser Zeit stieg sogar die durchschnittliche Personenzahl (inkl. der Kinder) je Haushalt an.

Der Grund für die gegenläufige Entwicklung lag im zu geringen Angebot an neuen Wohnungen bei gleichzeitig starker Steigerung der Erwachsenenzahl. Da das Neubauangebot von Wohnungen und die jährlich durch Sterbefälle und Fortzüge freiwerdenden Wohnungen nicht mit der Zahl „neuer“ junger Erwachsener und den Zuwanderern Schritt halten konnte, wurden erwachsene Kinder daran gehindert, sich aus dem Haushalt der Eltern zu lösen; Zuwanderer mussten vorübergehend in Wohnheime, Hotels u.ä. ausweichen. Auch die Zahl der Untermieterhaushalte stieg an. Die schwächere Zunahme der Haushalte war also ein Indiz für einen Mangel an Wohnungen.

## 2.5 Wohnungsmarktentwicklung

Zur Abschätzung der Wohnungsmarktentwicklung ist es weiterhin notwendig, Annahmen zur Veränderung der **Wohnungsleerstände** (Mobilitätsreserve) zu treffen. Regionale Daten zu dieser Größe stehen nur aus der Volkszählung zur Verfügung. Deshalb erfolgt die Fortschreibung mittels eines Simulationsmodells, das die landesweit über die Mikrozonen bzw. die Wohnungsstichproben ermittelten Trends unter Beachtung der regionalen Besonderheiten auf die Region überträgt. Dieses zur Feststellung des Wohnungsdefizits/-überhangs verwendete Modell versucht zunächst, die sich neu bildenden Haushalte in den Wohnungsneubauten und frei werdenden Wohnungen unterzubringen. Wollen sich mehr Haushalte bilden, wird die Leerwohnungsreserve vermindert. Dies dient als Puffer zur Unterbringung der sich neu bildenden Haushalte über den Zugang an neuen Wohnungen hinaus.

### **Mobilitätsreserve**

Für ein problemloses Umziehen wird von uns eine **Mobilitätsreserve** von 2 % des Wohnungsbestandes als notwendig angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d. h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unvermietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern lediglich um die kurzfristigen Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Erst wenn der Leerstand deutlich über die Mobilitätsreserve hinausgeht, muss von ernststen Vermarktungsproblemen ausgegangen werden.

### **Wohnungsdefizit oder -überhang**

Wie **Tabelle 5** zeigt, gab es im Jahr 1987 in der Stadt Rinteln 415 leer stehende Wohnungen. Dies entsprach damals 3,6 % des Wohnungsbestandes und lag damit weit über der von uns als notwendig erachteten Mobilitätsreserve von 2 % des Bestandes. Die Mitte der 1980er Jahre bundesweit entstandenen Wohnungsüberhänge waren zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung in Rinteln trotz der damals extrem niedrigen Bautätigkeit noch nicht wieder vom Markt verarbeitet. Für das Jahr 2005 errechnet das Modell aufgrund der Baufertigstellungen und der Haushaltsentwicklung 380 Leerwohnungen. Der Leerwohnungsbestand liegt damit heute bei 3 %, nachdem er Anfang der 1990er Jahre bis auf etwa 1 % des Wohnungsbestandes gesunken war.



**Tabelle 5: Leerwohnungsreserve von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln**

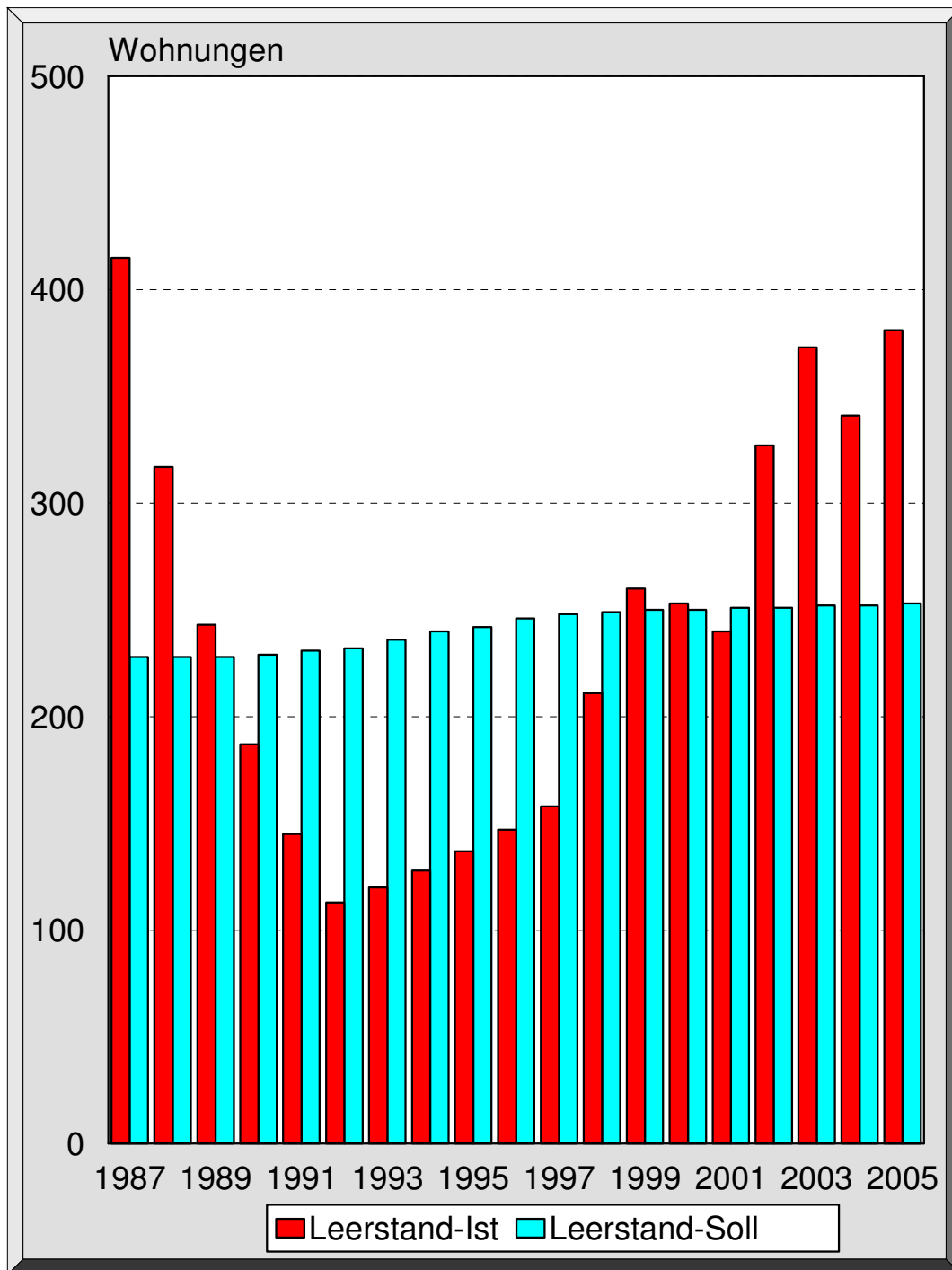
Jahr	Leerwohnungen <sup>1)</sup>		Defizit	Überhang
	Bestand-ist	Bestand-soll		
1987	415	228		187
1988	317	228		89
1989	243	228		15
1990	187	229	42	
1991	145	231	86	
1992	113	232	119	
1993	120	236	116	
1994	128	240	112	
1995	137	242	105	
1996	147	246	99	
1997	158	248	90	
1998	211	249	38	
1999	260	250		10
2000	253	250		3
2001	240	251	11	
2002	327	251		76
2003	373	252		121
2004	341	252		89
2005	381	253		128

1) Bestand Soll = 2 % des Wohnungsbestandes

Es errechnet sich damit in Höhe der Differenz zwischen Soll- und Istbestand an Leerwohnungen ein **Überhang von rd. 130 Wohnungen** in der Stadt Rinteln. Auch im übrigen Kreis Schaumburg ist die Leerwohnungszahl inzwischen deutlich über die notwendige Mobilitätsreserve angestiegen.

Die Wieder- und Neuvermietung von Wohnungen insbesondere im unteren Qualitätssegment und in unbeliebten Lagen dürfte sich inzwischen im gesamten Kreis Schaumburg erheblich schwieriger gestalten als Anfang der 1990er-Jahre. Die größten Probleme dürften in Rinteln bei unsanierten Altbauten bestehen. Den Auf- und Abbau des Wohnungsdefizits seit 1987 zeigt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Rinteln von 1987 bis 2005



### **3 Projektion der Entwicklung bis 2020**

#### **3.1 Ausgangslage**

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Sterbeüberschusses und einer zunehmenden Konkurrenz der Kommunen um Einwohner wird sich die Stadt Rinteln als Wohnstandort insbesondere gegenüber den angrenzenden Kommunen positionieren müssen. Neben der zielgerichteten Ausweisung von Wohnbauflächen (zentrumnah auch für Mietwohnungen) muss auch an der stetigen Verbesserung des Image der Stadt gearbeitet werden. Eine Fortführung der bisherigen Aktivitäten wie der Altstadtsanierung oder des Stadtmarketings ist dringend geboten.

Die bisherigen Wanderungsbewegungen sind durch z. T. deutliche Wanderungsverluste an die angrenzenden niedersächsischen Kommunen und die Landeshauptstadt Hannover gekennzeichnet. Die bis zum Jahr 2000 zu verzeichnenden Gewinne aus Nordrhein-Westfalen sind in den letzten Jahren ausgeblieben. Der bis 2005 aufgelaufene Wanderungsgewinn von gut 3.100 Personen basierte im Wesentlichen auf den Zuwanderungen aus

- **Friedland und Bramsche (Spätaussiedler),**
- **Ostdeutschland und dem**
- **Ausland.**

Aufgrund der Lage zu den nächsten Oberzentren sind die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten unmittelbar mit der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Rinteln und der näheren Umgebung verknüpft. Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Stadt Rinteln zwar in der Vergangenheit eine vergleichsweise positive Arbeitsplatzentwicklung aufwies, dies jedoch keinen entsprechenden Niederschlag in den Zuwanderungen fand. Die Stadt Rinteln sollte sich auch hinsichtlich der weiteren Einwohnerentwicklung Ziele setzen, da die kleinräumigen Wanderungen durchaus von der Kommunalpolitik zu beeinflussen sind.

Neben der vorhandenen Infrastruktur ist ein wesentliches Steuerungsinstrument zur Gewinnung bzw. zum Halten von Einwohnern in der Verfügbarkeit und den Preisen des Baulandes zu sehen.

### 3.2 Bevölkerung und Haushalte

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Insbesondere zwischen Ober- und Mittelzentren und dem jeweiligen Umland werden die Wanderungen weitgehend bestimmt durch die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**
- **Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).**

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-/Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht.

Damit ist die kleinräumige Bevölkerungsverteilung auch das Resultat kommunaler Wohnungs- und Baulandpolitik. Städte wie Rinteln, die bezüglich der kleinräumigen Wanderungen bisher vor allem abgebende Kommunen sind, haben es selbst in der Hand, durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen höhere Zuwanderungen zu realisieren bzw. Abwanderungen zu verhindern. Andererseits werden mit einer restriktiven Baulandpolitik Zuwanderungen unterbunden.

Die Entwicklung seit 1987 verdeutlicht die Zusammenhänge (vgl. **Tabelle 6**). Die starken **Bevölkerungsgewinne der kleineren Kommunen** stehen zwar im **Gegensatz zur landespolitisch gewünschten Entwicklung**, zeigen aber ein, gemessen an den Präferenzen der Haushalte, rationales Verhalten der Bevölkerung.

Diese flachere Siedlungsentwicklung zeigt sich bereits seit mehreren Jahrzehnten in allen Flächenländern der Bundesrepublik Deutschland. Während in den Landesentwicklungsplänen die weitere Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und entlang der (Nah-)Verkehrsachsen präferiert wird, stellt sich in der Realität eine relative Abnahme der Bedeutung dieser zentralen Orte ein.

**Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2004 im Land Niedersachsen nach Gemeindegrößenklassen**

Gemeindegrößenklasse	Einwohner		Zunahme	
	1987	2004	absolut	in v.H.
größer 100.000 Einwohner	1.496.223	1.540.631	44.408	3,0
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	516.557	532.235	15.678	3,0
30.000 bis unter 50.000 Einwohner	843.294	930.122	86.828	10,3
20.000 bis unter 30.000 Einwohner	896.460	992.560	96.100	10,7
10.000 bis unter 20.000 Einwohner	1.963.819	2.294.884	331.065	16,9
unter 10.000 Einwohner	1.453.449	1.710.478	253.569	17,4
<b>Land Niedersachsen</b>	<b>7.169.802</b>	<b>8.000.910</b>	<b>831.108</b>	<b>11,6</b>

Die künftige Veränderung der Einwohnerzahl in der Stadt Rinteln wird bestimmt durch

- die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle),
- die von der Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der „Region Rinteln“ abhängigen Fernwanderungen und
- die von Attraktivität der Stadt Rinteln und ihres Wohnungsangebotes abhängigen Nahwanderungen.

Die künftigen Geburten und Sterbefälle können recht sicher prognostiziert werden. Dagegen sind die beiden wesentlichen Einflussfaktoren der Wanderungen kaum prognostizierbar. Schon für Deutschland insgesamt gibt es nur grobe Schätzungen zur möglichen Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes. Da die kleinräumige Arbeitsplatzentwicklung, auch in der Region Rinteln, immer durch einzelbetriebliche Entscheidungen oder auch Zufälle maßgeblich beeinflusst werden kann, ist eine Prognose kaum möglich. Die Attraktivität der Stadt Rinteln und das Wohnungsangebot stehen in engem Zusammenhang mit der ebenfalls nicht prognostizierbaren Kommunalpolitik in der Stadt. Insofern ist eine „Prognose“ der Einwohnerzahl in Rinteln nicht möglich.

Aufgrund dieser Situation stellt die im Folgenden vorgestellte Bevölkerungsentwicklung ein Szenario dar. **Für dieses Szenario bis zum Jahr 2020 gehen wir davon aus, dass die wesentlichen Rahmenbedingungen in der Region Rinteln sich nicht verändern.** Dies gilt sowohl für die kleinräumigen Unterschiede des Bauland- und Wohnungsangebotes als auch für die Arbeitsplatzentwicklung in der Region. Dieses Szenario zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt

Rinteln orientiert sich somit an der aus der groben Abschätzung der Beschäftigungsentwicklung abgeleiteten Bevölkerungsentwicklung des Raumes Rinteln und den Vergangenheitswerten der kleinräumigen Wanderungen innerhalb dieses Raumes. Die bisherigen Erfahrungen des Pestel Instituts mit etwa 600 kleinräumigen Bevölkerungsszenarien seit Anfang der 1990er Jahre zeigen sehr gute Ergebnisse. Abgesehen von Einzelfällen mit „dramatischen“ und nicht vorhersehbaren Einzelereignissen insbesondere beim Arbeitsplatzangebot (Schließung größerer Arbeitsstätten; Abzug ausländischer Militäreinheiten) lag die Abweichung der Modellrechnungen von der tatsächlichen Einwohnerzahl meist unter 1 %.

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Prognose ergeben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Niveaus der Geburtenhäufigkeit und eines Szenarios zur Sterblichkeit, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Der bereits in der Vergangenheit negative natürliche Saldo bleibt erhalten und führt in der Summe bis zum Jahr 2020 zu einem Bevölkerungsverlust von etwa 2.200 Personen.

Der Wanderungssaldo ist in der Summe der 15 Jahre bis 2020 nahezu ausgeglichen. Seine Zusammensetzung nach Ziel- und Herkunftsregionen für die aktuelle Situation und die Prognosejahre 2010 und 2020 ist **Tabelle 7** zu entnehmen. Der Zustrom an Spätaussiedlern wird zurückgehen und nach 2010 fast völlig versiegen. Um das Jahr 2010 bleiben auch die Zuwanderer aus Ostdeutschland aus, weil dort aufgrund der Altersstruktur (extrem schwache „Nachwendejahrgänge“) ein leichterer Einstieg in das Arbeitsleben als im Westen zu erwarten ist. Für die Wanderungsbeziehungen mit den übrigen deutschen Regionen wurden weitgehend stabile Verhältnisse mit leicht sinkendem Wanderungsvolumen angesetzt. Für die Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland erwarten wir dauerhafte und schwach ansteigende Wanderungsgewinne.

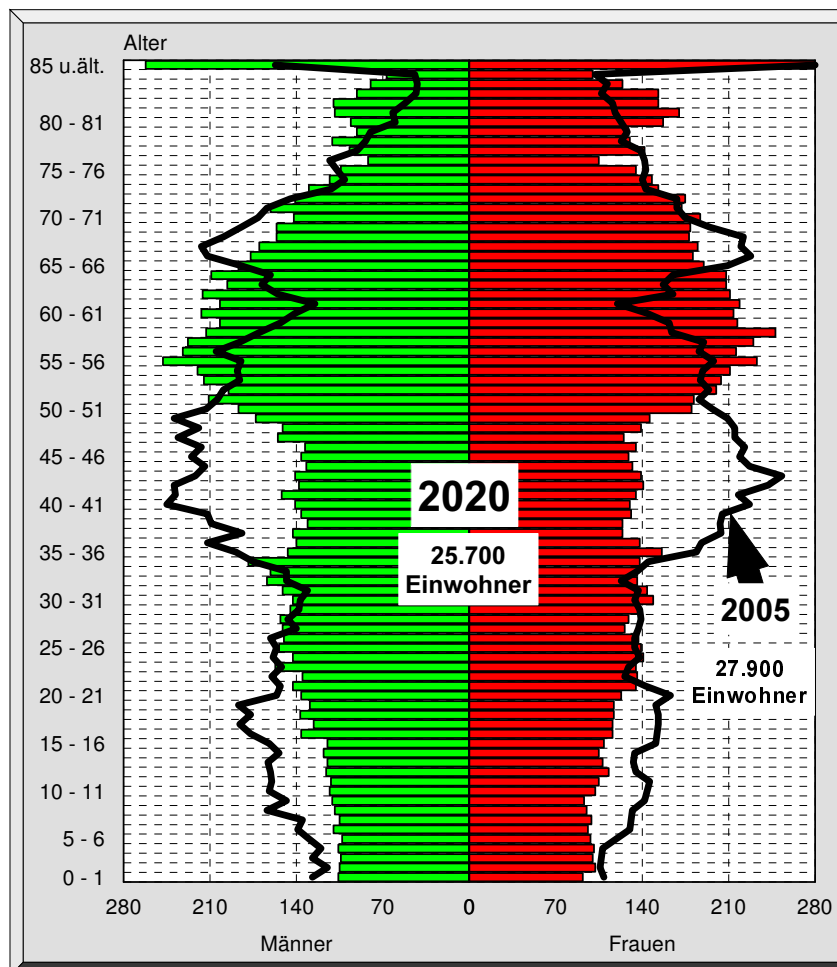
Insgesamt sinkt die Einwohnerzahl in diesem Szenario bis zum Jahr 2020 fast in der Höhe des Sterbeüberschusses ab (vgl. **Tabelle 8**). Die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2020 zeigt **Abbildung 10**.

**Tabelle 7: Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten für die Stadt Rinteln im Durchschnitt der Jahre 1998 bis 2004 sowie die Szenario-Werte für 2010 und 2020**

Herkunfts-/Zielort	Ø 1998 - 2004	2010	2020
--------------------	------------------	------	------

Spätaussiedler	31	20	0
übriger Kreis Schaumburg	-43	-35	-35
Kreis Hameln	-12	-10	-10
Stadt Hannover	-11	-10	-10
Kreis Hannover	4	4	4
übriges Niedersachsen	5	5	5
NRW	1	0	0
übriges Westdeutschland	-21	-10	-10
Ostdeutschland	45	15	0
Ausland	-2	35	45
<b>Summe</b>	<b>-4</b>	<b>14</b>	<b>-11</b>

**Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005**



Gemäß den Prämissen der Modellrechnung wird die Zahl der privaten Haushalte durch die Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung und die **weitere Singularisierung** in der Stadt Rinteln bestimmt. Der Singularisierungseffekt, der sich

in der Abnahme der durchschnittlichen Erwachsenenhaushaltsgröße niederschlägt und Mitte der 1990er Jahre in der Stadt Rinteln wieder einsetzte, wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Wert von Ende 2005 bis 2020 von 1,675 Erwachsenen pro Haushalt auf 1,644 vermindert. In **Tabelle 9** ist die Projektion der Entwicklung der Bevölkerungsgruppe von 23 Jahren und älter, deren durchschnittliche Haushaltsgröße und die daraus resultierende Anzahl von Haushalten bis zum Jahr 2020 dargestellt. Bei gegenüber der Gesamtbevölkerung schwächer abnehmender Erwachsenenzahl wird die Anzahl privater Haushalte, nochmals durch die Singularisierung abgemildert, um etwa 260 abnehmen.

**Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Rinteln**

<b>Jahr</b>	<b>Bevölkerung gesamt</b>	<b>Gebur- ten</b>	<b>Sterbe- fälle</b>	<b>natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungs- saldo</b>
2005	27.859	-	-	-	-
2006	27.758	212	343	-131	30
2007	27.661	214	336	-122	25
2008	27.542	209	345	-136	17
2009	27.419	211	347	-136	13
2010	27.293	207	346	-139	13
2011	27.155	207	349	-142	4
2012	27.005	204	351	-147	-3
2013	26.846	205	361	-156	-3
2014	26.695	204	352	-148	-3
2015	26.541	207	358	-151	-3
2016	26.379	202	361	-159	-3
2017	26.217	208	367	-159	-3
2018	26.048	203	369	-166	-3
2019	25.882	208	367	-159	-7
2020	25.697	198	371	-173	-12
<b>Veränder./ Summe in v.H.</b>	<b>-2.162 -7,8</b>			<b>-2.224 -8,0</b>	<b>62 0,2</b>



**Tabelle 9: Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020 in der Stadt Rinteln**

<b>Jahr</b>	<b>erwachsene Bevölkerung</b>	<b>Haushalte</b>	<b>Erwachsene je Haushalt</b>	<b>Einwohner je Haushalt</b>
2005	21.247	12.687	1,675	2,196
2006	21.207	12.679	1,673	2,189
2007	21.174	12.675	1,671	2,182
2008	21.126	12.662	1,668	2,175
2009	21.095	12.659	1,666	2,166
2010	21.085	12.669	1,664	2,154
2011	21.050	12.663	1,662	2,144
2012	21.021	12.662	1,660	2,133
2013	20.973	12.648	1,658	2,123
2014	20.920	12.632	1,656	2,113
2015	20.841	12.599	1,654	2,107
2016	20.763	12.567	1,652	2,099
2017	20.677	12.530	1,650	2,092
2018	20.598	12.498	1,648	2,084
2019	20.529	12.471	1,646	2,075
2020	20.437	12.430	1,644	2,067
<b>Veränder.: in v.H.</b>	<b>-810 -3,8</b>	<b>-257 -2,0</b>		

### 3.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgte in der Vergangenheit i.d.R. die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wurde nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird.

Zwar hat sich das Pestel Institut immer bemüht, einen möglichst „nachfragenahen“ Bedarf zu definieren, doch waren notwendigerweise immer stark normative Elemente enthalten. Dies betrifft sowohl die Ansätze für die Wohnungsabgänge, Zweitwohnungen und Freizeitwohnungen wie auch das Niveau der weiteren Singularisierung.

**Insgesamt ist der Wohnungsbedarf vom „Versorgungsdenken“ der Nachkriegszeit geprägt. In Zeiten einer latenten Mangelsituation auf den Wohnungsmärkten war dieses „Versorgungsdenken“ auch durchaus berechtigt. In der Vergangenheit wurde die verfügbare Kaufkraft der privaten**

**Haushalte durch Subventionen (Wohngeld, Sozialhilfe, Eigenheimzulage) ebenso erhöht wie die Angebotspreise der Mietwohnungsanbieter (über sozialen Wohnungsbau, verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten) vermindert wurden.**

Bei einer Wohnfläche von heute weit über 40 m<sup>2</sup> je Einwohner kann die Versorgung „breiter Schichten der Bevölkerung“ aber durchaus als gewährleistet betrachtet werden. **Da zudem die finanzielle Situation des Staates weitere Subventionen kaum zulassen wird, wird man sich vom bisherigen Versorgungsdenken verabschieden müssen. Ein, wie auch immer ermittelter, „Wohnungsbedarf“ stellt aber nur dann eine sinnvolle Orientierungsgröße dar, wenn entsprechende staatliche finanzielle Mittel verfügbar sind, um diesen Bedarf auch unabhängig von der Nachfrage umzusetzen.**

**Da künftig weit stärker als bisher marktwirtschaftliche Bedingungen auch auf den Wohnungsmärkten zu erwarten sind, erübrigt sich die Berechnung eines, politisch definierten und nur über Subventionen erreichbaren, Neubaubedarfes.**

### **3.4 Wohnungsnachfrage**

#### **3.4.1 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2005**

Das Wohnen im Ein- oder Zweifamilienhaus genießt bei den privaten Haushalten die höchste Wertschätzung. Rd. 80 % der Haushalte würden am liebsten in einem frei stehenden Einfamilienhaus wohnen. Für ein Reihen- oder Doppelhaus können sich dagegen nur etwa 6 % der Haushalte begeistern und nur die verbleibenden 14 % bevorzugen das Wohnen im Mehrfamilienhaus<sup>1</sup>. Solange der Wohnungsbestand noch nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung entspricht, muss selbst bei negativem quantitativen Wohnungsbedarf noch mit einer Neubaunachfrage gerechnet werden.

Die erstmalige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern geht im Wesentlichen von Haushalten im Alter zwischen 30 und 45 Jahren aus. Dabei wird die Nachfrage zuerst aus durch Haushaltsauflösungen freigewordene Bestandsgebäude und erst danach durch Neubauten befriedigt. Diese Nachfrage ist relativ

---

<sup>1</sup> Quelle: Befragung von 2.500 Haushalten durch die GfK im Auftrag des Pestel Instituts im Frühjahr 2000

unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, da in dieser Phase des Haushaltslebenszyklus durch beruflichen Aufstieg z. T. erhebliche Einkommenszuwächse erzielt werden und permanent junge Mieterhaushalte in die entsprechende Alters- und die erforderliche Einkommensklasse „hineinwachsen“. Die gegenwärtig zu beobachtende Schwächephase auch auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist deshalb auch weniger auf eine generell rückläufige Nachfrage zurückzuführen als vielmehr auf die von Politik und Medien verbreitete „Negativ-Stimmung“, die innerhalb der Bevölkerung zu großer Verunsicherung geführt hat.

Die Entwicklung von 1987 bis 2005 zeigt **Tabelle 10**. Die regional stark differierende spezifische Nachfrage (letzte Spalte in Tabelle 10) ist vor allem vom Baupreis abhängig. In Rinteln wurden seit 1995 im Mittel jährlich 26,2 Erstbezüge von Einfamilienhäusern pro 1.000 Personen der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre realisiert (Nachfrageziffer = 26,2; übriger Kreis Schaumburg 35,4; Stadt Hannover 6,6; ehemaliger Kreis Hannover 25,4). Die Nachfrage wurde zu fast drei Vierteln aus dem Wohnungsbestand befriedigt.

**Tabelle 10: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 1987 bis 2005 in der Stadt Rinteln**

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1987	4.901	130	44	174	35,5
1988	4.989	127	23	150	30,1
1989	5.142	120	34	154	29,9
1990	5.401	120	23	143	26,5
1991	5.680	123	40	163	28,7
1992	5.923	135	22	157	26,5
1993	6.095	124	60	184	30,2
1994	6.266	133	49	182	29,0
1995	6.349	120	42	162	25,5
1996	6.483	123	44	167	25,8
1997	6.537	129	37	166	25,4
1998	6.510	116	54	170	26,1
1999	6.509	118	53	171	26,3
2000	6.565	121	60	181	27,6
2001	6.557	125	34	159	24,2
2002	6.421	107	54	161	25,1
2003	6.258	117	36	153	24,4
2004	6.088	113	70	183	30,1
2005	5.902	116	50	166	28,1
<b>Zunahme in v.H.</b>	<b>1.001 20,4</b>			<b>Durchschnitt ab 95:</b>	<b>26,2</b>

### 3.4.2 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020

Die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre ist in **Tabelle 11** ausgewiesen. Bis 2020 tritt ein Rückgang um knapp 30 % ein. Gleichzeitig nimmt das Angebot aus dem Bestand leicht zu. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich mindestens 20 % der Gesamtnachfrage unabhängig vom Bestandsangebot auf Neubauten richtet. Dadurch stabilisiert sich der vermarktbarere Neubau bei 20 bis 30 Wohnungen pro Jahr.

**Tabelle 11: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2006 bis 2020 in der Stadt Rinteln**

<b>Jahr</b>	<b>30- bis 45-Jährige</b>	<b>Nachfrageziffer</b>	<b>Gesamtnachfrage</b>	<b>Angebot aus dem Bestand</b>	<b>vermarktbarer Neubau *)</b>
2005	5.902	-	-	-	-
2006	5.721	26,2	150	125	<b>30</b>
2007	5.549	26,2	146	123	<b>29</b>
2008	5.352	26,2	140	127	<b>28</b>
2009	5.149	26,2	135	128	<b>27</b>
2010	4.985	26,2	131	128	<b>26</b>
2011	4.780	26,2	125	129	<b>25</b>
2012	4.633	26,2	122	131	<b>24</b>
2013	4.477	26,2	117	135	<b>23</b>
2014	4.355	26,2	114	132	<b>23</b>
2015	4.236	26,2	111	135	<b>22</b>
2016	4.164	26,2	109	136	<b>22</b>
2017	4.158	26,2	109	139	<b>22</b>
2018	4.163	26,2	109	140	<b>22</b>
2019	4.196	26,2	110	140	<b>22</b>
2020	4.225	26,2	111	142	<b>22</b>
<b>Veränderer.: in v.H.</b>	<b>-1.677 -28,4</b>	<b>Summe</b>	<b>1.839</b>	<b>1.990</b>	<b>367</b>

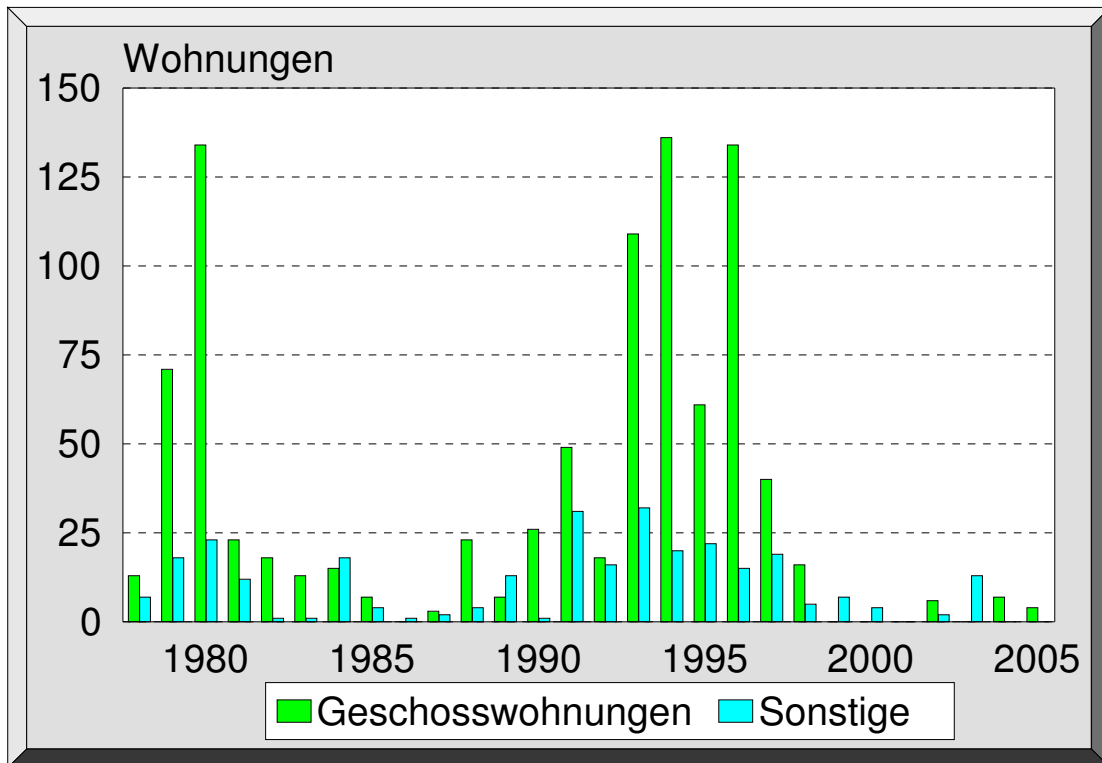
Dieses „Nachfrageszenario“ gilt bei konstanten Rahmenbedingungen, d. h. konstanten Einkommens/Baulandpreisrelationen in der Region Rinteln. Eine relative **Preissenkung** für Bauland in der Stadt Rinteln würde einen höheren vermarktbaren Neubau ermöglichen.

### 3.4.3 Nachfrage nach neu errichteten Geschosswohnungen bis 2005

Im Gegensatz zur Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern lässt sich für den Bereich des Geschosswohnungsneubaus keine demographisch basierte Modellrechnung erstellen.

Hier zählen vielmehr die Erwartungen von Investoren bezüglich der erzielbaren Preise für Eigentumswohnungen und der im Mietwohnungsbau erzielbaren Renditen. Damit wird der Geschosswohnungsneubau noch weit stärker als der individuelle Wohnungsbau auch von steuerlichen Rahmenbedingungen (Abschreibungsmöglichkeiten) und staatlicher Förderung (sozialer Wohnungsbau) bestimmt. Die Entwicklung der Fertigstellungen seit 1978 zeigt **Abbildung 11**.

**Abbildung 11: Fertigstellungen von Wohnungen im Geschosswohnungs-  
bau sowie im Nichtwohnungsbau und durch Baumaß-  
nahmen im Wohnungsbestand in der Stadt Rinteln seit  
1978**



Es zeigen sich über die Jahre starke Schwankungen im Bautätigkeitsniveau, die der allgemeinen Wohnungsbaukonjunktur entsprechen. So ist zwar die Endphase des so genannten „Bauherrenmodells“ mit einer Spitze der Geschosswohnungsfertigstellungen im Jahr 1984 in Rinteln kaum zu erkennen, aber der darauf folgende völlige Einbruch der Bautätigkeit in den Jahren 1986 bis 1988 tritt deutlich zu Tage. Auch der starke Anstieg des Geschosswohnungsbaus Anfang der 1990er Jahre entsprach dem in Niedersachsen und Westdeutschland erkennbaren Verlauf. Inzwischen ist der Geschosswohnungsbaus in Rinteln praktisch wieder zum Erliegen gekommen.

### 3.3.4 Abschätzung der Nachfrage nach neuen Geschosswohnungen von 2006 bis 2020

Gegenwärtig liegen die Bruttorenditen für gebrauchte Mietwohnungsobjekte i.d.R. über 10 %, während bei Neubauten allenfalls um 4 % erreicht werden. Weil zudem im Neubau keine Aussichten auf erhebliche Wertsteigerungen bestehen und auch keine neue staatliche Förderung in Sicht ist, werden die Investitionen im Mietwohnungsneubau in den nächsten Jahren höchstens auf dem erreichten niedrigen Niveau verharren.

Bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen kann eine kurzfristige Steigerung des Geschosswohnungsbaus ausgeschlossen werden, d. h. die Fertigstellungszahlen werden in den nächsten Jahren bei maximal 10 Wohnungen pro Jahr liegen, wenn es nicht gelingt, Investoren für die Besetzung von Marktnischen zu gewinnen. Auch beim Wohnungsbau durch Maßnahmen im Bestand und im Nichtwohnungsbau dürfte der erreichte Stand (Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2004: 4 Wohnungen pro Jahr) kaum überschritten werden.

Eine Erhöhung der Fertigstellungen speziell von Mietwohnungen wird erst bei einer deutlichen Steigerung der erzielbaren Neubaurenditen eintreten. Da weitere Kostensenkungen bei den Bauleistungen kaum noch möglich sind, wäre zur Steigerung der Neubaurendite vor allem eine erhebliche Erhöhung der Mieten erforderlich.

Gegenwärtig zeigen sich auf den Wohnungsmärkten im Raum Rinteln Leerstandswerte von z. T. deutlich über 2 % des Wohnungsbestandes. Diese Größenordnung kann nicht mehr als „normaler Leerstand“ im Bereich der notwendigen Fluktuationsreserve betrachtet werden. Mietsteigerungen, die zu einer Stimulierung des Mietwohnungsbaus führen, werden aber nur durchsetzbar sein, wenn am Markt eine deutliche Angebotsknappheit spürbar ist. Eine derartige Situation ist gegenwärtig im Raum Rinteln nicht absehbar.

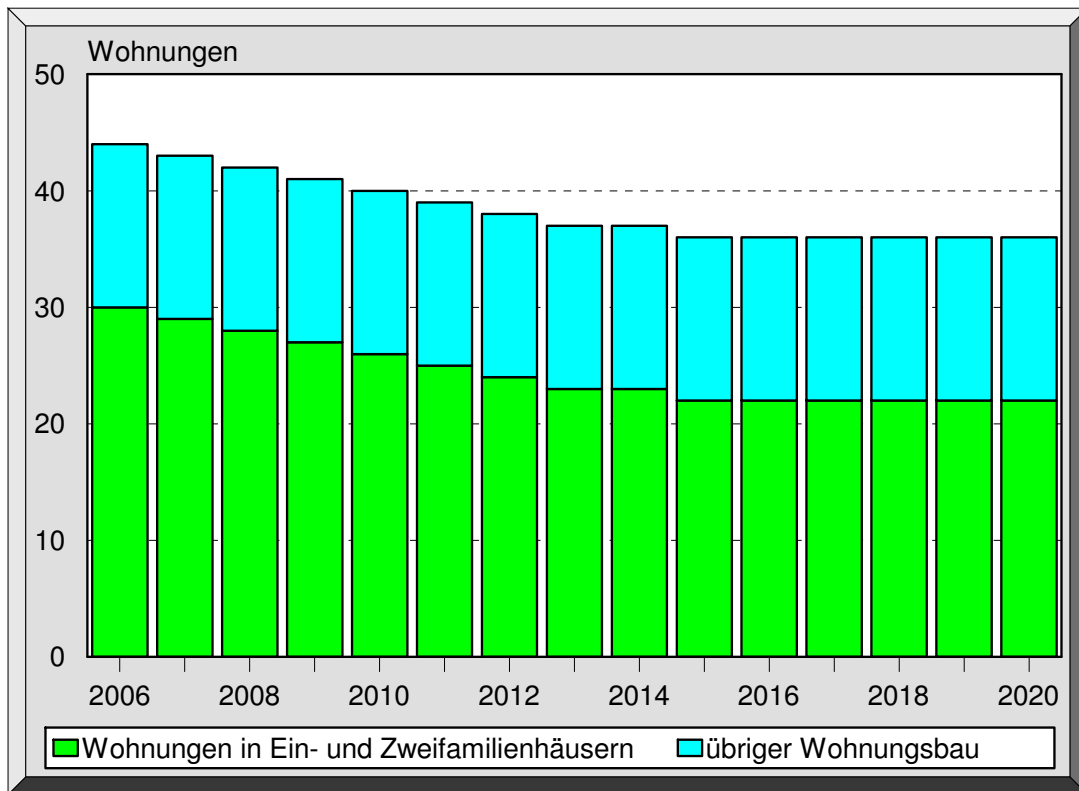
Trotz dieser eher verhaltenen Aussichten müssen doch aufgrund der langen Planungszeiträume immer verfügbare Reserveflächen unterschiedlicher Qualität und Lage vorhanden sein, um potenzielle Bauherren und Investoren bedienen zu können.

Die gilt auch für den gegenwärtig brachliegenden Geschosswohnungsbau. Dieses Segment erlebt gegenwärtig bereits in vielen Orten durch die Besetzung von Marktnischen wie barrierefreien und innenstadtnahen Wohnungen speziell für ältere Menschen eine deutliche Belegung. Entsprechende Projekte sollten auch in Rinteln wirtschaftlich umsetzbar sein.

### 3.3.5 Neubaunachfrage insgesamt

Ein Szenario zur künftigen Neubaunachfrage in der Stadt Rinteln zeigt **Abbildung 12**. Grundvoraussetzung für das Eintreten dieser Entwicklung ist, dass der Staat auch beim Auftreten von regionalen Wohnungsknappheitssituationen keine „neuen“ Subventionen einführt. In der Summe werden etwa 2.100 Wohnungen errichtet.

**Abbildung 12: Neubaunachfrage nach Wohnungen in der Stadt Rinteln bis 2020**





### **3.4 Wohnungsneubau trotz bereits hoher Leerstände**

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass neue Wohnungen nicht mehr zur „Versorgung“ der Bevölkerung mit Wohnraum gebaut werden, sondern zur Deckung der konkreten kaufkräftigen Nachfrage. Dies gilt im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, wo bereits heute Bestandsangebote in schlechtem Zustand und schlechter Lage durchaus ohne Nachfrage bleiben können, während in unmittelbarer Nähe Neubauten entstehen.

Dies gilt aber auch für innerstädtische Geschoss(eigentums)wohnungen. Es wird seit Jahren erwartet und propagiert, dass die ehemaligen „Stadt-Umland-Abwanderer“ wieder in die Städte zurückkehren, wenn die Kinder den Haushalt verlassen haben. Dass dies bisher nur in geringem Umfang geschieht, liegt zumindest teilweise auch an der mangelnden Attraktivität der innerstädtischen Wohnungsangebote.

**Ausgehend von einer in der Region insgesamt eher schwachen Entwicklung muss sich die Stadt Rinteln kommunalpolitisch positionieren, um in der härter werdenden Konkurrenz der Kommunen um Einwohner weiterhin zu bestehen. Ein wesentliches Steuerungsinstrument ist selbst bei rückläufigen Haushaltszahlen in der Verfügbarkeit und den Preisen des Baulandes zu sehen.**

Der „Schutz“ von Bestandsimmobilien durch eine restriktive Baulandpolitik ist nicht möglich; es werden lediglich höhere Abwanderungen „provoziert“. Die Bereitstellung neuer auch innerstädtischer Wohnbaulandflächen muss sich an den Zielen der Stadt Rinteln orientieren. Im Hinblick auf die Einwohnerzahl kann dieses Ziel nur im Halten so vieler Einwohner wie möglich gesehen werden. Wesentlich ist dabei vor allem die Attraktivität der Kernstadt sowohl bezüglich des Wohnungs- als auch hinsichtlich des Handels- und Dienstleistungsangebotes. Ohne starke Kernstadt leidet auch die Attraktivität und damit die Vermarktbarkeit von Wohnungen und Baulandflächen in den Ortsteilen.

## 4 Anforderungen an die kommunale Infrastruktur und längerfristiger Ausblick

Zur materiellen Infrastruktur einer Kommune sind in einer umfassenden Definition alle „vor Ort“ vorhandenen **Einrichtungen und Gebäude** in den Bereichen

- Ver- und Entsorgung,
- Verkehrsbedienung,
- Nachrichtenübermittlung,
- Staatliche Verwaltung,
- Ausbildung und Forschung,
- Gesundheits- und Fürsorgewesen,
- Kultur,
- Erholung und
- Sport

zu zählen. Diese Infrastruktur wird von den Kommunen unmittelbar bereitgestellt oder zumindest durch Zuschüsse, Genehmigungen etc beeinflusst. Die vorzuhaltenden Kapazitäten werden dabei in unterschiedlicher Weise vom Altersaufbau der Bevölkerung bestimmt, da in den verschiedenen Lebensabschnitten unterschiedliche Leistungen nachgefragt werden. Es würde jedoch den Rahmen dieser Untersuchung sprengen, wollte man die Auswirkungen der Altersstrukturverschiebung auf alle infrage kommenden Bereiche näher beleuchten. Deshalb beschränken sich die folgenden Ausführungen im wesentlichen auf die Altersabschnitte, in denen einerseits gravierende Veränderungen zu erwarten sind und andererseits die Kommunen besonders gefordert sind. Dies betrifft vor allem die „junge“ und die „alte“ Bevölkerung.

Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Rinteln von 1978 bis 2020 (im Status-Quo-Szenario) nach Altersgruppen zeigt die **Tabelle 12**. Es zeigt sich recht deutlich, dass bereits in dem Zeitraum bis 2020 eine Verlagerung der Schwerpunkte erfolgen muss. Waren in den vergangenen 20 Jahren z. T. recht ausgeprägte Spitzen in der Besetzung der jüngeren Altersgruppen aufgetreten, die durch eine Ausweitung der Angebote in den Kindergärten und Grundschulen aufgefangen werden mussten, so werden nun vor allem die älteren Personen von der Anzahl her erheblich zunehmen.

**Tabelle 12: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Rinteln von 1980 bis 2020 nach Altersgruppen**

Jahr	Altersgruppe								
	0-u.3	3-u.7	7-u.11	11-u.15	15-u.19	19-u.22	22-u.60	60-u.80	80 u.älter
1980	670	926	1.262	2.583	1.223	719	12.060	5.435	971
1981	663	916	1.183	2.513	1.274	779	12.137	5.408	1.021
1982	718	921	1.077	2.423	1.318	800	12.246	5.430	1.050
1983	685	949	985	2.306	1.322	841	12.290	5.361	1.080
1984	738	926	946	2.140	1.328	823	12.339	5.311	1.142
1985	733	933	919	1.932	1.301	860	12.414	5.274	1.172
1986	719	927	942	1.771	1.227	882	12.468	5.230	1.211
1987	702	959	926	1.635	1.149	858	13.360	5.160	1.274
1988	739	992	943	1.506	1.139	799	13.585	5.107	1.310
1989	763	995	1.012	1.507	1.048	779	13.902	5.087	1.325
1990	855	1.033	1.046	1.553	950	784	14.312	5.100	1.346
1991	912	1.072	1.111	1.581	913	750	14.703	5.095	1.404
1992	880	1.156	1.117	1.632	859	680	14.976	5.066	1.433
1993	832	1.189	1.084	1.721	830	637	15.202	5.024	1.470
1994	795	1.227	1.158	1.768	834	611	15.257	5.098	1.473
1995	813	1.206	1.184	1.812	892	586	15.265	5.171	1.451
1996	819	1.211	1.249	1.837	895	563	15.185	5.353	1.396
1997	859	1.172	1.291	1.832	945	578	14.968	5.525	1.341
1998	853	1.125	1.258	1.810	952	580	14.690	5.748	1.283
1999	874	1.131	1.251	1.846	914	590	14.463	5.928	1.271
2000	869	1.166	1.243	1.886	893	617	14.353	6.045	1.320
2001	813	1.177	1.213	1.932	959	612	14.217	6.105	1.355
2002	748	1.165	1.191	1.989	936	608	14.095	6.141	1.380
2003	718	1.115	1.196	1.951	923	601	13.985	6.150	1.398
2004	684	1.083	1.184	1.897	965	579	14.001	6.192	1.427
2005	691	1.012	1.198	1.861	987	582	13.975	6.108	1.445
2006	670	979	1.173	1.837	1.004	606	13.946	6.087	1.456
2007	664	931	1.145	1.820	999	641	13.899	6.081	1.481
2008	638	921	1.104	1.809	991	647	13.845	6.101	1.486
2009	637	907	1.037	1.824	951	646	13.772	6.136	1.509
2010	629	888	1.005	1.806	919	651	13.680	6.178	1.537
2011	627	875	958	1.795	897	631	13.604	6.221	1.547
2012	617	850	948	1.750	907	598	13.522	6.267	1.546
2013	616	841	934	1.681	920	580	13.427	6.293	1.554
2014	613	834	913	1.628	927	579	13.297	6.296	1.608
2015	616	828	900	1.555	931	586	13.174	6.295	1.656
2016	613	820	874	1.526	900	603	13.031	6.306	1.706
2017	616	819	865	1.470	880	599	12.863	6.333	1.772
2018	612	818	859	1.437	832	595	12.709	6.324	1.862
2019	617	816	850	1.417	793	573	12.536	6.329	1.951
2020	609	818	840	1.393	759	549	12.374	6.329	2.026

Geht man über 2020 hinaus, so nehmen die Unsicherheiten im Hinblick auf die Entwicklung von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit zu. So ist z. B. gerade das generative Verhalten durchaus durch die Kommunalpolitik beeinflussbar. Es gilt heute als weitgehend gesichert, dass es nicht der Mangel an Kindergeld, sondern vor allem der Mangel an Betreuungsmöglichkeiten ist, der zu der seit nunmehr gut 25 Jahren stabil niedrigen Geburtenhäufigkeit geführt hat.

Auf der anderen Seite lassen sich die Verschiebungen in der Altersstruktur aber recht verlässlich aufzeigen, da der weitaus größte Teil der z. B. im Jahr 2030 lebenden Bevölkerung bereits geboren ist. In **Tabelle 13** ist die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen auf der Basis **eines auch nach 2020 angesetzten Wanderungsverlustes in Höhe von 12 Personen pro Jahr** ausgewiesen. Durch den bereits relativ hohen und weiter wachsenden Sterbeüberschuss sinkt die Gesamtbevölkerung stetig ab. Bis zum Jahr 2050 würde eine Abnahme der Einwohnerzahl auf etwa 19.000 Personen erfolgen. Auch die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung macht vor der Stadt Rinteln nicht Halt. Waren von 1980 bis zum Jahr 2000 um 25 % der Einwohner 60 Jahre und älter, so sind es heute bereits 27 %. Im Jahr 2020 wird der Anteil dieser Altersgruppe bereits bei knapp 33 % liegen und im Jahr 2050 werden es in diesem Szenario fast 40 % sein.

Die Einwohnerentwicklung insgesamt, die Geburten und Sterbefälle sowie den Wanderungssaldo zeigt **Abbildung 13**.

Die Alterstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln zeigen die **Abbildungen 14 bis 16** für die Jahre 2030, 2040 und 2050 jeweils im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005. Es ist deutlich zu erkennen, dass bei diesem Szenario mit jährlich 12 Nettoabwanderern die Zahl der Kinder und Jugendlichen mit über -40 % erheblich abnimmt, d. h. in diesem Bereich kann die vorhandene Infrastruktur nicht mehr ausgelastet werden. Ebenso klar wird die Zunahme der über 70-Jährigen Bevölkerung.

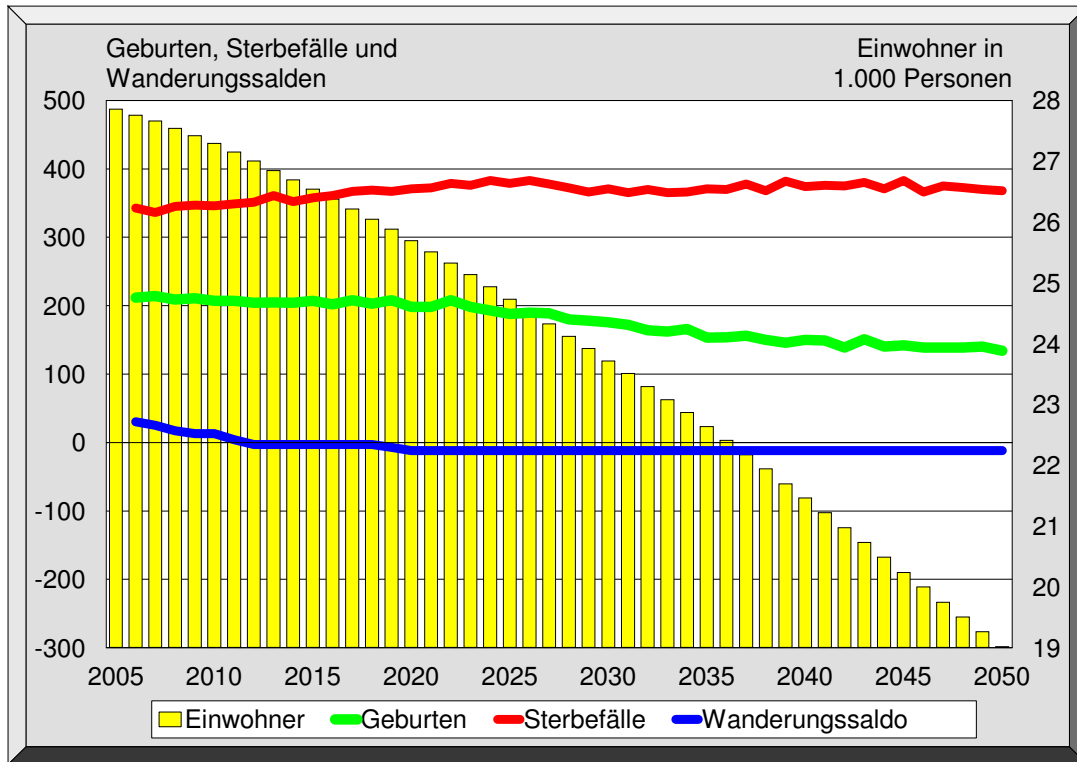
Zu beachten ist die Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in diesem Szenario. Die Zahl der 15- bis unter 65-Jährigen nimmt von 17.800 Personen 2005 auf 10.800 Personen im Jahr 2050 um rd. 40 % ab. Eine Verlängerung der Lebensarbeitszeit und eine weitere Erhöhung der Frauenerwerbsquote können diesen Rückgang nicht kompensieren, so dass auch bei den „Erwerbspersonen“ stark rückläufige Zahlen auftreten würden. Dies würde, auch wenn man es sich heute kaum vorstellen kann, erhebliche Engpässe am Arbeitsmarkt nach sich ziehen. Insgesamt erscheint die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses

Szenarios bei einer Betrachtung der Entwicklung der Erwerbsfähigen nur gering, so dass auch für die Stadt Rinteln mittelfristig eher wieder von deutlichen (Auslands)zuwanderungen auszugehen ist.

**Tabelle 13: Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Rinteln von 2021 bis 2050 nach Altersgruppen bei einem Wanderungsverlust von 12 Personen pro Jahr**

Jahr	Altersgruppe								
	0-u.3	3-u.7	7-u.11	11-u.15	15-u.19	19-u.22	22-u.60	60-u.80	80 u.älter
2021	603	817	839	1.372	736	528	12.180	6.382	2.054
2022	604	817	837	1.339	745	488	11.997	6.473	2.028
2023	603	813	835	1.325	723	477	11.757	6.589	2.016
2024	599	804	837	1.312	712	471	11.507	6.709	1.985
2025	579	808	836	1.305	682	474	11.276	6.871	1.902
2026	571	799	836	1.298	678	464	11.001	7.013	1.868
2027	567	795	832	1.294	669	436	10.795	7.092	1.847
2028	559	785	823	1.291	666	430	10.585	7.138	1.846
2029	547	767	827	1.292	654	431	10.394	7.142	1.869
2030	533	759	818	1.294	653	425	10.204	7.130	1.900
2031	526	745	814	1.287	650	419	10.034	7.114	1.922
2032	513	735	804	1.278	654	416	9.914	7.031	1.948
2033	498	721	786	1.284	651	413	9.811	6.945	1.969
2034	492	704	778	1.275	653	415	9.726	6.821	2.002
2035	481	689	764	1.265	649	417	9.645	6.701	2.025
2036	474	672	754	1.246	654	412	9.557	6.578	2.061
2037	464	663	740	1.238	644	412	9.483	6.409	2.121
2038	460	644	723	1.230	640	413	9.387	6.285	2.162
2039	452	633	708	1.202	641	413	9.300	6.128	2.219
2040	446	629	691	1.182	641	410	9.196	6.006	2.259
2041	445	612	682	1.164	636	400	9.108	5.866	2.308
2042	438	604	663	1.149	616	411	8.999	5.754	2.339
2043	439	600	652	1.123	608	410	8.918	5.577	2.405
2044	430	593	648	1.094	604	396	8.836	5.433	2.455
2045	434	582	631	1.081	595	387	8.735	5.306	2.485
2046	422	587	623	1.057	584	382	8.624	5.173	2.545
2047	419	578	619	1.035	570	384	8.486	5.105	2.553
2048	416	571	612	1.019	564	374	8.368	5.021	2.558
2049	419	570	601	1.004	550	362	8.232	4.975	2.548
2050	413	558	606	989	533	358	8.097	4.929	2.532

**Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rinteln von 2005 bis 2050 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)**



### Alternative Szenarien

Da eine „Prognose“ der weiteren Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Rinteln ohnehin nicht möglich ist und, wie die aufgezeigte Entwicklung der Erwerbsfähigen gezeigt hat, auch die Unsicherheiten bei langfristigen Modellrechnungen ansteigen, erscheint es sinnvoll, auch Alternativen zu beschreiben. Um keine „beliebige“ Ergebnisschar zu erzeugen, wurden nur zwei Alternativrechnungen durchgeführt:

- a) **deutlich positiver Wanderungssaldo ab 2006,**
- b) **deutlich positiver Wanderungssaldo und Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer auf durchschnittlich 1,9 Kinder pro Frau bis 2020**

Szenario b) erscheint auf den ersten Blick hochgradig unrealistisch. Vom Grundsatz her ergibt sich die Zahl der **Geburten** aus den altersspezifischen

Geburtenziffern und der zahlenmäßigen Besetzung der Frauenjahrgänge zwischen 15 bis 49 Jahren. Die „zusammengefasste Geburtenziffer“ gibt, gleichbleibende Verhältnisse unterstellt, die durchschnittliche Zahl an Kinder pro Frau an. Seit Mitte der 70er Jahre schwankt dieser Wert in Westdeutschland zwischen 1,35 und 1,45. In Ostdeutschland sank die zusammengefasste Geburtenziffer nach der Wiedervereinigung auf einen tiefsten Stand von 0,77 im Jahr 1994 ab. Danach stieg der Wert wieder an und inzwischen liegt er mit knapp 1,3 bereits nahe am westdeutschen Durchschnitt.

Die nach der Wende in den neuen Bundesländern zunächst extrem zurückgegangene Fertilität und der folgende Wiederanstieg zeigen bereits, dass die **politischen Rahmenbedingungen** diesen Bevölkerungsparameter deutlich verändern können. Einen noch eindrucksvolleren Beweis für diese These liefern die familienpolitischen Maßnahmen der damaligen Regierung der DDR als Reaktion auf den Rückgang der Geburtenhäufigkeit ab Mitte der 60er Jahre. In West- und Ostdeutschland sank von 1966 bis 1975 die zusammengefasste Geburtenziffer von einem Maximalwert von etwa 2,5 bis auf etwa 1,5 ab. Während in Westdeutschland keine Änderung der Politik erfolgte und sich die Geburtenziffer bei Werten um 1,4 stabilisierte, führte die DDR umfangreiche Fördermaßnahmen für Familien mit Kindern ein. In der Folge stieg der Wert wieder bis auf 1,94 im Jahr 1980 wieder an. Auch unmittelbar vor der Wende lag in Ostdeutschland die Geburtenziffer mit 1,75 noch deutlich über dem westdeutschen Wert.

Ein Blick über die Grenzen Deutschlands (**Tabelle 14**) zeigt höchst unterschiedliche Werte der zusammengefassten Geburtenziffer. Da in entwickelten Ländern kein Zusammenhang zwischen dem pro Kopf Einkommen und der Geburtenhäufigkeit festzustellen ist, dürften die Unterschiede im wesentlichen auf die unterschiedlichen familienpolitischen Konzepte der einzelnen Länder zurückzuführen sein.

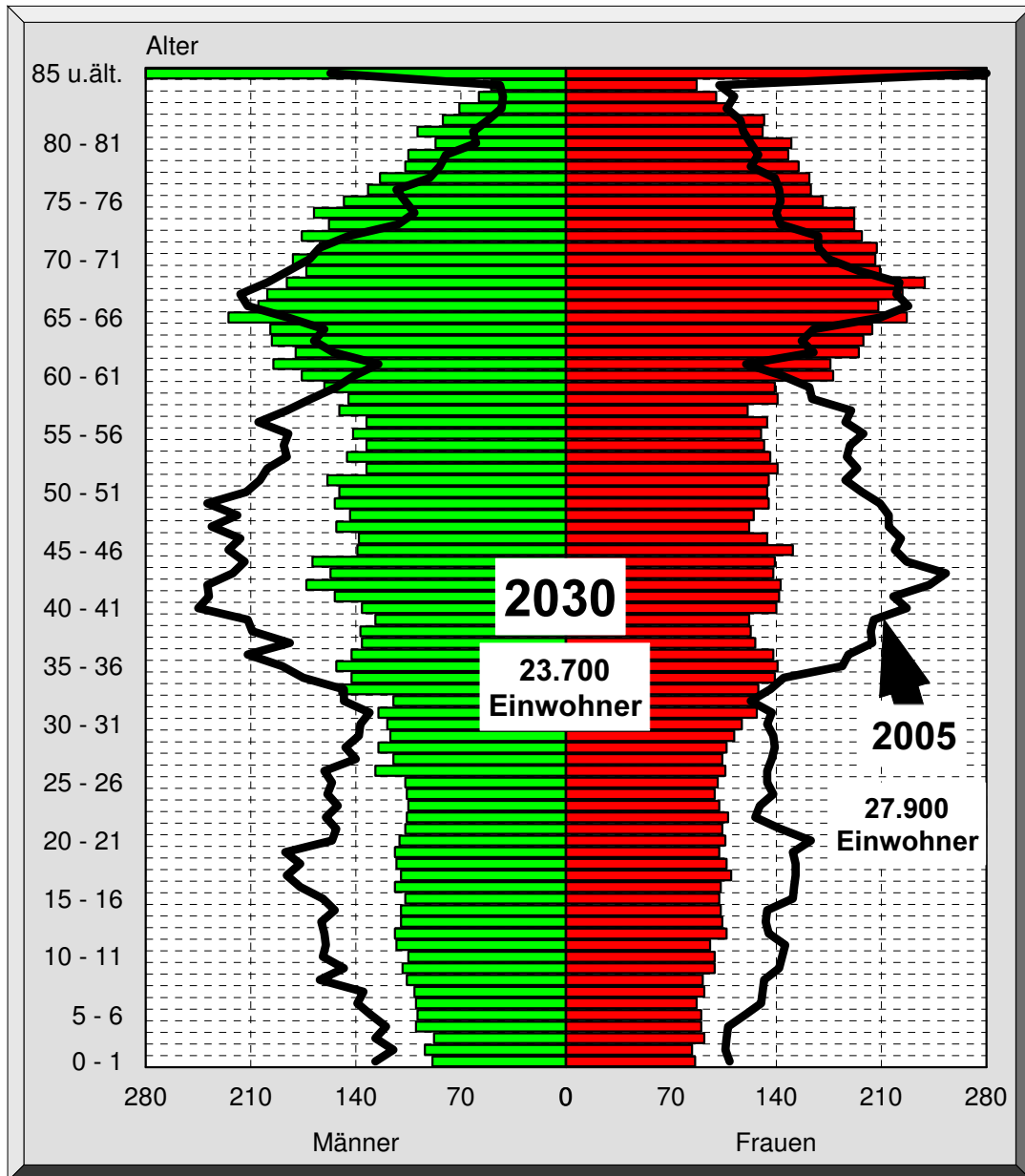
**Tabelle 14: Zusammengefasste Geburtenziffer und Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2000 in ausgewählten Ländern**

<b>Land</b>	<b>zusammengefasste Geburtenziffer</b>	<b>BIP je Einwohner in US-\$</b>
Belgien	1,66	30.893
<b>Deutschland</b>	<b>1,38</b>	<b>32.706</b>
Finnland	1,73	31.703
Frankreich	1,88	30.096
Irland	1,89	27.882
Italien	1,24	20.842
Luxemburg	1,80	57.130
Niederlande	1,72	31.245
Norwegen	1,85	39.349
Österreich	1,34	33.204

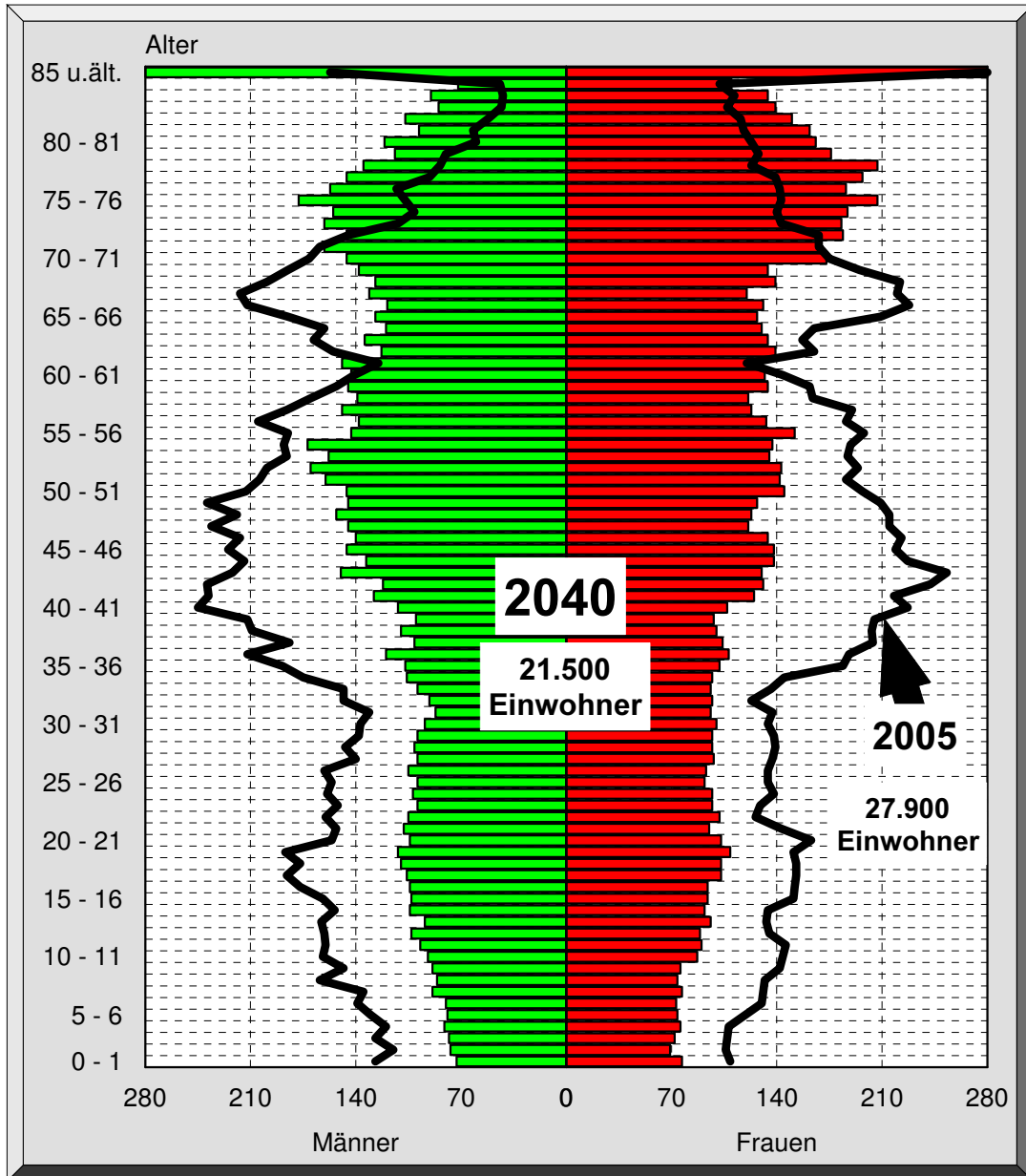
Damit ist die Geburtenhäufigkeit **keine** unveränderbare Größe, sondern in starkem Maße **politisch beeinflussbar**. In Deutschland wird zwar seit langer Zeit über ein Umdenken in der Familienpolitik diskutiert, die konkreten Schritte zur Verbesserung des Familienlastenausgleichs und insbesondere auch zur Erhöhung der Betreuungsangebote für Kinder sind aber eher bescheiden geblieben.



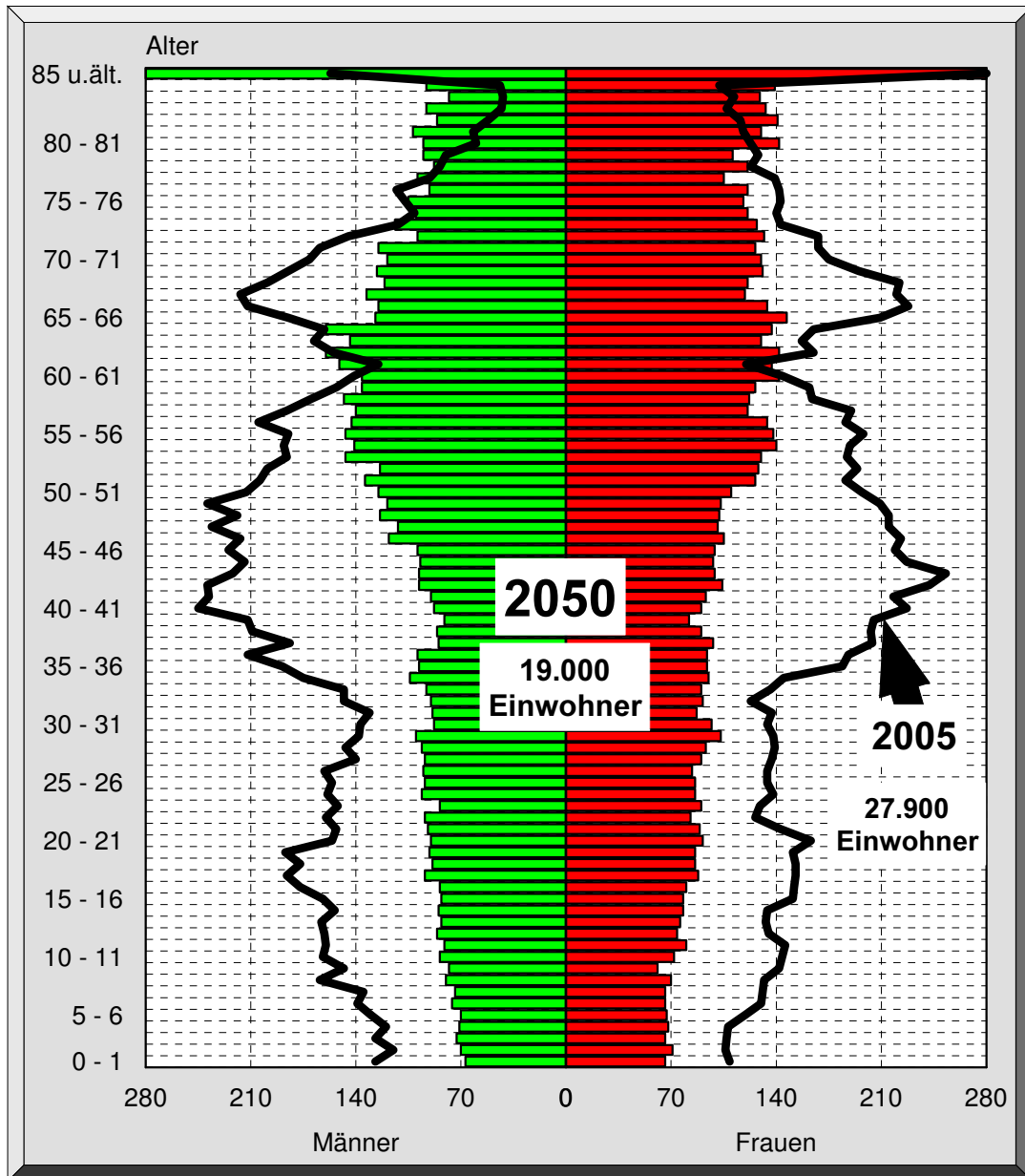
**Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)**



**Abbildung 15: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2040 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)**



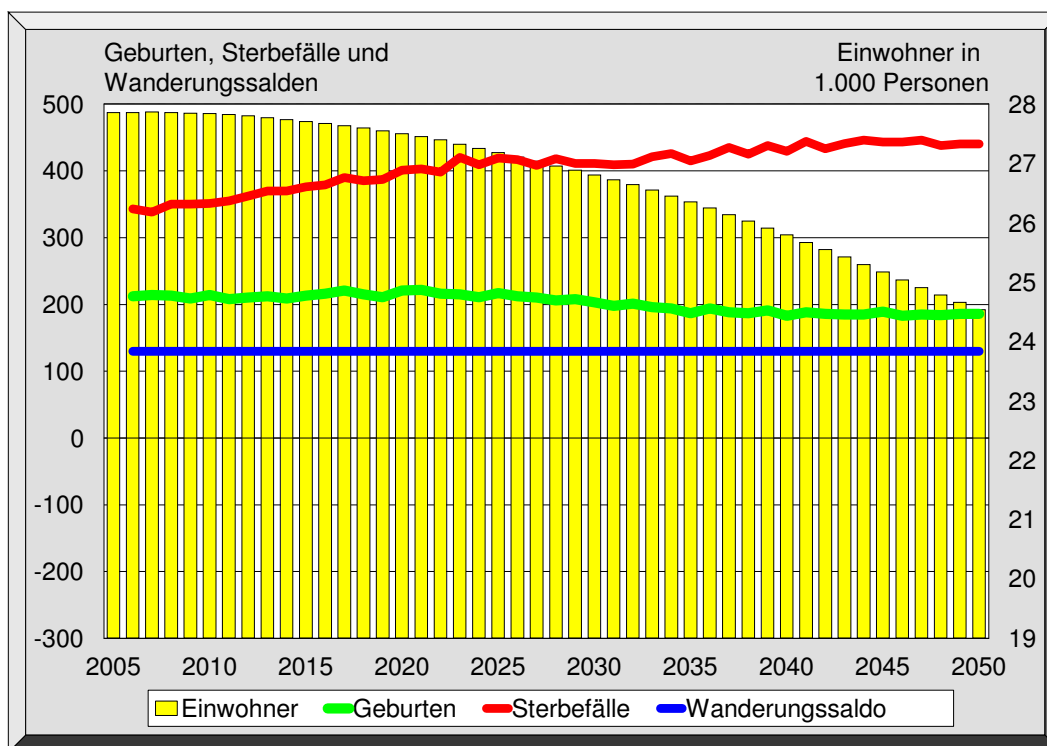
**Abbildung 16: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 im Status-Quo-Szenario (12 Nettoabwanderer ab 2020)**



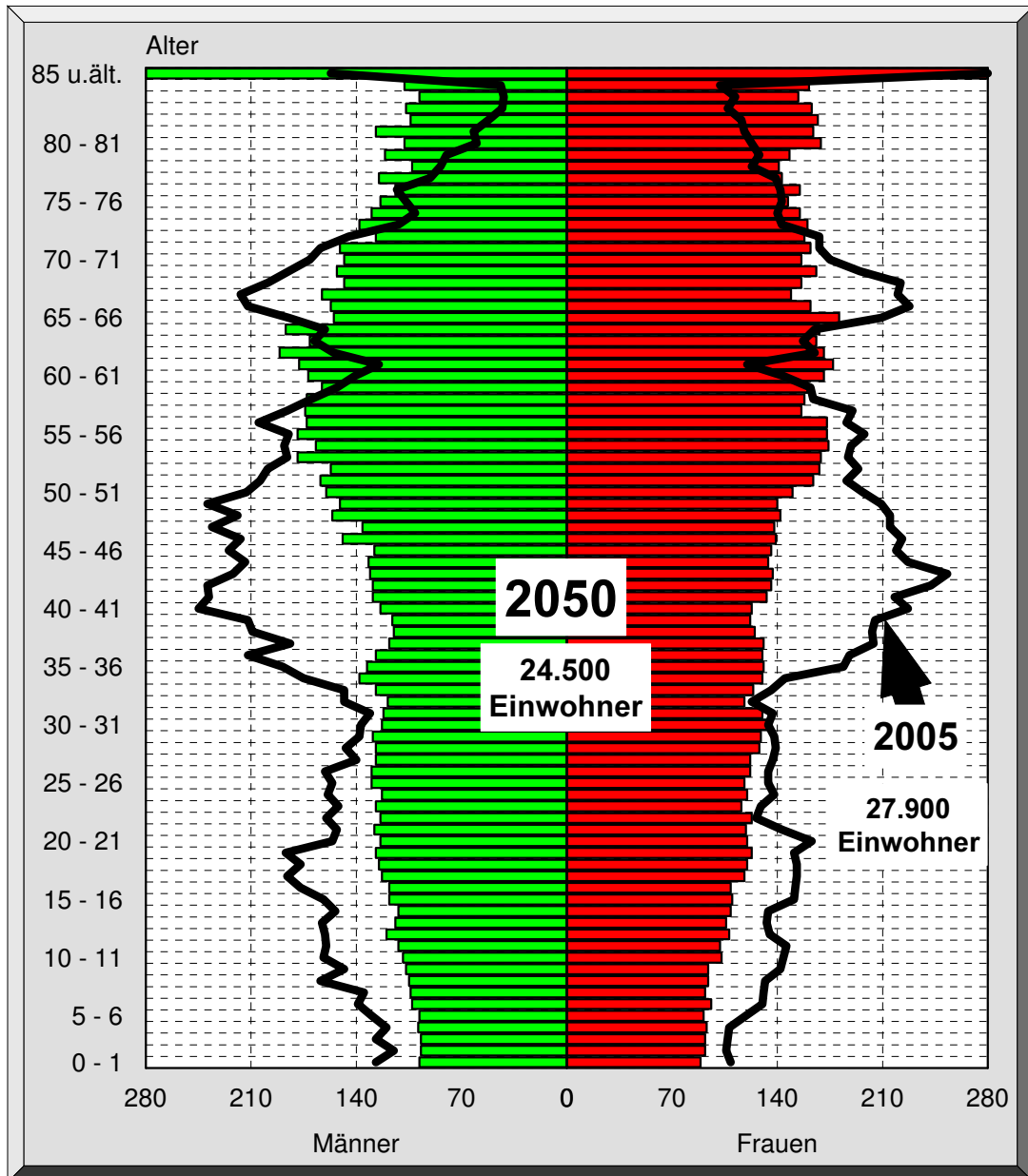
Für das „Zuwanderungsszenario“ wurde ab 2006 ein Wanderungsgewinn von 130 Personen pro Jahr angesetzt. Die Zahl der Erwerbsfähigen stagniert in diesem Szenario bis etwa 2015 und nimmt anschließend kontinuierlich ab. Im Jahr 2050 wäre gegenüber dem Jahr 2005 ein Rückgang 21 % erreicht.

Insgesamt geht die Einwohnerzahl auch bei diesem Wanderungsansatz zurück, die Geschwindigkeit und das Ausmaß werden aber stark gemildert. Der gegenwärtig im Bereich der angesetzten Zuwanderungen liegende Sterbeüberschuss steigt weiter an und erreicht zwischen 2040 und 2050 Werte um 250 Personen pro Jahr. Im Jahr 2050 würden in Rinteln noch 24.500 Einwohner leben, wie **Abbildung 17** zeigt. Der Rückgang der Einwohnerzahl kann durch erhöhte Zuwanderungen zwar begrenzt werden, die Verteilung der Einwohner auf die verschiedenen Altersjahre (**Abbildung 18**) wird jedoch nur gering beeinflusst.

**Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rinteln von 2005 bis 2050 bei 130 Nettozuwanderern pro Jahr und konstant niedriger Geburtenhäufigkeit**



**Abbildung 18: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 bei 130 Nettozuwanderern und konstant niedriger Geburtenhäufigkeit**



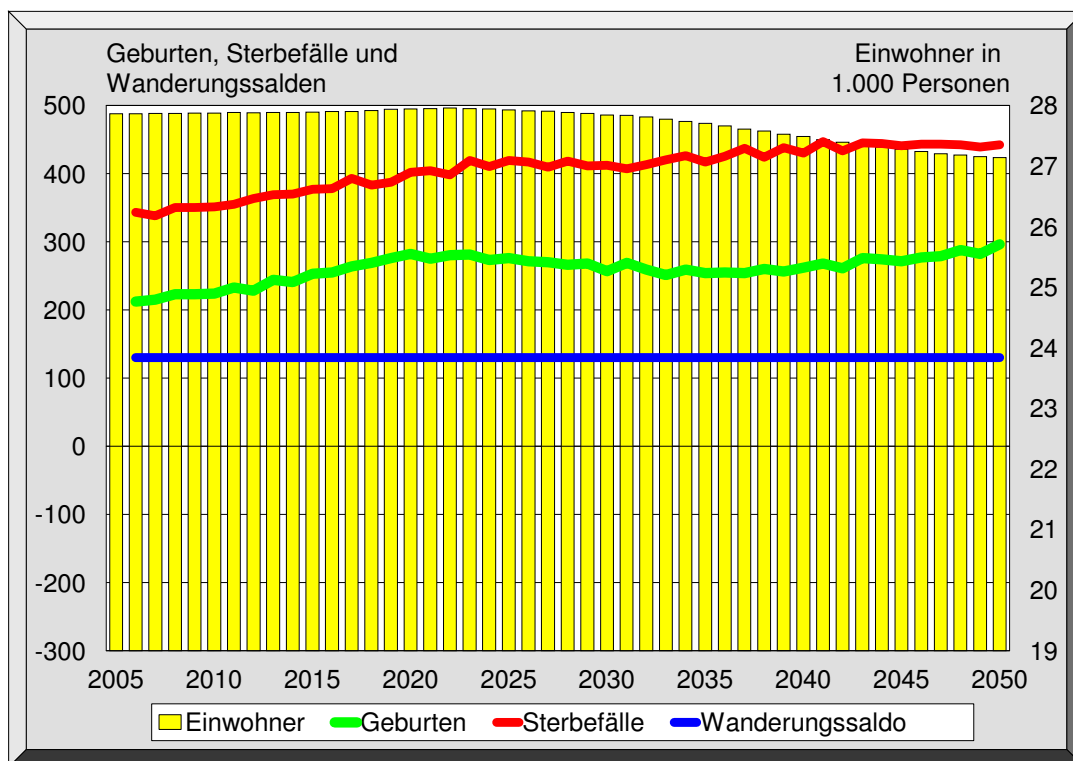
Eine nochmals deutlich abweichende Entwicklung stellt sich ein, wenn wie im „Zuwanderungsszenario“ die Zuwanderungen bei 130 Personen festgeschrieben werden und gleichzeitig die Geburtenziffer bis zum Jahr 2020 auf 1,9 Kinder pro Frau erhöht wird. Dies ist durchaus kein unrealistischer Wert, da z. B.

Frankreich gegenwärtig eine Geburtenhäufigkeit in dieser Größenordnung aufweist. Die gegenwärtige Geburtenziffer in Rinteln liegt zwar mit 1,48 Kindern je Frau (Durchschnitt der vergangenen vier Jahre) leicht über dem langfristigen westdeutschen Wert von 1,40, aber doch erheblich unter der in Frankreich realen Geburtenhäufigkeit.

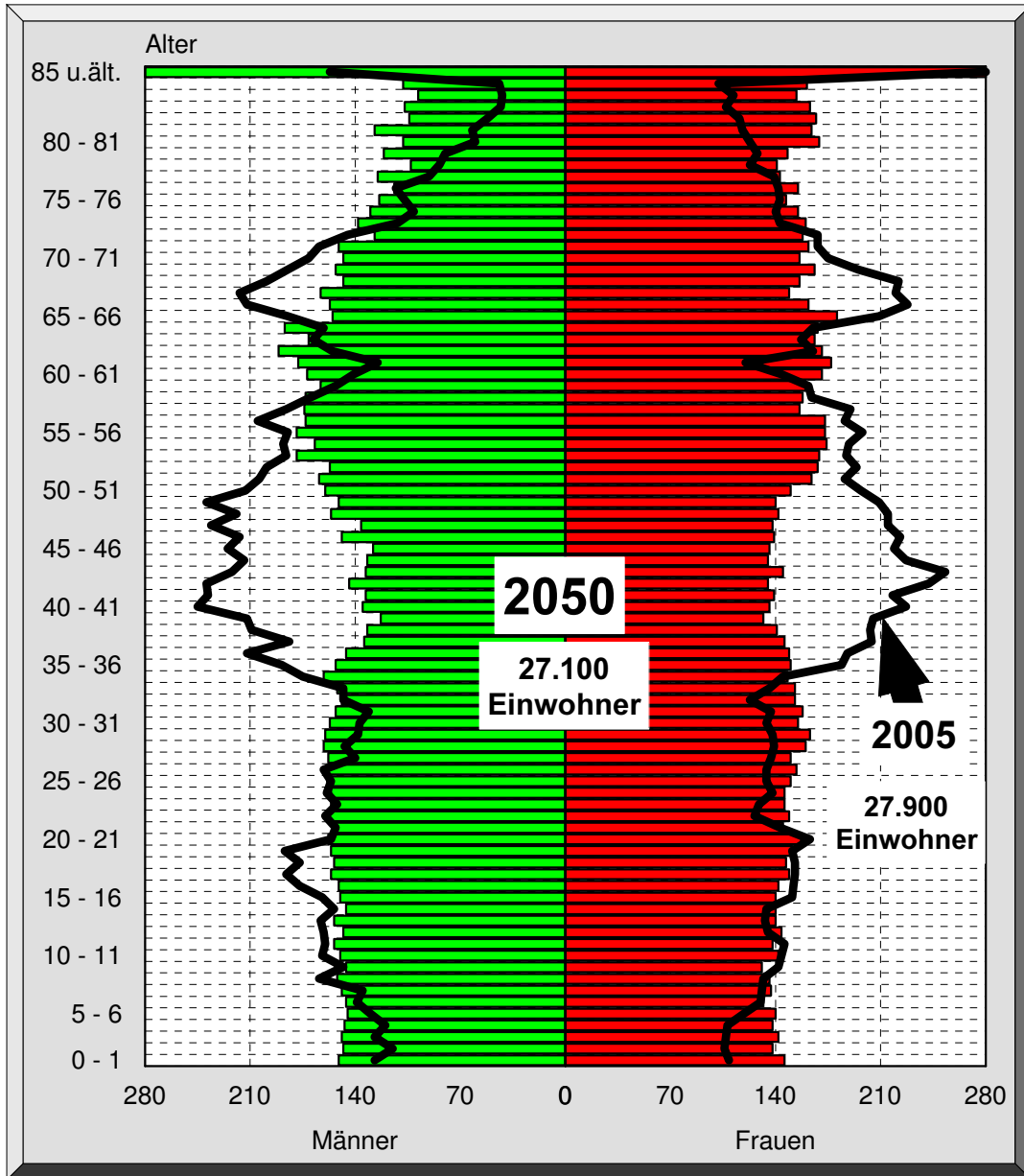
Der Sterbeüberschuss steigt in diesem Szenario erheblich langsamer an und liegt dauerhaft deutlich unter 200 Personen. Im Jahr 2050 würden in Rinteln noch immer gut 27.100 Einwohner leben, wie **Abbildung 19** zeigt. Die Zahl der Erwerbsfähigen vermindert sich um etwa 14 % bis 2050.

Aber nicht nur der leichte Anstieg der Einwohnerzahl, sondern vor allem die Wirkung dieses Szenarios auf die Altersstruktur (**Abbildung 20**) ist bemerkenswert. Nahezu stabile Jahrgangsstärken bei der jüngeren Bevölkerung um 500 Personen pro Jahrgang führen zu einer Abmilderung der Überalterung.

**Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rinteln von 2005 bis 2050 bei einem Wanderungsgewinn von 130 Personen pro Jahr und einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit auf 1,9 Kinder pro Frau bis 2020**



**Abbildung 20: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln im Jahr 2050 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005 bei einem Wanderungsgewinn von 130 Personen pro Jahr und einer bis 2020 auf 1,9 Kinder pro Frau ansteigenden Geburtenhäufigkeit**



## 5 Zusammenfassung der Ergebnisse

**Ausgangssituation:** Die Stadt Rinteln wies in der Vergangenheit eine vergleichsweise hohe wirtschaftliche Dynamik in einer eher schwachen Region auf. In akzeptabler Pendlerentfernung liegt kein Oberzentrum.

Die Wanderungsbeziehungen sind geprägt durch die Wanderungsverluste im niedersächsischen Nahbereich. Die Wanderungsgewinne der Vergangenheit resultierten im Wesentlichen aus den Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche (Spätaussiedler), mit Ostdeutschland und mit dem Ausland. Dabei ist zu beachten, dass die Zuwanderung aus Ostdeutschland um 2010 ausbleiben wird und auch die Spätaussiedlerzuwanderung in der Zeit bis 2020 ausbleibt.

**Die künftige Veränderung der Einwohnerzahl in der Stadt Rinteln wird bestimmt durch**

- die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle),
- die von der Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der „Region Rinteln“ abhängigen Fernwanderungen und
- die von Attraktivität der Stadt Rinteln und ihres Wohnungsangebotes abhängigen Nahwanderungen.

Für die Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung wurden „Status-Quo-Bedingungen“ bis zum Jahr 2020 unterstellt. Dabei gehen wir davon aus, dass die kleinräumigen Unterschiede in der Region erhalten bleiben, d. h. die Preisrelationen (Bauland, Immobilien, Mieten) in der Region sollen sich nicht verändern.

**Bevölkerung:** Die Bevölkerung Rintelns nimmt bei diesem Szenario bis zum Jahr 2020 von derzeit 27.900 auf 25.900 Personen deutlich ab. Bei nahezu ausgeglichenem Wanderungssaldo dominiert der Sterbeüberschuss in Höhe von 2.200 Personen die Entwicklung.

Das gewählte Szenario führt zu deutlichen Rückgängen von knapp 20 % (Kindergartenalter) bis 30 % (Grundschulalter) bei den jüngeren Altersgruppen, so dass die Auslastung der geschaffenen Infrastruktur nicht mehr gewährleistet ist.



**Private Haushalte:** Durch den Rückgang der „Erwachsenen“ (Bevölkerung 23 Jahre und älter) wird sich trotz einer weiter leicht abnehmenden Haushaltsgröße die Zahl der in Rinteln lebenden Haushalte von heute 12.700 bis 2020 um ca. 260 vermindern.

**Wohnungsnachfrage:** Private Haushalte zwischen 30 und 45 Jahren weisen die absolut und spezifisch höchste Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf, während sich neu bildende Haushalte, Zugzügler aus dem Ausland und ältere „Rückkehrer“ vor allem Geschosswohnungen nachfragen. Bei der letztgenannten Gruppe konzentriert sich die Nachfrage auf hochwertige Objekte in Innenstadtlagen. Bis 2020 werden insgesamt gut 1.800 Einfamilienhäuser nachgefragt, hiervon können knapp 400 als Neubauten abgesetzt werden.

Mangels Rendite wird der Neubau von Geschosswohnungen sowie die Schaffung von Wohnungen durch Maßnahmen im Wohnungsbestand mit maximal 14 Wohnungen pro Jahr veranschlagt. Insgesamt ist von einem Neubauvolumen in Höhe von 600 Wohnungen bis 2020 auszugehen.

**Wohnbaulandbereitstellung:** Die Basis für die ausreichende Baulandverfügbarkeit wurde mit dem Ende der 1990er Jahre überarbeiteten Flächennutzungsplan geschaffen. Grundsätzlich sollte bedacht werden, dass die Baulandausweisung eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklung darstellt. Eines der wichtigsten Kriterien bei der Ausweisung neuer Wohnungsbauflächen ist die tatsächliche Verfügbarkeit der ausgewiesenen Flächen zu konkurrenzfähigen Preisen.

Dies kann zum einen durch den Ankauf der Flächen (vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes) seitens der Kommune erfolgen. Auf der anderen Seite zeigen Beispiele aus anderen Regionen, dass die Einschaltung privater Unternehmen für Ankauf und Erschließung von Flächen zu einer Senkung der Baulandpreise führen kann. Gründe werden in der bei privaten Unternehmen i.d.R. höheren Flexibilität in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und in einer preiswerteren Erschließung gesehen. Durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen können die heute vielfach vorhandenen Verfügbarkeitsprobleme von Baulücken sowie Restflächen älterer Bebauungspläne ausgeschlossen werden und damit der Spekulation die Grundlage entzogen werden.

Auch wenn gegenwärtig die Nachfrage nach Bauland eher schwach ist, so müssen doch aufgrund der langen Planungszeiträume immer verfügbare Re-

serveflächen unterschiedlicher Qualität und Lage vorhanden sein, um potenzielle Bauherren und Investoren bedienen zu können.

Die gilt auch für den gegenwärtig brachliegenden Geschosswohnungsbau. Dieses Segment erlebt gegenwärtig bereits in vielen Orten durch die Besetzung von Marktnischen wie barrierefreien und innenstadtnahen Wohnungen speziell für ältere Menschen eine deutliche Belebung. Entsprechende Projekte sollten auch in Rinteln wirtschaftlich umsetzbar sein.

**Schlussresümee der Entwicklung bis 2020:** Die Untersuchung des Pestel Instituts zeigt, dass Rinteln ein Zentrum in der Region darstellt, das bisher Einwohner an das unmittelbare niedersächsische Umland verloren hat. Hier gilt es, sich als Stadt zu positionieren, um diese Verluste einzudämmen bzw. die Wanderungsbilanz möglichst umzukehren. Die grundsätzlichen Voraussetzungen sind mit den Infrastrukturangeboten durchaus gegeben. Die vorhandene und noch weiter zu steigernde Attraktivität vor allem der Kernstadt muss den bereits in Rinteln wohnenden wie auch potenziellen Neubürgern entsprechend ins Bewusstsein gerückt werden. Dies gilt sowohl bezüglich des Wohnungs- als auch hinsichtlich des Handels- und Dienstleistungsangebotes. Ohne starke Kernstadt leidet auch die Attraktivität und damit die Vermarktbarkeit von Wohnungen und Baulandflächen in den Ortsteilen.

**Ausblick über das Jahr 2020 hinaus:** Die bis zum Jahr 2050 gerechneten Szenarien für die Stadt Rinteln zeigen, dass

- sich die Stadt der allgemeinen Überalterung nicht entziehen kann,
- ohne Zuwanderungen die Einwohnerzahl erheblich abnehmen wird und
- eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl wohl nur zu erreichen ist, wenn es gelingt, die Geburtenhäufigkeit zu erhöhen.