

# **Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Rinteln**

Ergebnisbericht | 2020

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>IV</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Methodik.....	2
<b>2 Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Finanzmärkte .....	4
2.2 Baukosten .....	5
2.3 Förderkulisse und -konditionen .....	6
2.4 Wanderungen und Migration .....	7
2.5 Regionalplanung .....	9
<b>3 Situationsanalyse .....</b>	<b>10</b>
3.1 Arbeitsmarkt .....	10
3.1.1 Beschäftigte und Pendler.....	10
3.1.2 Arbeitssuchende.....	12
3.1.3 Kaufkraft .....	13
3.2 Demografische Entwicklung .....	14
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	14
3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	15
3.2.3 Wanderungen.....	17
3.2.4 Umzugsmotive .....	19
3.2.5 Altersstruktur .....	22
3.3 Wohnungsbestand.....	24
3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes.....	24
3.3.2 Neubautätigkeit.....	27
3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse .....	28
3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung.....	28
3.4.2 Wohnkostenbelastung.....	31

<b>4</b>	<b>Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum .....</b>	<b>33</b>
4.1	Nachfragestruktur.....	34
4.2	Angebotsstruktur.....	35
4.3	Bilanz Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum.....	36
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarktprognose .....</b>	<b>39</b>
5.1	Bevölkerungsprognose.....	39
5.2	Haushaltsprognose .....	41
5.3	Neubaubedarfsprognose.....	44
<b>6</b>	<b>Handlungsbedarfe und –empfehlungen .....</b>	<b>48</b>
6.1	Handlungsbedarf .....	48
6.2	Bestandsentwicklung.....	48
6.3	Wohnungsneubau .....	52
<b>7</b>	<b>Anhang 1 – Übersicht Neubaubedarf .....</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Anhang 2 – Weitere Ergebnisse der Haushaltsbefragung .....</b>	<b>57</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen.....	5
Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude .....	6
Abb. 3: Wanderungssaldo Deutschlands mit dem Ausland 1970 bis 2014 .....	8
Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort.....	11
Abb. 5: Ein- und Auspendler.....	12
Abb. 6: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (SGB II/SB III) .....	13
Abb. 7: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index) .....	14
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung .....	15
Abb. 9: Bevölkerungspyramide 2018 .....	16
Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	17
Abb. 11: Zu- und Fortzüge .....	18
Abb. 12: Wanderungen nach Altersklassen .....	18
Abb. 13: Umzugsziele.....	20
Abb. 14: Umzugsgründe .....	21
Abb. 15: Umzugsgründe differenziert nach Haushaltstyp .....	22
Abb. 16: Altersgruppen 2005, 2010, 2018.....	23
Abb. 17: Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien 2018.....	24
Abb. 18: Wohnungsgrößenstruktur (in m <sup>2</sup> ).....	25
Abb. 19: Baualter des Wohnungsbestandes.....	26
Abb. 20: Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohngebäuden) .....	28
Abb. 21: Angebotsmieten (Euro/m <sup>2</sup> ) (Median) 2013 bis 2018.....	29
Abb. 22: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße (Euro/m <sup>2</sup> ) .....	30
Abb. 23: Angebotsmieten nach Baualtersklassen (Euro/m <sup>2</sup> ).....	30
Abb. 24: Wohnfläche von 1-Personenhaushalten.....	38
Abb. 25: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035.....	40
Abb. 26: Prognose der Bevölkerungsstruktur .....	41
Abb. 27: Haushaltsprognose 2018 bis 2035 .....	42
Abb. 28: Prognose der Haushaltsstruktur.....	43
Abb. 29: Zusammensetzung des Neubaubedarfs .....	45
Abb. 30: Neubaubedarf bis 2035.....	47
Abb. 31: Neubaubedarf bis 2025.....	56
Abb. 32: Neubaubedarf bis 2030.....	56

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstypen.....	19
Tab. 2: Wohnkostenbelastung.....	31
Tab. 3: Wohnkostenbelastung differenziert nach Eigentümer- und Mieterhaushalten...	32
Tab. 4: Abgrenzungskriterien des unteren Preissegments.....	33
Tab. 5: Bilanz preisgünstiges Wohnungsmarktsegment.....	37
Tab. 6: Einzug.....	57
Tab. 7: Wohnort.....	57
Tab. 8: Vorheriger Wohnstandort.....	57
Tab. 9: Gründe für Zuzug (Mehrfachnennungen).....	57
Tab. 10: Wohnform.....	58
Tab. 11: Gebäudetyp.....	58
Tab. 12: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren (Mehrfachnennungen).....	58
Tab. 13: Wohnen im Alter.....	58

## 1 Einleitung

### 1.1 Hintergrund

#### »»» Lage und Struktur der Stadt Rinteln

Die Stadt Rinteln liegt – im landschaftlich attraktiven Weserbergland eingebettet zwischen Lippischem Bergland, Wesergebirge, Süntel und Fischbecker Bergen – im Südwesten des Landes Niedersachsen an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Rinteln besteht aus einer Kernstadt, die den Einwohner-schwerpunkt (rund 48 % der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz) bildet, sowie aus insgesamt 18 Ortsteilen (39 bis 1.906 Einwohner).

Durch die Lage an der Bundesautobahn A 2, die aus dem Ruhrgebiet über Ost-westfalen kommend weiter über Hannover, Braunschweig und Magdeburg bis nach Berlin führt, und die Nähe zur A 30, die von Bad Oeynhausen über Os-nabrück und das Münsterland in Richtung Niederlande verläuft, ist die Stadt vergleichsweise verkehrsgünstig gelegen. Die Oberzentren Hannover und Bielefeld sind in jeweils rund einer Dreiviertelstunde erreichbar. Durch die das Stadtgebiet querenden Bundesstraßen B 83 und B 238 besteht zudem eine gute regionale Anbindung. Mit dem Bahnhof Rinteln gibt es eine regionale Ein-bindung in das Eisenbahnnetz. Die RB 77 befördert Passagiere aus Richtung Bünde in Westfalen über Rinteln nach Hameln und Hildesheim.

#### »»» Positive wirtschaftliche Entwicklung

Rinteln, die größte Stadt im Landkreis Schaumburg, ist als Mittelzentrum ein-gestuft und stellt einen wichtigen Anker der Daseinsvorsorge in der Region dar. Darüber hinaus hat die Stadt eine hohe Bedeutung als Wohn- und Arbeitsort in der Region. Die positive Entwicklung als Wohn- und Arbeitsort spiegelt sich insbesondere in einer zunehmenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen und Beschäftigten vor Ort sowie in den steigenden Pendlerzah-len wider.

#### »»» Neue Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Die positive wirtschaftliche Dynamik sowie der Flüchtlingszuzug hatte in der jüngeren Vergangenheit eine stabilisierende Wirkung auf die Bevölkerungsent-wicklung. In der langfristigen Perspektive verzeichnet die Stadt Rinteln jedoch einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Seit 2014 ist eine Trendumkehr, mindestens jedoch eine Stagnation, zu beobachten.

Infolge der stabilen Bevölkerungsentwicklung hat sich die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren stabilisiert. Eine erhöhte Nachfrage ist aufgrund des nied-rigen Zinsniveaus im Eigentumssegment (insbesondere Einfamilienhäuser) zu verzeichnen, die auch zu einem Preisanstieg in diesem Segment geführt hat.

Demgegenüber ist die Situation im Mietwohnungssegment noch entspannt und das Mietniveau moderat. Daraus können allerdings keine direkten Rückschlüsse auf die Qualität einzelner Mietobjekte gezogen werden. Trotz des überwiegend moderaten Mietniveaus können – auch vor dem Hintergrund niedriger Renten – einzelne Nachfragegruppen Probleme bei der Wohnraumversorgung haben.

### »» Zentrale Fragestellungen des Wohnraumversorgungskonzeptes

Das Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Rinteln gibt Antworten unter anderem auf folgende Fragestellungen:

- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt die Stadt Rinteln im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilträumlich und segment-spezifisch dar?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote nach?
- Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden nachgefragt?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt 2025, 2030 und 2035 aus?
- Wie ist der Bestand zu charakterisieren und welche Funktion kann dieser zur Bedarfsdeckung einnehmen?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem bzw. altengerechtem Wohnraum? Welche Instrumente stehen für die Förderung zur Verfügung?

## 1.2 Methodik

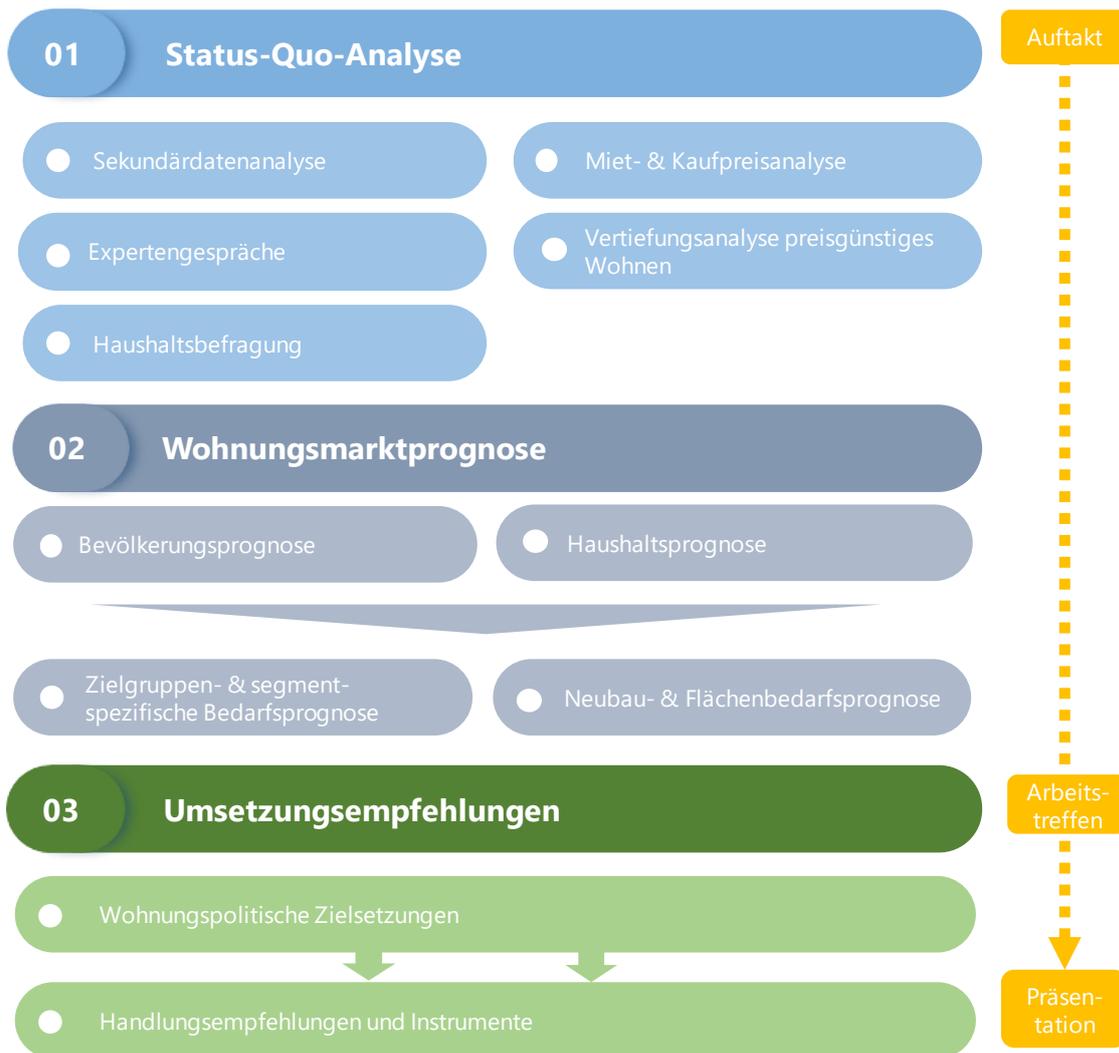
### »» Dreistufiger Erarbeitungsprozess

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Rinteln wurde in drei Phasen erarbeitet:

- **Situationsanalyse** – In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Eine Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten sowie eine vertiefende Betrachtung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes war ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums. Darüber hinaus wurde eine Haushaltbefragung unter 2.000 zufällig ausgewählten Haushalten durchgeführt. Schwerpunkt der Befragung waren Fragen zur aktuellen Wohnsituation und Wohnwünschen.
- **Wohnungsmarktprognose** – Von zentraler Bedeutung ist die Einwohner- und Haushaltsprognose, auf deren Basis Neubau- und Flächenbedarfe ermittelt wurden. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe

herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.

- **Handlungsbedarfe und -empfehlungen** – Abschließend wurden auf Basis der wohnungspolitischen Zielsetzungen Handlungsempfehlungen abgeleitet. Einen Schwerpunkt bildet das preisgünstige Marktsegment. Darüber hinaus werden Instrumente zur Zielerreichung aufgezeigt.



## 2 Rahmenbedingungen

Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Rinteln wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. Die ausgelösten Impulse kommen von unterschiedlichen Ebenen und sind beispielsweise Ergebnisse europäischer oder bundesdeutscher Politik. Die Stadt sieht sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen und zum Teil erheblichem Handlungsdruck gegenüber. Es eröffnen sich damit allerdings auch Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen gehören:

- die Entwicklung der Finanzmärkte,
- der Anstieg der Baukosten,
- Wanderungstrends und Migration,
- Förderkulissen,
- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

### 2.1 Finanzmärkte

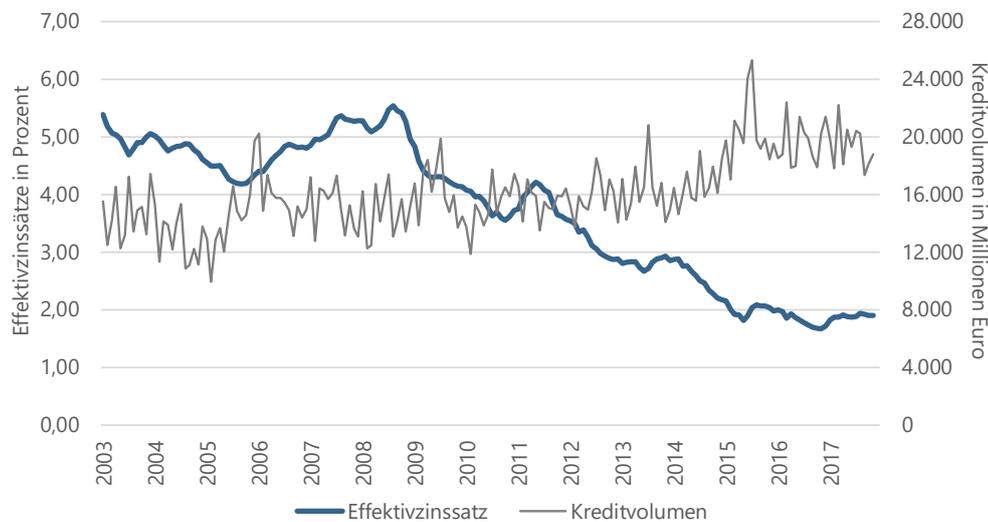
#### »» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euro-länder ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

#### »» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



Quelle: Deutsche Bundesbank

### »»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden eine Refinanzierung bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben hat, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

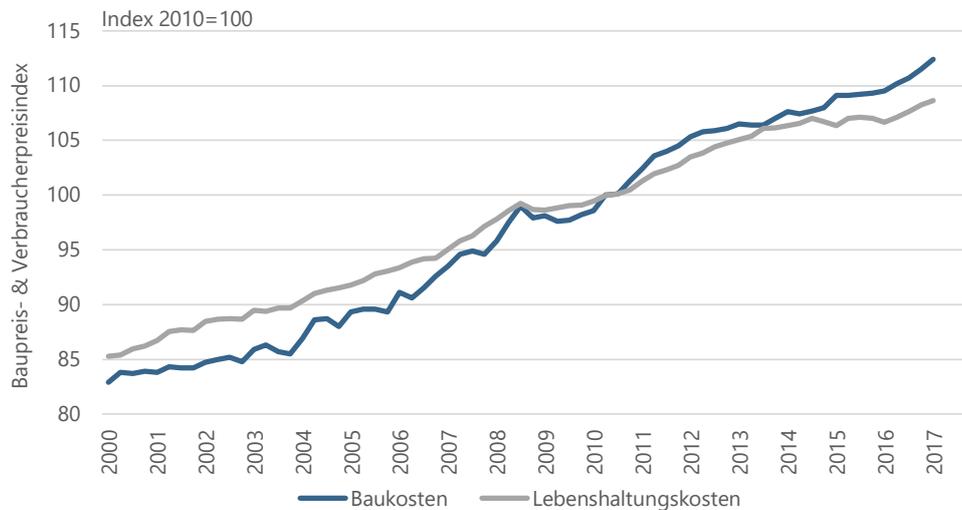
## 2.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

### »»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Kapazitäten der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 32,2 Punkten und bewegt sich damit leicht oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+24,8 Punkte).

Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

### »» Wachsene Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

### »» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

## 2.3 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Mit der Loslösung von den Mietstufen des Wohngeldgesetzes ist in Niedersachsen eine Förderung durch die N-Bank grundsätzlich flächendeckend möglich. Fördervoraussetzung ist ein Wohnraumversorgungskonzept, das auf Basis einer Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose

Aussagen zur sozialen Wohnraumversorgung sowie Neubaubedarfen trifft. Im Rahmen der Mietwohnraumförderung gibt es aktuell zwei Förderwege:

**1. Förderweg:** Zielgruppe des ersten Förderweges sind Haushalte mit niedrigen Einkommen im Sinne von § 3 Abs. 2 NWoFG. Förderfähig sind bis zu 75 % der Gesamtkosten. Als Bezugsgröße werden Baukosten in Höhe von 2.900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde gelegt. Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 30 Jahre. Zusätzlich gibt es einen Tilgungsnachlass nach 20 Jahren. Bei einem Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von einer Million Euro, das 2.900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreitet, kann der Investor ein Darlehen in Höhe von 750.000 Euro erhalten. Der Tilgungsnachlass nach 20 Jahren beträgt 112.500 Euro. Das Darlehen kann sich weiter erhöhen, wenn beispielsweise ein Aufzug geplant ist oder Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m<sup>2</sup> realisiert werden. Mit der Förderung wird eine Nettokaltmiete von 5,60 Euro/m<sup>2</sup> für drei Jahre vereinbart. Im Anschluss sind Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von drei Jahren möglich.

**2. Förderweg:** Der zweite Förderweg richtet sich an Menschen mit mittleren Einkommen. Die Einkommensgrenzen des ersten Förderweges können um bis zu 60 % überschritten werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG). Die Förderung erfolgt für bis zu 45 % der förderfähigen Gesamtkosten in Form eines zinslosen Darlehens über 20 Jahre. Anschließend erfolgt eine marktübliche Verzinsung. Ein Tilgungsnachlass ist im zweiten Förderweg nicht vorgesehen. Die vereinbarte Miete für diese Zielgruppen beträgt 7,00 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Es gelten die gleichen Mietpreisbindungsgrundsätze wie im ersten Förderweg.

## 2.4 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wandlungsmustern. Dabei können aktuell vier Ausprägungen beobachtet werden:

### »» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau kaum gerecht werden. Steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge.

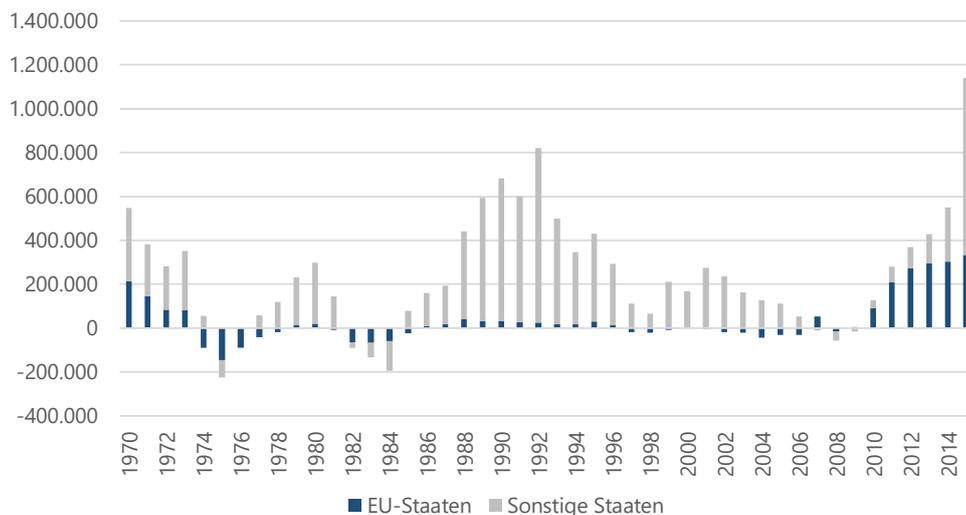
### »»» Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil

In Reaktion auf diese Entwicklung wandern die Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Nachdem in den letzten Jahren die Wanderungsverluste gegenüber den Stadt-Umland-Räumen rückläufig waren, ist vor dem Hintergrund sich anspannender Wohnungsmärkte eine Trendumkehr festzustellen. Gerade Standorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung an die Kernstadt, fungieren stärker als Ventil der dynamischen Wohnungsmärkte.

### »»» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein wachsender Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Diese Entwicklung ist auch in der Stadt Rinteln zu beobachten.

Abb. 3: Wanderungssaldo Deutschlands mit dem Ausland 1970 bis 2014



Quelle: Destatis

### »»» Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt lag und liegt die Schwierigkeit darin, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Je nach Bleibeperspektive und zur Verbesserung der Integrationschancen ist eine dezentrale Wohnraumversorgung wünschenswert. Nach den hohen Zahlen der letzten Jahre hat sich die Situation etwas entspannt.

## 2.5 Regionalplanung

### »» Orientierung der kommunalen Planung an Raumordnungsprogrammen

Grundlage für kommunale Planungen sind das Landes- (LROP) und das Regionale-Raumordnungsprogramm (RROP). Das LROP enthält die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landes Niedersachsen, die im RROP für die entsprechenden Landkreise konkretisiert werden. Im LROP ist festgesetzt, dass die Siedlungsentwicklung so zu gestalten ist, dass die besonderen Eigenarten der Städte und Gemeinden erhalten bleiben (C 1.5.01 LROP).

Im RROP für den Landkreis Schaumburg aus dem Jahre 2003 sind die Ortsteile Schaumburg und Todenmann als „Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ und der Ortsteil Rinteln als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ festgelegt.

Die Stadt Rinteln gehört laut RROP zum ländlichen Raum des Landkreises Schaumburg. Maßnahmen, die der Stadt eine selbständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen, sind vorrangig durchzuführen. „Gewachsene regionstypische Orts- und Landschaftsstrukturen sind zu erhalten und qualitätssichernd weiterzuentwickeln.“ Gleichzeitig ist die infrastrukturelle Grundversorgung zu sichern und der Tourismus und die Naherholung als ergänzende Erwerbsgrundlagen zu stärken. Da einer Zersiedelung von Siedlungsflächen entgegengewirkt werden soll, ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen schwerpunktmäßig auf die zentralen Ortsteile zu konzentrieren (D 1.3 LROP).

### 3 Situationsanalyse

Im Rahmen der Situationsanalyse erfolgt eine umfassende Betrachtung des Status quo in der Stadt Rinteln. Dazu gehört die Betrachtung der wirtschaftlichen und soziostrukturellen Indikatoren (vgl. Kap. 3.1) sowie die Darstellung der demografischen Entwicklung der vergangenen Jahre (vgl. Kap. 3.2). Der Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird anschließend die Analyse des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit (vgl. Kap. 3.3) sowie die Darstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklung (vgl. Kap. 3.4) gegenübergestellt.

#### 3.1 Arbeitsmarkt

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wesentliche Daten dafür sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in der Kommune.

##### 3.1.1 Beschäftigte und Pendler

###### »» Positive wirtschaftliche Dynamik in den vergangenen Jahren

Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in der Stadt Rinteln wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in der Stadt Rinteln (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln).

Im Jahr 2018 (30.06.) gibt es in der Stadt Rinteln insgesamt 9.399 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Im Vergleich zum Jahr 2009 (8.199 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze) entspricht dies einer Zunahme von 14,6 % (vgl. Abb. 4). Damit verlief die Entwicklung der vergangenen zehn Jahre in Rinteln allerdings weniger dynamisch als im Landkreis Schaumburg (+23,5 %) und dem Land Niedersachsen (+20,7 %). Während der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) von geringer Bedeutung ist, sind über die Hälfte aller Arbeitsplätze (57,4 %) im Dienstleistungsbereich (u.a. Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe und sonstige Dienstleistungen) angesiedelt. Allerdings ist dieser Wirtschaftszweig im Vergleich zum Landkreis Schaumburg (70,9 %) und zum Land Niedersachsen (69,1 %) deutlich unterrepräsentiert, da das produzierende Gewerbe in Rinteln mit 42,4 % überdurchschnittlich stark vertreten ist (Landkreis Schaumburg: 28,4 %; Niedersachsen: 29,5 %). Grund hierfür sind die großen Arbeitgeber vor Ort wie beispielsweise RiHa und die Hubert Stüken GmbH & Co. KG aber auch der großflächige Abbau von Sand, Kies und Gestein im Stadtgebiet.

### »» Zunahme der Beschäftigten am Wohnort

Parallel zur positiven Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze hat in den vergangenen zehn Jahren auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort von 8.279 im Jahr 2009 auf 9.484 im Jahr 2018 zugenommen. Das entspricht einem Zuwachs von 1.205 in der Stadt Rinteln wohnenden Beschäftigten bzw. 14,6 %. Auch diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Kreis- (+17,5 %) und Landesdurchschnitt (+20,6 %) unterdurchschnittlich aus.

Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort



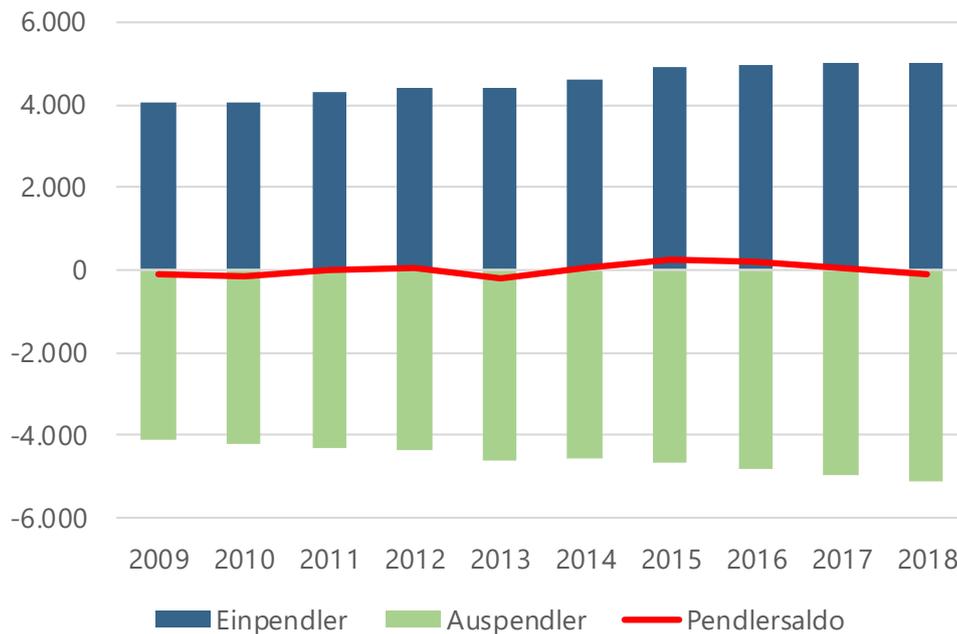
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### »» Steigendes Pendleraufkommen

Die wachsende Zahl von Arbeitsplätzen hat in den vergangenen Jahren zu einer Zunahme der Pendlerbewegungen geführt. Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten 2018 5.040 Personen zur Arbeit in die Stadt Rinteln ein. Das sind knapp 1.000 Personen bzw. 24 % mehr als im Jahr 2009. Die Städte und Gemeinden mit den stärksten Einpendlerverflechtungen sind Hessisch Oldendorf, Auetal, Bückeburg in Niedersachsen sowie Exertal, Kalletal und Porta Westfalica in Nordrhein-Westfalen.

Im gleichen Zeitraum ist auch die Zahl der Auspendler in etwa in gleicher Höhe gestiegen. Im Jahr 2018 pendelten ca. 5.130 Personen aus der Stadt Rinteln in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2009 sind dies ebenfalls knapp 1.000 Personen bzw. 24 % mehr. Die Beschäftigten mit Wohnort in Rinteln pendeln u.a. verstärkt in die Region Hannover sowie die Städte Hameln, Bückeburg, Stadthagen in Niedersachsen und Minden in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 5: Ein- und Auspendler



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

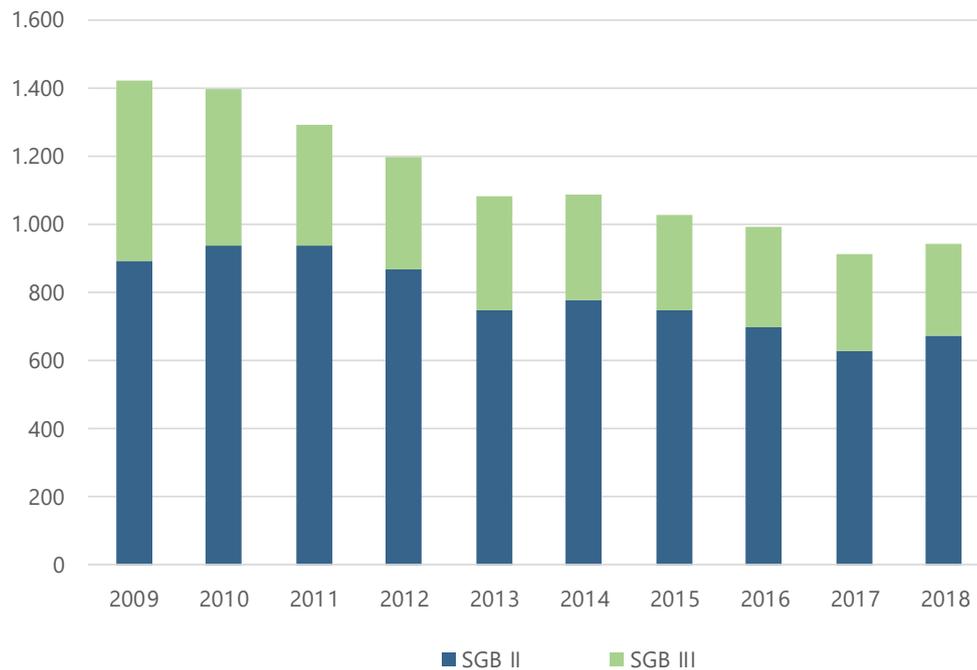
Die Pendlerbewegungen können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auspendler aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe ist eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

### 3.1.2 Arbeitssuchende

#### »» Deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (SGB II/SGB III) in der Stadt Rinteln geführt. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung lag die Zahl der Arbeitslosen Mitte der 2000er Jahre auf einem hohen Niveau. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen. Im Jahr 2018 waren in der Stadt Rinteln 944 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Rückgang von 477 Personen (2009=1.421) bzw. 34 %. Der Kreis Schaumburg konnte von 2009 bis 2018 Rückgänge von 29 %, das Land Niedersachsen von 23 % verzeichnen.

Abb. 6: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (SGB II/SB III)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### 3.1.3 Kaufkraft

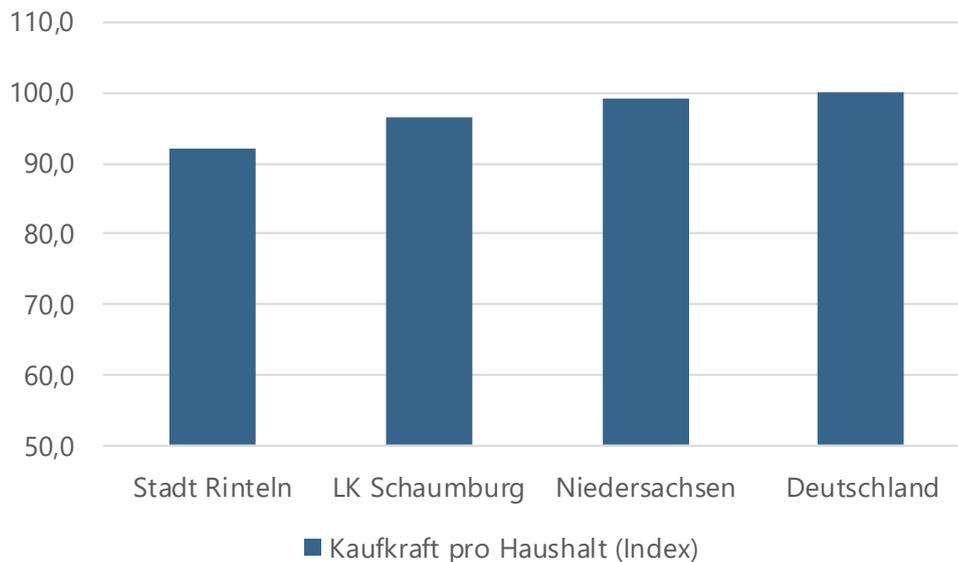
#### »» Leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Die Kaufkraft<sup>1</sup> stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

In der Stadt Rinteln liegt der Kaufkraftindex pro Haushalt im Jahr 2017 bei 92,0 und somit unterhalb des Kreis- (96,7) und Landesniveaus (99,2). Im städtischen Umfeld liegt der Kaufkraftindex vielfach unterhalb des Durchschnittswertes. Ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau kann eine erhöhte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zur Folge haben.

<sup>1</sup> Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

Abb. 7: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index)



Quelle: GfK

## 3.2 Demografische Entwicklung

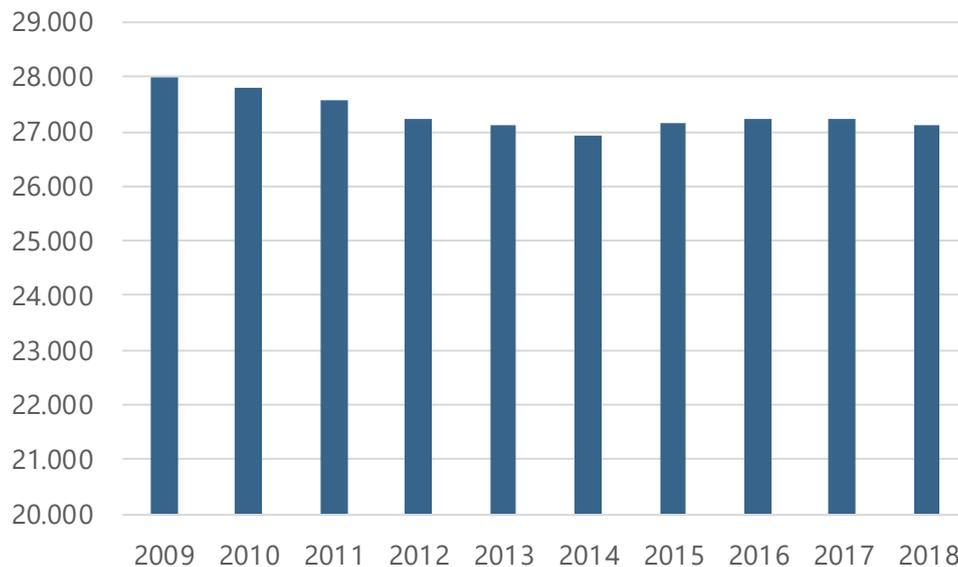
### 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### »» Stabile Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren

Laut des kommunalen Einwohnermeldewesens lebten Ende des Jahres 2018 27.130 Personen in der Stadt Rinteln, davon 26.118 Personen mit Haupt- und 1.012 Personen mit Nebenwohnsitz. Knapp 48 % der Bevölkerung lebte in der Kernstadt, rund 52 % wohnte in einem der 18 Ortsteile.

In der vergangenen Dekade verzeichnete die Stadt einen Bevölkerungsrückgang von 870 Personen bzw. -3,1 %. Der Bevölkerungsverlust vollzog sich insbesondere im Zeitraum von 2009 bis 2014 (-1.055 Personen bzw. -3,8 %). Seit dem Jahr 2015 hat die Stadt – auch aufgrund der verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland – wieder leicht an Einwohnern hinzugewonnen (+185 Personen bzw. 0,7 %) (vgl. Abb. 8). Der Einwohnerzuwachs der vergangenen fünf Jahre konnte insbesondere in der Kernstadt verzeichnet werden, die Zahl der Einwohner in den Ortsteilen ging in der Summe weiter zurück (ausgenommen Deckbergen, Exten, Friedrichswald, Möllenbeck und Uchtdorf).

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Rinteln

### 3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und die Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen.

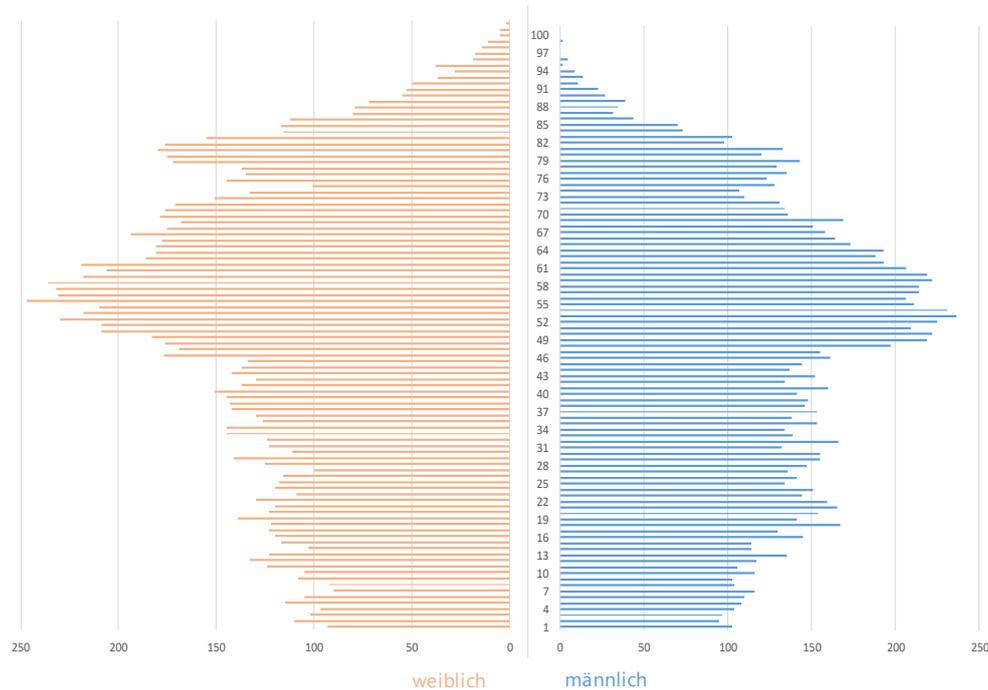
#### »» Trend der alternden Bevölkerung zeigt sich auch in Rinteln

Für die Bundesrepublik Deutschland ist – von wenigen wachstumsstarken Ballungsräumen abgesehen, die aufgrund ihrer Attraktivität und wirtschaftlichen Prosperität eine hohe Anziehungskraft auf jüngere Bevölkerungsschichten ausüben – eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) und insbesondere in den 1970er Jahren erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau.

Der allgemeine Trend hin zu einer alternden Gesellschaft spiegelt sich auch in der Bevölkerungspyramide der Stadt Rinteln wider (vgl. Abb. 9). Im Jahr 2018 ist knapp jede vierte in Rinteln gemeldete Person 65 Jahre und älter.

Durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre und die steigende Lebenserwartung wird die Zahl der älteren Personen in Rinteln in den kommenden Jahren spürbar ansteigen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe in der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum, aber auch Anpassungen bei bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden notwendig. Zudem werden im Bereich des betreuten Wohnens oder in der (häuslichen) Pflege die Bedarfe in den kommenden Jahren steigen.

Abb. 9: Bevölkerungspyramide 2018

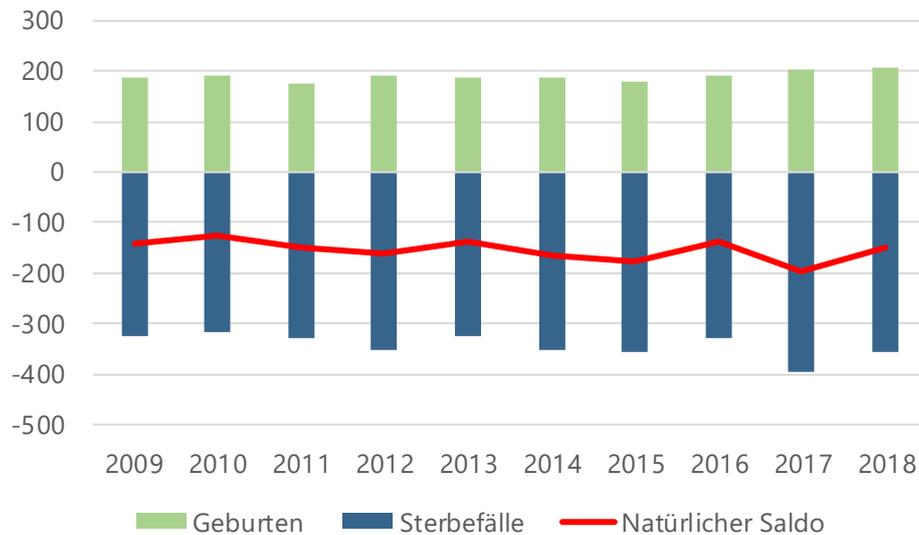


Quelle: Stadt Rinteln

### »» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rinteln entspricht dem bundesweiten Trend. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum die Anzahl der Geburten (vgl. Abb. 10). Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2018 sind 190 Geburten und 344 Sterbefälle pro Jahr in der Stadt Rinteln zu verzeichnen gewesen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte die Stadt Rinteln in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 154 Personen pro Jahr verloren.

Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Rinteln

### 3.2.3 Wanderungen

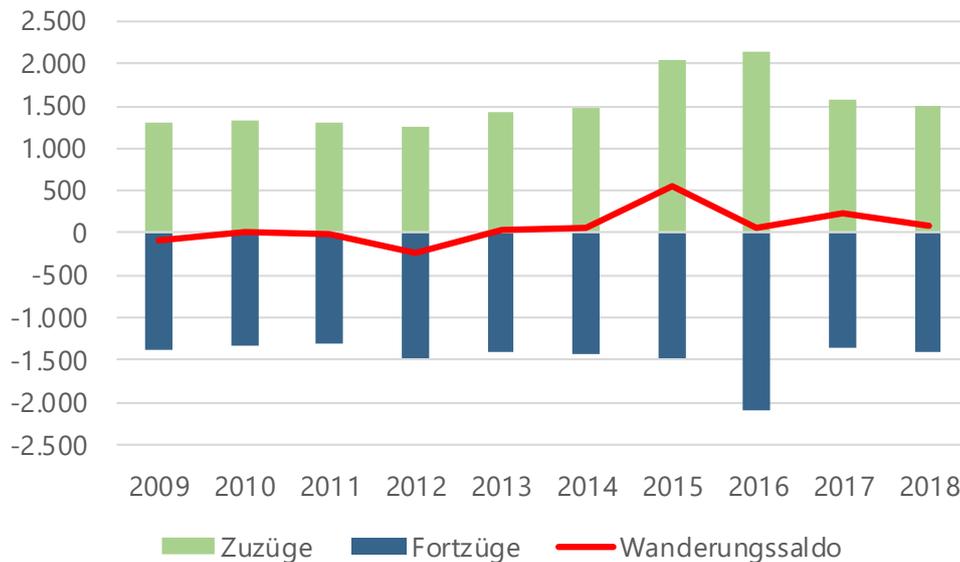
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist auch in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Wanderungsbewegungen werden stark durch endogene und exogene Effekte beeinflusst, weshalb vielfach eine hohe Variabilität charakteristisch ist. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen auf Märkten mit einer hohen Nachfrage.

#### »» Rinteln verzeichnet seit 2013 Wanderungsgewinne

Seit dem Jahr 2013 verzeichnet die Stadt Rinteln Wanderungsgewinne, allerdings konnte lediglich in den Jahren 2015 und 2017 das Geburtendefizit durch die Wanderungsgewinne kompensiert werden. Im Zeitraum von 2008 bis 2014 liegen die Zu- und Fortzüge auf einem vergleichbaren Niveau. Seither sind die Wanderungsbewegungen deutlich dynamischer geworden (vgl. Abb. 11). Hat die Stadt Rinteln in den Jahren 2009 bis 2012 noch durchschnittlich -76 Personen pro Jahr durch Wanderungen verloren, konnte sie im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2018 173 Personen pro Jahr hinzugewinnen.

Es wird deutlich, dass die zuletzt stabile Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rinteln ausschließlich durch die Wanderungsgewinne generiert wird. Ohne die Wanderungsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl in Rinteln konstant rückläufig entwickeln.

Abb. 11: Zu- und Fortzüge



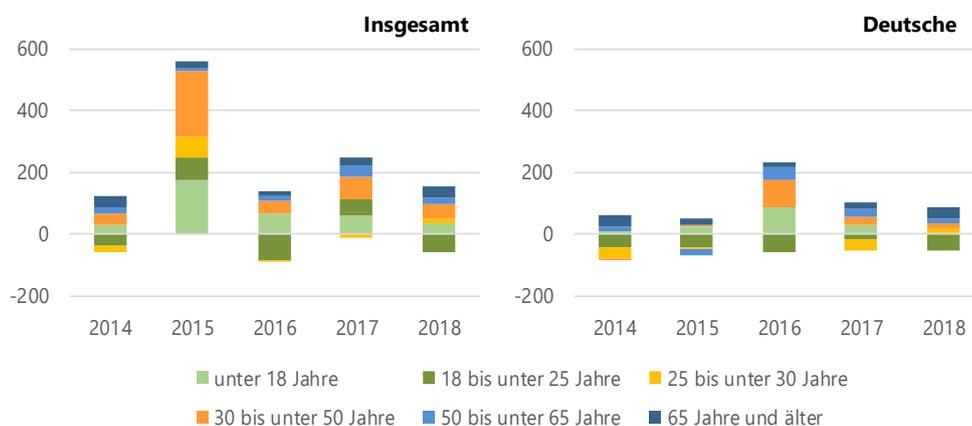
Quelle: Stadt Rinteln

»»» Zuzug von Familien und älteren Personen

Der positive Wanderungssaldo der vergangenen Jahre in der Stadt Rinteln ist laut kommunaler Einwohnerstatistik insbesondere auf den Zuzug von Familien (30- bis unter 50-Jährige sowie unter 18-Jährige) und Personen der Altersgruppen ab 50 Jahren zurückzuführen (vgl. Abb. 12). Im Gegensatz dazu ziehen junge Erwachsene vielfach aus der Stadt Rinteln fort. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Beginn von Ausbildung und Studium in dieser Lebensphase, weshalb viele Starterhaushalte in die (Arbeitsplatz-)Zentren ziehen.

Insgesamt waren die Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre stark durch den Zuzug aus dem Ausland geprägt. Ohne diese Zuwanderung wären die Wanderungsgewinne der Stadt Rinteln in den vergangenen Jahren deutlich geringer ausgefallen.

Abb. 12: Wanderungen nach Altersklassen



Quelle: Stadt Rinteln

### 3.2.4 Umzugsmotive

#### »» Umzugsabsichten

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die zukünftigen Umzugsabsichten der in Rinteln wohnenden Haushalte abgefragt. Der Großteil der befragten Haushalte plant demnach aktuell keinen Umzug. Typischerweise ist die Umzugsneigung bei den Seniorenhaushalten gering. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung. Allerdings plant immerhin rund jeder fünfte Seniorenhaushalt (Single-HH über 65 Jahre; Seniorenpaarhaushalte) zumindest langfristig einen Umzug.

Bei den befragten Singlehaushalten unter 65 Jahren, Alleinerziehenden und Paarhaushalten ohne Kinder bestehen vergleichsweise häufig Umzugsabsichten. 43 % der befragten Singlehaushalte unter 65 Jahren, 39 % der befragten Alleinerziehenden und 35 % der Paarhaushalte ohne Kinder wollen zumindest langfristig umziehen.

Tab. 1: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstypen

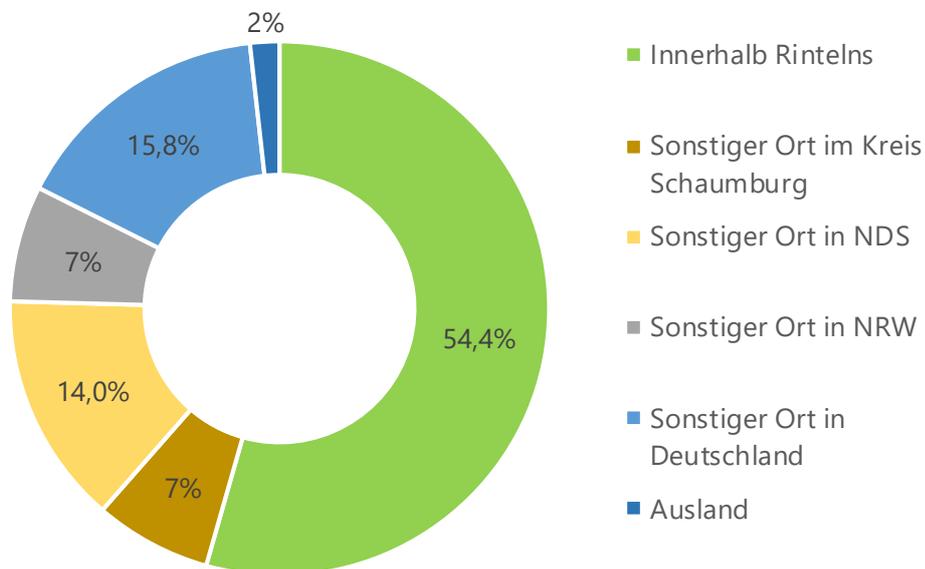
	Kein Umzug geplant	Umzug langfristig	Umzug innerhalb eines Jahres	Umzug innerhalb der nächsten drei Jahre
Single-HH unter 65 Jahre	<b>57%</b>	24%	3%	16%
Single-HH über 65 Jahre	<b>78%</b>	18%	2%	2%
Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern	71%	26%		3%
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	76%	15%	6%	3%
Alleinerziehende	<b>61%</b>	22%		17%
Seniorenpaarhaushalte	<b>79%</b>	15%	1%	5%
Paarhaushalte ohne Kinder	<b>65%</b>	24%	6%	5%

Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

#### »» Umzugsziele

Aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung geht hervor, dass rund 54 % der Befragten nach einem Umzug in Rinteln verbleiben möchten. Knapp die Hälfte der Befragten sucht eine Wohnalternative außerhalb von Rinteln.

Abb. 13: Umzugsziele



Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

### »» Umzugsgründe

Die Personen, die nach einem möglichen Umzug in Rinteln verbleiben wollen, nennen überwiegend die aktuelle Wohnung betreffende Umzugsgründe. Demnach sei die aktuelle Wohnung nicht altersgerecht, zu groß oder zu klein. Aber auch der Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten wurde häufig genannt.

Personen, die mit einem möglichen Umzug den Wohnstandort Rinteln verlassen möchten, nannten überwiegend standortbezogene Umzugsgründe. Demnach werden von diesen Personen eine bessere Verkehrsanbindung, ein besseres Infrastrukturangebot oder auch die Nähe zu Verwandten und Freunden gewünscht. Wohnungsbezogene Umzugsgründe wurden von dieser Zielgruppe hingegen weniger häufig benannt. Die Anpassung des Wohnungsangebotes kann demnach nur bedingt dazu beitragen, die Fortzüge aus Rinteln zu minimieren. Vielmehr sind hierfür gesamtstädtische Rahmenbedingungen zu verbessern.

Abb. 14: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

Differenziert man die in der Haushaltsbefragung genannten Umzugsgründe nach Haushaltstyp fällt auf, dass sowohl Single-Haushalte über 65 Jahre sowie Seniorenpaarhaushalte als ersten Umzugsgrund angaben, dass die aktuell bewohnte Wohnung nicht altersgerecht sei. Aber auch jüngere Haushaltstypen wie Singlehaushalte unter 65 Jahre und Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern nennen die fehlende altersgerechte Ausstattung der aktuellen Wohnung als wichtigen Umzugsgrund.

Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern gaben als Umzugsgrund Nummer eins an, dass die aktuelle Wohnung zu groß sei, bei den Paarhaushalten mit minderjährigen Kindern ist die aktuelle Wohnung hingegen vielfach zu klein. Für Singlehaushalte unter 65 Jahren stellt der Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten der Wohnung und für Alleinerziehende die baulichen Mängel der aktuellen Wohnung weitere wichtige Ursachen für die bestehenden Umzugsabsichten dar.

Für Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern, Alleinerziehende und Paarhaushalte ohne Kinder scheinen die wichtigsten Umzugsgründe nicht ausschließlich explizit mit der Wohnung selbst in Verbindung zu stehen. Stattdessen wurden insbesondere ein besseres Infrastrukturangebot sowie eine bessere Verkehrsanbindung als Hauptumzugsgründe genannt.

Abb. 15: Umzugsgründe differenziert nach Haushaltstyp

	Umzugsrund Rang 1	Umzugsrund Rang 2
Single-HH unter 65 Jahre	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten
Single-HH über 65 Jahre	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wohnung ist zu groß
Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern	Wohnung ist zu groß	Besseres Infrastrukturangebot
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	Wohnung ist zu klein	Wohnung ist nicht altersgerecht
Alleinerziehende	Besseres Infrastrukturangebot	Wohnung weist bauliche Mängel auf
Seniorenpaarhaushalte	Wohnung ist nicht altersgerecht	Wohnung ist zu groß
Paarhaushalte ohne Kinder	Besseres Infrastrukturangebot	Bessere Verkehrsanbindung

Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

### 3.2.5 Altersstruktur

#### »» Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl ist insbesondere auch die Altersstruktur der Bevölkerung für die Analyse des Wohnungsbedarfes entscheidend. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtendefizit) und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich in einer Verschiebung der Altersstrukturen nieder.

Insgesamt ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist. Gleichzeitig steigt die Zahl wie auch der Anteil von Senioren kontinuierlich an.

#### »» Weniger Kinder und Jugendliche in der Stadt Rinteln

Trotz der Wanderungsgewinne bei der Altersgruppe der unter 18-Jährigen ist die Anzahl der Kinder und Jugendlichen infolge des Geburtendefizits in den vergangenen Jahren gesunken. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der gesamten Bevölkerung ist seit dem Jahr 2005 um 2 %-Punkte (-765 Personen) auf 12 % zurückgegangen.

#### »» Anteil von Personen im Erwerbsalter aktuell noch stabil

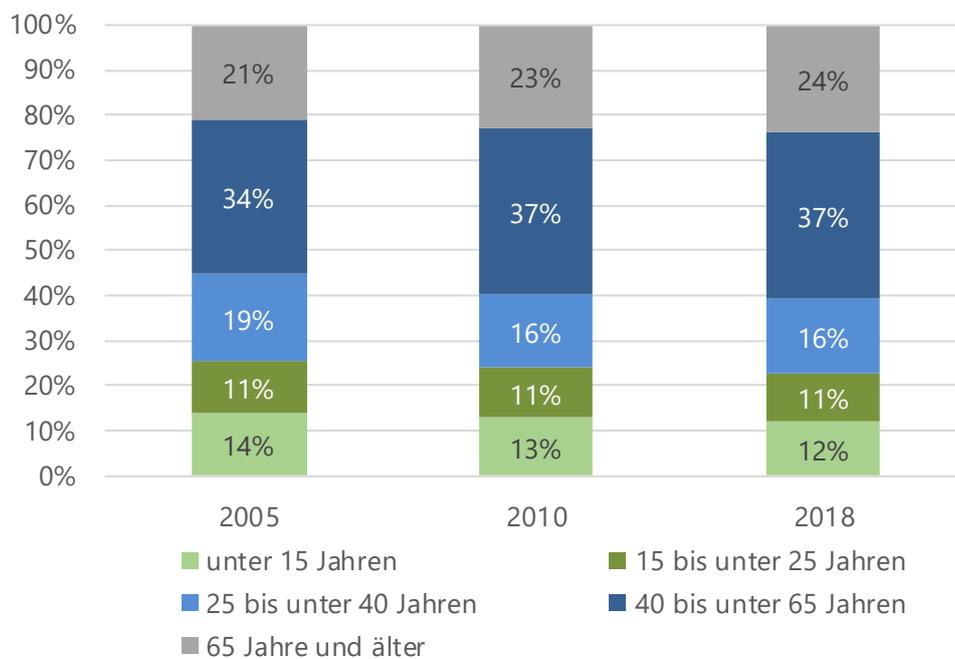
Der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter an der Gesamtbevölkerung ist im Betrachtungszeitraum vergleichsweise stabil. Allerdings sind auch innerhalb dieser Altersgruppe erhebliche Veränderungen zu beobachten. So hat der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 25 und 40 Jahren um 3 %-Punkte abgenommen, wohingegen bei der Gruppe der 40- bis 65-Jährigen seit 2005 ein Anstieg

um 3 %-Prozentpunkte zu beobachten ist. Dabei handelt es sich mehrheitlich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen werden. In der Folge wird die Zahl der Senioren erheblich zunehmen. Parallel ist ein Rückgang bei der Bevölkerung im Erwerbsalter zu erwarten.

### »» Mehr Senioren in der Stadt Rinteln

Darüber hinaus nimmt sowohl die Anzahl als auch der Anteil der über 65-Jährigen stetig zu. Zwischen dem Jahr 2005 und 2018 ist der Anteil der über 65-Jährigen um 3 %-Punkte auf 24 % angestiegen. Das entspricht einer Zunahme von 480 Personen. Im Jahr 2018 ist demnach knapp jeder vierte Einwohner Rintels 65 Jahre oder älter.

Abb. 16: Altersgruppen 2005, 2010, 2018



Quelle: Stadt Rinteln

### »» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der Zunahme der Zahl der Senioren ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen (preisgünstigen) barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen.

### 3.3 Wohnungsbestand

Neben den allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung sowie die demografische Entwicklung als Grundlage für die Bewertung der Wohnungsnachfrage wird im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

#### 3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

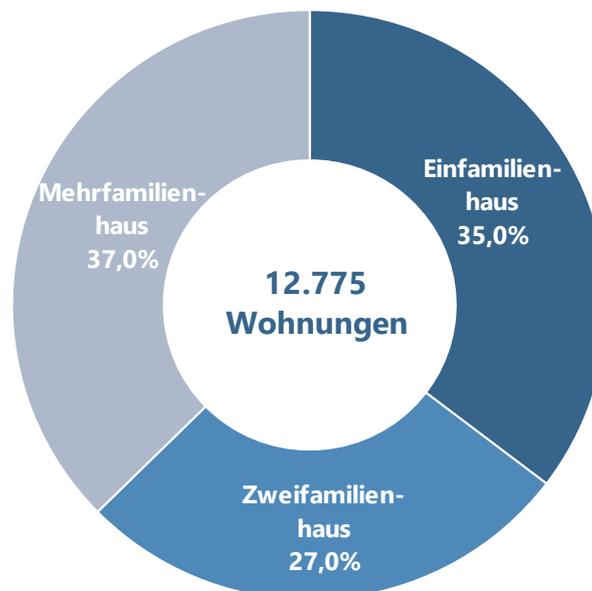
##### »» 7.250 Wohngebäude in der Stadt Rinteln

Gemäß der Bestandsfortschreibung des LSN gab es in der Stadt Rinteln Ende 2018 7.250 Wohngebäude. Der Bestand ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (86 %). Lediglich ca. 14 % des Bestandes entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment.

##### »» Bestand von 12.775 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in der Stadt Rinteln umfasst im Jahr 2018 12.775 Wohnungen. Davon entfallen ca. 63 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und ca. 37 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wird also die Wohnung als Betrachtungsebene gewählt, stellt sich das Verhältnis von Wohnung in Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhäusern etwas ausgeglichener dar.

Abb. 17: Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien 2018



Quelle: LSN

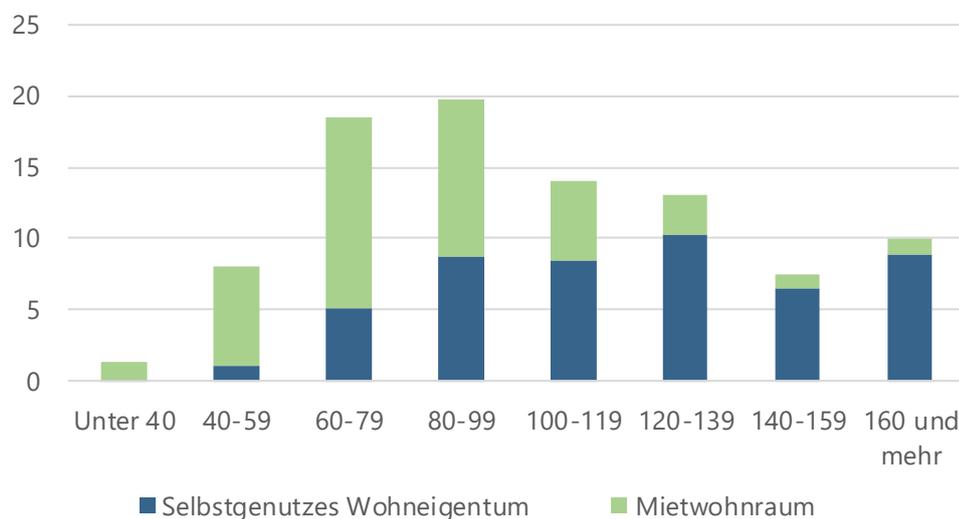
### »» Eigentümerstruktur durch private Kleinvermieter geprägt

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes ist aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern stark durch private Kleineigentümer (ca. 75 %) und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (19 %) geprägt. Der Wohnungsbestand von privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)Unternehmen macht einen Anteil von rund 4 % aus. Genossenschaftliche bzw. kommunale Wohnungsbestände gibt es hingegen kaum (Zensus 2011).

### »» Wohnungsgrößenstruktur: Geringer Anteil kleiner und mittelgroßer Wohneinheiten

In der Stadt Rinteln haben 43 % der Wohnungen des Gesamtbestandes eine Wohnfläche zwischen 60 und 99 m<sup>2</sup>. Ein Großteil dieses Größensegments wird vermietet. Mit steigender Wohnfläche nimmt der Anteil des selbstgenutzten Eigentums zu. Kleine Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> sind mit ca. 11 % lediglich in geringem Umfang vorhanden. Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen barrierearm ausgestatteten Wohnraum nachfragen, nimmt die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments zu. Hintergrund der wachsenden Nachfrage nach kleinen altersgerechten Wohnungen durch Seniorenhaushalte ist der Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausgebieten sowie die Zunahme von Seniorenhaushalten insgesamt.

Abb. 18: Wohnungsgrößenstruktur (in m<sup>2</sup>)



Quelle: Zensus 2011

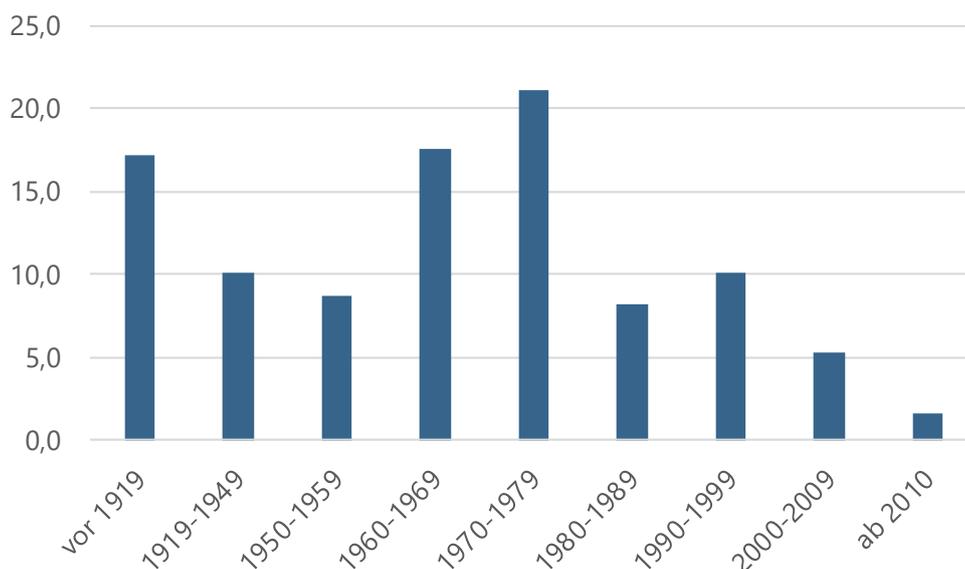
### »» Baualtersstruktur

Der Wohnungsbestand in der Stadt Rinteln ist maßgeblich durch Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt. Ca. 39 % des Wohnungsbestandes ist in diesem Zeitraum entstanden. Wohnungspolitisch sind gerade die Bestände der 1950er bis 1970er Jahre von Bedeutung, weil dort große Energieeinsparpotenziale bestehen. Weiterhin spielen sie aufgrund günstigerer Mietpreise eine wichtige Rolle bei der Versorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. Auf der anderen Seite weist ein Teil der Gebäude Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, der bei einer Marktentspannung zu Leerständen führen könnte.

Ca. 17 % des Wohnungsbestandes der Stadt Rinteln wurde vor dem Jahr 1919 errichtet. Diese Wohnungen sind überwiegend im historischen Altstadt kern zu finden. Viele dieser Objekte befinden sich in einem unsanierten Zustand. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist ein Nachrüsten (Anpassung der Grundrisse an moderne Wohnstandards, barrierearme Ausstattung etc.) kaum möglich, weshalb einige dieser Wohnungen aktuell nicht marktgängig sind.

Ca. 17 % des Wohnungsbestandes wurde seit den 1990er Jahren in Rinteln errichtet. Der Anteil von Wohnungen mit jüngeren Baujahren (ab 2010) ist hingegen eher gering. Aufgrund moderner Ausstattungsstandards entsprechen Wohnungen jüngeren Baujahres vielfach den modernen Wohnwünschen bzw. Bedürfnissen der heutigen Nachfrager. Gerade ältere Personen fragen vermehrt barrierefreien Wohnraum nach. Allerdings sind die Preise unter anderem aufgrund gestiegener Baukosten deutlich höher als bei älteren Beständen und somit nicht für alle Haushalte erschwinglich (vgl. Kap. 3.4).

Abb. 19: Baualter des Wohnungsbestandes



Quelle: N.Bank

### »» Art der Wohnungsnutzung und Leerstand

Knapp die Hälfte aller Wohnungen in Rinteln werden durch die Eigentümer selbst bewohnt (49 %). Ein großer Anteil (43 %) wird aber auch zu Wohnzwecken vermietet. Laut Zensus standen im Jahr 2011 rund 7 % (936 Wohnungen) der Wohnungen in der Stadt Rinteln leer. Die Hälfte des damaligen Leerstandes (470 Wohnungen) entfielen auf die Baualtersklasse von 1949 bis 1978, knapp ein Viertel des Leerstandes waren in den Gründerzeitlichen Beständen aus den Jahren vor 1919 zu finden. Nach Abzug einer Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % ist für das Jahr 2011 von einem strukturellen Leerstand in Höhe von 4 bis 5 % auszugehen.

### »» Aktueller Leerstand

Vor dem Hintergrund der Marktanspannung in den vergangenen Jahren ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand in der Stadt Rinteln seit 2011 deutlich verringert hat. Eine Auswertung der Stromzählerdaten durch die GVS Rinteln hat ergeben, dass zum Stichtag 30.07.2018 320 Wohnungen (ca. 2,5 % des gesamten Wohnungsbestandes) bereits zwei Jahre oder länger leer standen. ALP geht davon aus, dass diese Wohnungen nicht mehr marktaktiv sind und einen strukturellen Leerstand darstellen. Dies wird im Rahmen der Neubaubedarfsprognose (vgl. Kap. 5.3) berücksichtigt.

### 3.3.2 Neubautätigkeit

Das Neubaugeschehen wird insbesondere anhand von Fertigstellungszahlen abgebildet und stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage, aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie die Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer) oder dem aktuell günstigen Zinsniveau beeinflusst.

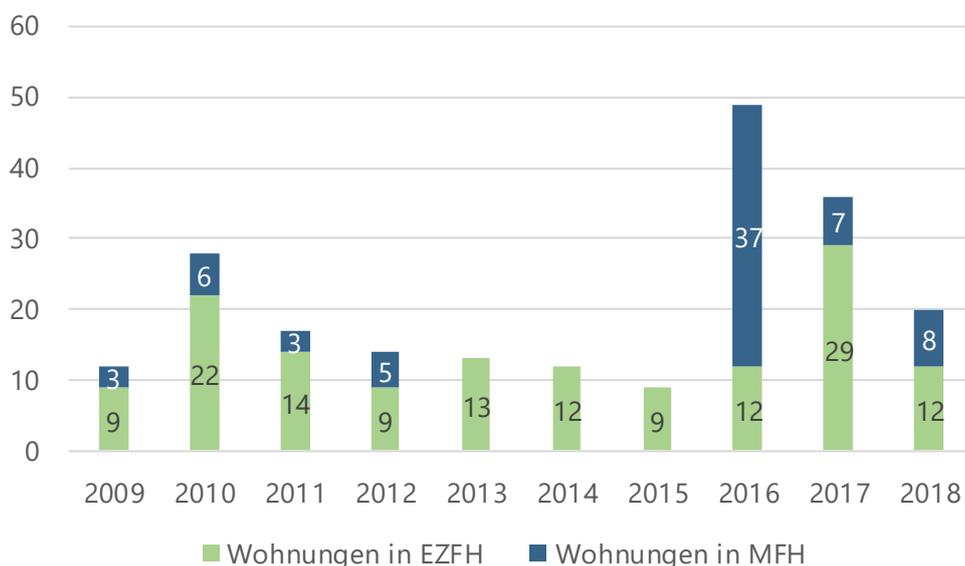
### »» Bautätigkeit in der Stadt Rinteln

Die Bautätigkeit in der Stadt Rinteln ist zwischen 2008 und 2018 vergleichsweise un stetig erfolgt. Während bis zum Jahr 2015 eine moderate Bautätigkeit in Höhe von durchschnittlich 16 Wohneinheiten pro Jahr zu beobachten ist,

wurden in den Jahren 2016 und 2017 mit 49 bzw. 36 deutlich mehr Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt als in den Vorjahren.

Der Fokus der Bautätigkeit lag in der Vergangenheit auf dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt wurden in den vergangenen zehn Jahren 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert, 37 davon im Jahr 2016. Für die Folgejahre bis 2020 ist der Bau weiterer Wohnungen geplant (darunter u.a. in der Kahlergasse sowie in der Dauestraße in Rinteln Süd). Aufgrund der Neubaustandards ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen nicht im preisgünstigen Segment liegen werden.

Abb. 20: Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohngebäuden)



Quelle: LSN

### 3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse

#### »» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsnachfrage und -angebot zählt das Miet- und Kaufpreinsniveau sowie dessen Entwicklungsdynamik zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Grundlage für die Analyse der Angebotsmieten und -preise bilden die Daten des Portals Immobilienscout24.

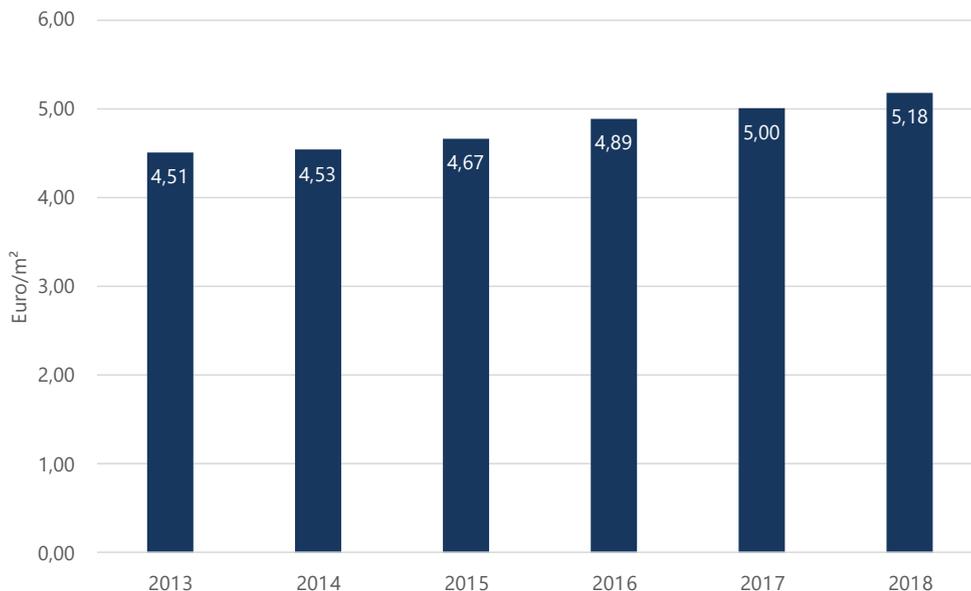
#### 3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung

##### »» Angebotsmieten 2013 bis 2018

Der Wohnungsmarkt der Stadt Rinteln weist insgesamt ein geringes Mietniveau auf. Die Angebotsmieten (Median) des marktaktiven Mietwohnungsangebots haben sich in der Stadt Rinteln im Zeitraum 2013 bis 2018 von 4,51 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt auf 5,18 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt erhöht. Dies entspricht einem moderaten

Anstieg von 67 Cent (+14,9 %) in sechs Jahren. Dieses vergleichsweise geringe Mietniveau bringt Herausforderungen beispielsweise im Bereich der Sanierung mit sich, da diese für Vermieter vielfach nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

Abb. 21: Angebotsmieten (Euro/m<sup>2</sup>) (Median) 2013 bis 2018



Quelle: ImmobilienScout24

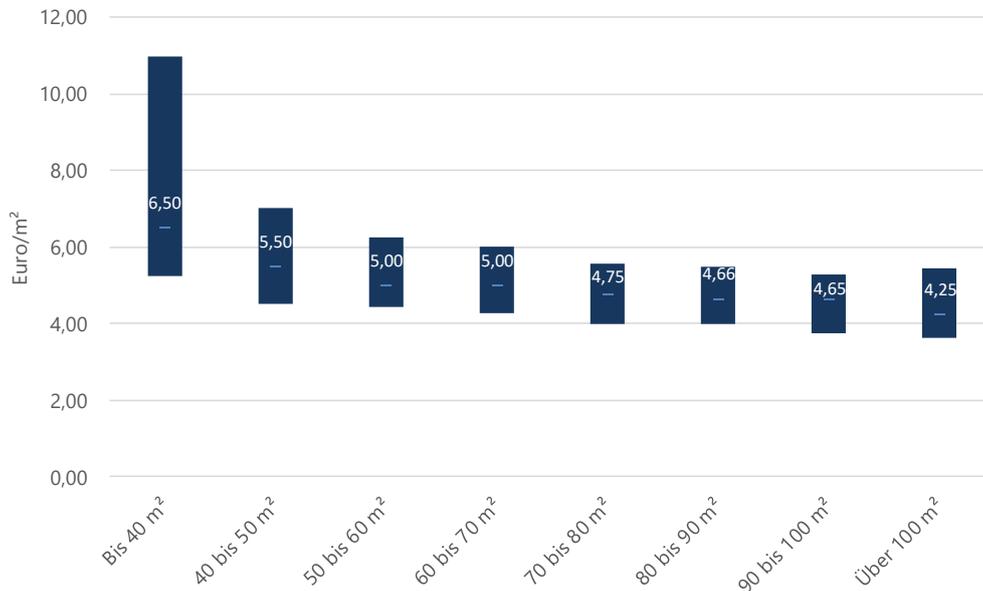
### »»» Angebotsmieten nach Wohnungsgröße

Die Höhe der Miete ist maßgeblich auch von der Wohnungsgröße abhängig. Der Angebotsschwerpunkt von Mietwohnungen in Rinteln lag in den letzten Jahren bei Wohnungen mit Wohnflächen ab 60 m<sup>2</sup>. Kleinere Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> kamen in der jüngeren Vergangenheit hingegen lediglich in geringem Umfang auf den Markt.

Die Miete für kleine Wohnungen ist tendenziell höher. Ursächlich ist ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf eine kleinere Fläche. Zudem werden diese Wohnungen von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt und sind nur in geringem Umfang vorhanden. Aufgrund der kleineren Gesamtfläche ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfrager dennoch tragbar. Mit zunehmender Größe der Wohnung sinkt das Mietniveau. Kleinstwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> werden im Schnitt der Jahre 2013 bis 2018 für durchschnittlich 6,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Die Angebotsmieten für Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> liegen bei durchschnittlich 4,25 Euro/m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus hat die Auswertung der Inserate gezeigt, dass kleinere Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> in Rinteln eine kürzere Vermarktungszeit als große Wohnungen aufweisen. Liegt die Vermarktungszeit für kleine Wohnungen durchschnittlich bei 43 Laufzeittagen, so sind große Wohnungen nach durchschnittlich 53 Tagen neu vermietet.

Abb. 22: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße (Euro/m<sup>2</sup>)

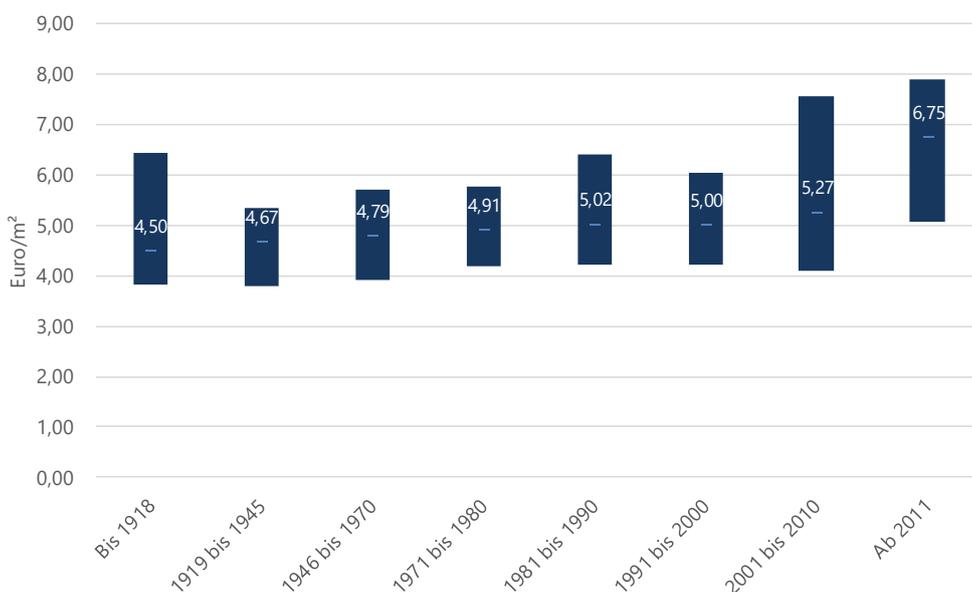


Quelle: ImmobilienScout24

»» Angebotsmieten nach Baualtersklassen

Der Angebotsschwerpunkt des marktaktiven Angebots differenziert nach Baualter liegt sowohl auf Objekten aus den Jahren vor 1918, auf den 1950er bis 1970er Jahren sowie auf Angeboten aus den 1990er Jahren. Die Angebotsmieten liegen bei den neuwertigen Angeboten mit Baujahren ab 2011 im Schnitt bei 6,75 Euro/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht bei dieser Baualtersklasse bis zu 8,00 Euro/m<sup>2</sup>. Marktexperten ergänzen, dass Neubauten in der Stadt Rinteln teilweise auch für bis zu 11 Euro/m<sup>2</sup> angeboten werden.

Abb. 23: Angebotsmieten nach Baualtersklassen (Euro/m<sup>2</sup>)



Quelle: ImmobilienScout24

### 3.4.2 Wohnkostenbelastung

#### »» Hohe Wohnkostenbelastung bei 1-Personenhaushalten

Hinweise auf Handlungsbedarfe gibt die Auswertung der Wohnkostenbelastung im Rahmen der Haushaltsbefragung. Hierfür werden die Mietkosten (inkl. Betriebs- und Heizkosten) bzw. die Finanzierungskosten ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt. Insgesamt hat der überwiegende Anteil der Haushalte in Rinteln eine moderate Wohnkostenbelastung zu tragen. Rund 80 % der Haushalte gibt weniger als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete bzw. die Finanzierungskosten der Immobilie aus.

Bei 11 % der Haushalte liegt die Wohnkostenbelastung zwischen 30 % und 40 %, 9 % der Haushalte haben deutlich erhöhte Wohnkosten von 40 % oder mehr. Die Differenzierung nach Haushaltsgröße zeigt, dass insbesondere 1-Personenhaushalte überdurchschnittlich hohe Wohnkosten zu tragen haben. 18 % bzw. 22 % der befragten 1-Personenhaushalte müssen mehr als 30 % bzw. 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufbringen.

Dies ist insbesondere mit dem strukturellen Defizit an kleinen Wohnungen in der Stadt Rinteln zu begründen. Viele 1-Personenhaushalte müssen auf größere Wohnungen ausweichen. Zwar ist die Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche meist niedrig, allerdings führen die (zu) große Wohnfläche und die hohen Nebenkosten zu einer hohen Gesamtmiete, die zu einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung bei 1-Personenhaushalten führt.

Tab. 2: Wohnkostenbelastung

	Unter 20%	20 bis 29 %	30 bis 39 %	40 % und mehr
1-Personenhaushalte	37%	23%	18%	22%
2-Personenhaushalte	68%	23%	5%	4%
3- und mehr Personenhaushalte	47%	37%	13%	3%
<b>Gesamt</b>	<b>54%</b>	<b>27%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>

Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

#### »» Mieter weisen eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung auf

Während 37 % der Mieter eine Belastung in Höhe von 30 % und mehr stemmen, sind es bei den Eigentümern lediglich 10 %. Die geringere Wohnkostenbelastung bei selbstnutzenden Eigentümern ist darauf zurückzuführen, dass vor allem viele ältere Haushalte ihre Eigenheime bereits abgezahlt haben und nur der Unterhalt der Wohnung gezahlt werden muss, der durchschnittlich geringer ausfällt als ein monatlicher Mietzins.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, wird der Anteil von Seniorenhaushalten, die eine hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen, weiter zunehmen. Ursächlich hierfür ist ein tendenziell steigender Anteil von Seniorenhaushalten mit vergleichsweise geringen Rentenbezügen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Seniorenhaushalte nur sehr bedingt ihre Einkommenssituation verbessern können. Während jüngere Haushalte grundsätzlich die Möglichkeit des beruflichen und damit finanziellen Aufstiegs haben, bleibt der Einkommensstatus eines Seniorenhaushalts unverändert. Auch aus diesem Grund wirken sich Mietpreissteigerungen über dem allgemeinen Teuerungsniveau direkt und dauerhaft auf das verfügbare Einkommen der Seniorenhaushalte aus. Im Zweifel wird ein Auszug aus der Wohnung notwendig.

Tab. 3: Wohnkostenbelastung differenziert nach Eigentümer- und Mieterhaushalten

	Unter 20%	20 bis 29 %	30 bis 39 %	40 % und mehr
Mieter	23%	40%	18%	19%
Eigentümer	70%	20%	6%	4%
<b>Gesamt</b>	<b>54%</b>	<b>27%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>

Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

#### 4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

- »» Versorgung von Haushalten mit geringer Kaufkraft als zentrales Handlungsfeld  
 Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:
- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
  - Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Für die Beantwortung dieser Fragen ist zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP greift zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen zurück (vgl. Tab. 4). Die Einkommensgrenze für eine alleinstehende Person liegt demnach bei 17.000 Euro (netto). Die Mietobergrenze (nettokalt) in Höhe von 280,00 Euro ergibt sich aus dem Produkt der Mietobergrenze pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (5,60 Euro) und der Wohnungsgröße (50 m<sup>2</sup>).

Tab. 4: Abgrenzungskriterien des unteren Preissegments

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße <sup>1</sup>	Untere Einkommen		Mietobergrenze (absolut) <sup>4</sup>
		Einkommensgrenze (netto pro Jahr) <sup>2</sup>	Mietobergrenze (Euro pro m <sup>2</sup> Wfl.) <sup>3</sup>	
1-PHH	50 m <sup>2</sup>	17.000 Euro	5,60 Euro	280 Euro
2-PHH	60 m <sup>2</sup>	23.000 Euro	5,60 Euro	336 Euro
3-PHH	75 m <sup>2</sup>	29.000 Euro	5,60 Euro	420 Euro
4-PHH	85 m <sup>2</sup>	32.000 Euro	5,60 Euro	476 Euro
5-PHH	95 m <sup>2</sup>	35.000 Euro	5,60 Euro	532 Euro

<sup>1</sup> Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiten Abschnitt, B Fördergrundsätze Nr. 7 Angemessene Wohnungsgrößen

<sup>2</sup> Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG

<sup>3</sup> Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiter Abschnitt, C Mietwohnraum Nr. 13 Höchstzulässige Mieten

<sup>4</sup> Produkt aus Wohnungsgröße und Mietobergrenze

### »» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

## 4.1 Nachfragestruktur

### »» Haushalte mit geringem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II),
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung),
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG.

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensusserhebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und den entstehenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

### »» Mieterhaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen

Insgesamt gibt es in Rinteln rund 5.890 Mieterhaushalte. Rund 54 % bzw. 3.180 Mieterhaushalte verfügen über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen. Insbesondere bei den Ein- (63 %) und Fünfpersonenhaushalten (72 %) besteht ein hoher Anteil von Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Zwei-(42 %), Drei- (47 %) und Vierpersonenhaushalten (54 %).

Bei einer jährlichen Fluktuation (Zuzug bzw. Umzug von Haushalten) von 10 % ergibt sich eine jährliche Nachfrage von Mieterhaushalten unterhalb der Einkommensgrenzen in Höhe von 318 Haushalten.

## 4.2 Angebotsstruktur

### »» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotsituation analysiert. Dabei wurde das bestehende Wohnungsangebot (Inserate der Immobilienplattform ImmobilienScout24) der Jahre 2013 bis 2018 nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet.

### »» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die gültige Fördermiete (5,60 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 4). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen der niedersächsischen Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt zum Beispiel eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m<sup>2</sup> vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 280 Euro pro Monat (5,60 Euro/m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 280 Euro).

### »» Angebot an bezahlbarem Wohnraum (2013 bis 2018)

Jährlich kommen ca. 420 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 95 m<sup>2</sup> oder weniger auf den Markt. Aufgrund des vergleichsweise moderaten Mietniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen relativ hoch. So sind in der Stadt Rinteln 88 % bzw. 366 von 420 der angebotenen Wohnungen preisgünstig. Davon entfallen 11 % auf Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 14 % auf mittelgroße Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>. Der Großteil (75 %) der angebotenen Wohnungen ist jedoch größer als 60 m<sup>2</sup>.

### »» Mietpreisgebundener Wohnungsbestand

Von untergeordneter Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt ist das Segment der geförderten Wohnungen. Insgesamt sind in der Stadt Rinteln 26 Wohnungen öffentlich gefördert. Die damit einhergehenden Belegungsbindungen laufen bis zum Jahr 2024 vollständig aus (ein Großteil bereits bis zum Jahr 2020). Dies ist insofern unproblematisch, als dass ein Großteil der Wohnungen im frei-finanzierten Wohnungssegment preisgünstig ist (s.o.).

## 4.3 Bilanz Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

### »» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt. Rechnerisch ist in der Stadt Rinteln ausreichend preisgünstiger Wohnraum vorhanden. Den jährlich 318 Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen etwa 366 preisgünstige Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) zur Verfügung.

### »» Zu wenig kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig, da strukturell erhebliche Unterschiede und Defizite bestehen können. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Märkten mit relativ moderaten Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf.

### »» Ausreichend großes Angebot mittelgroßer und großer Wohnungen

Demgegenüber besteht ein großes Angebot an mittelgroßen und großen Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu berücksichtigen, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besser verdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines quantitativ ausreichenden Angebots auch in diesem Segment Versorgungsprobleme ergeben.

»» Bilanzierung – Stadt Rinteln

Die folgende Grafik (Tab. 5) zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment für die Stadt Rinteln. Bei diesem Bilanzierungsansatz wurden die Wohnungsgröße sowie die Mietobergrenzen berücksichtigt (vgl. Tab. 4). Beispiel: Eine Wohnung wird zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen, wenn die angemessene Wohnungsgröße von bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie die Mietobergrenze in Höhe von 280,00 Euro nicht überschritten werden. Nicht geprüft wird, ob ein preisgünstiges Angebot (Miete im Rahmen der Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte) bei größeren Wohnungen besteht.

Diesem Ansatz zufolge, steht rein rechnerisches eine ausreichende Anzahl an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung. Bezogen auf Ein- und Zweipersonenhaushalte zeigt sich allerdings ein deutliches strukturelles Defizit. Das Verhältnis von kleinen preisgünstigen Wohnungen zu Einpersonenhaushalten mit niedrigen Einkommen entspricht in etwa 1 : 5. Bezogen auf Zweipersonenhaushalte liegt das Verhältnis bei 1 : 3. Während es einen Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen gibt, steht bei mittelgroßen und großen Wohnungen ein ausreichend großes bezahlbares Angebot zur Verfügung.

Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern in einem zu geringen Umfang von kleinen Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup> besteht.

Tab. 5: Bilanz preisgünstiges Wohnungsmarktsegment

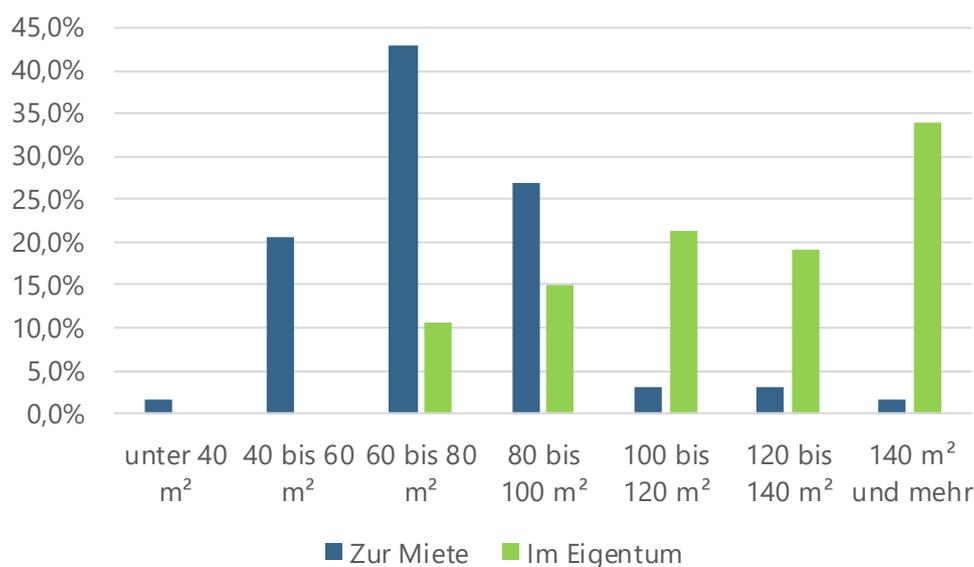
	50 m <sup>2</sup> 1 PHH	60 m <sup>2</sup> 2 PHH	75 m <sup>2</sup> 3 PHH	85 m <sup>2</sup> 4 PHH	95 m <sup>2</sup> 5 PHH
Anzahl Mietwohnungen	520	620	1.360	910	750
Anzahl Mieterhaushalte	2.810	1.900	700	360	120
<i>Verhältnis Wohnung zu Mieterhaushalten</i>	1 : 5,4	1 : 3,1	1 : 0,5	1 : 0,4	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	76%	83%	91%	96%	95%
Anteil preisgünstiger Nachfrager	63%	42%	47%	54%	72%
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	1 : 4,6	1 : 1,6	1 : 0,3	1 : 0,2	1 : 0,1

## »» Wohnfläche von 1-Personenhaushalten

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung haben gezeigt, dass ein Großteil der befragten, zur Miete wohnenden, 1-Personenhaushalte in größeren Wohnungen (ab 60 m<sup>2</sup>) wohnt. Dies wird – zumindest teilweise – auf Ausweichbewegungen der Haushalte zurückzuführen sein, da zu wenig kleine Mietwohnungen für Singlehaushalte am Markt vorhanden sind. Diese Situation führt zu einer hohen Wohnkostenbelastung dieser Haushalte.

Auch ein Großteil der im Eigentum lebenden 1-Personenhaushalte verfügt über große Wohnflächen. Die Vermutung liegt nahe, dass – zumindest ein Teil der Befragten – aufgrund fehlender Alternativen (kleine, barrierearme Wohnung) im zu groß gewordenen Eigenheim verbleibt. Der Generationenwechsel in den alternden Einfamilienhausgebieten scheint in der Stadt Rinteln demnach nur teilweise zu funktionieren.

Abb. 24: Wohnfläche von 1-Personenhaushalten



Quelle: Haushaltsbefragung Rinteln

## 5 Wohnungsmarktprognose

### »» Wohnungsmarktprognose bis 2035

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt die Stadt Rinteln belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und darauf aufbauend den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten berechnet.

### 5.1 Bevölkerungsprognose

#### »» Grundlage und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Rinteln ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Während die Prognose der Geburten und Sterbefälle anhand von Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten vergleichsweise einfach berechnet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehung zwischen der Stadt Rinteln, den Kommunen der Region, den überregionalen Wanderungsbeziehungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt.

Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens der Stadt Rinteln. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2018.

#### »» Prognoseszenario

Das Prognoseszenario geht von einer stabilen Entwicklung und einem insgesamt konstanten Zuzug aus. Der Bevölkerungsprognose liegen folgende Annahmen zugrunde:

- *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität*: ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- *Migration*: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet und insbesondere

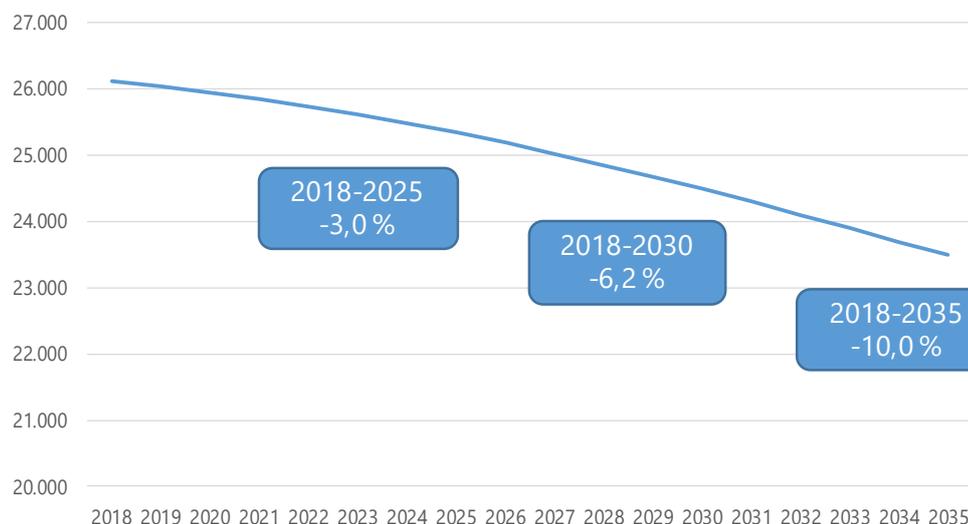
aus dem Ausland im Vergleich der letzten Jahre leicht abnehmen, jedoch weiterhin über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen werden.

### »» Bevölkerungsrückgänge für die Stadt Rinteln erwartet

Die von ALP errechnete Prognose zur Bevölkerungsentwicklung geht von einer rückläufigen Entwicklung bis zum Jahr 2035 aus. Grund hierfür ist die deutlich negative Bevölkerungsentwicklung, die im Prognosezeitraum nicht durch Wanderungen kompensiert werden kann.

Im Jahr 2018 leben rund 26.100 Personen in der Stadt Rinteln. ALP geht von einem Bevölkerungsrückgang auf rund 23.500 Personen im Jahr 2035 aus (-2.624 Personen bzw. -10,0%). Dieser Rückgang wird sich verstärkt ab dem Jahr 2025 vollziehen.

Abb. 25: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035



Quelle: ALP

### »» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl wird sich bis 2035 auch die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Rinteln verändern (vgl. Kap. 3.2.5). Tendenziell werden die jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund der demografischen Entwicklungen schrumpfen und die älteren Personengruppen anwachsen.

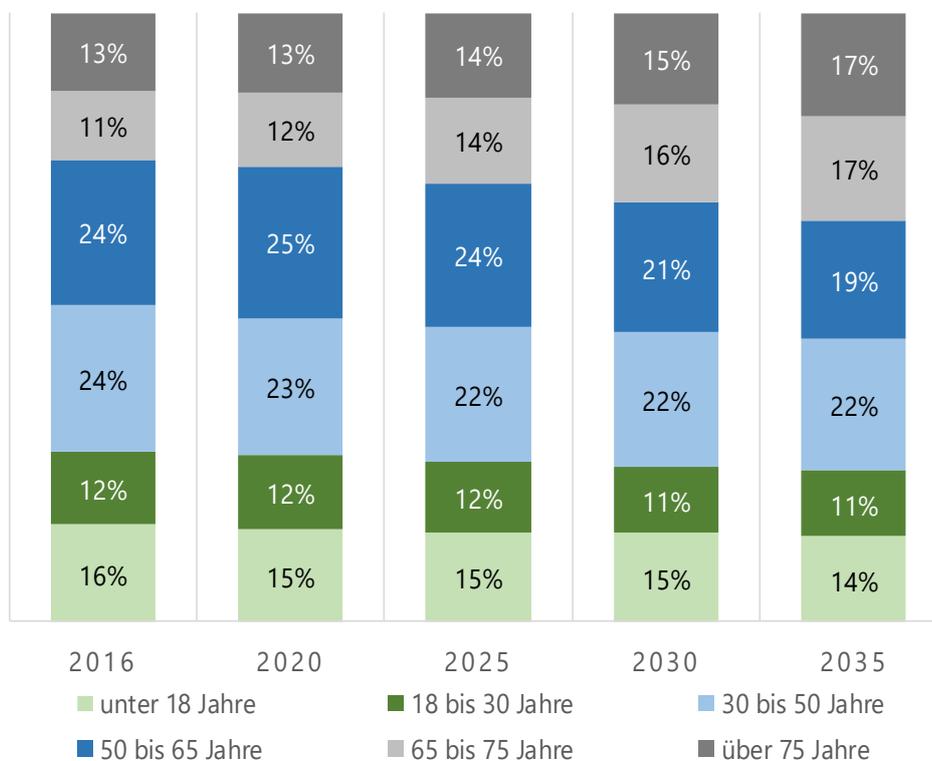
Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird bis 2035 von 16,0 % (4.080 Personen) um 2,1 %-Punkte auf 13,9 % (3.274 Personen) abnehmen.

Auch für den Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (18- bis unter 65-Jährige) wird langfristig (bis 2035) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der

Anteil im Ausgangsjahr bei 59,9 % (15.281 Personen), geht die Prognose von einem Rückgang um 8,1 %-Punkte (-3.115 Personen) aus.

Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren wird bis 2035 aufgrund der demografischen Entwicklung hingegen spürbar zunehmen. Im Jahr 2016 sind rund 24,2 % (6.166 Personen) der Bevölkerung in der Stadt Rinteln 65 Jahre und älter. Es wird ein Anstieg auf 34,3 % (+8.049 Personen) prognostiziert. Neben dem Anteil der 65- bis 75-Jährigen nimmt auch der Anteil der Hochaltrigen spürbar zu.

Abb. 26: Prognose der Bevölkerungsstruktur



Quelle: ALP

## 5.2 Haushaltsprognose

### »» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltprognose erarbeitet. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße für die Haushaltprognose ist

die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schieflage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

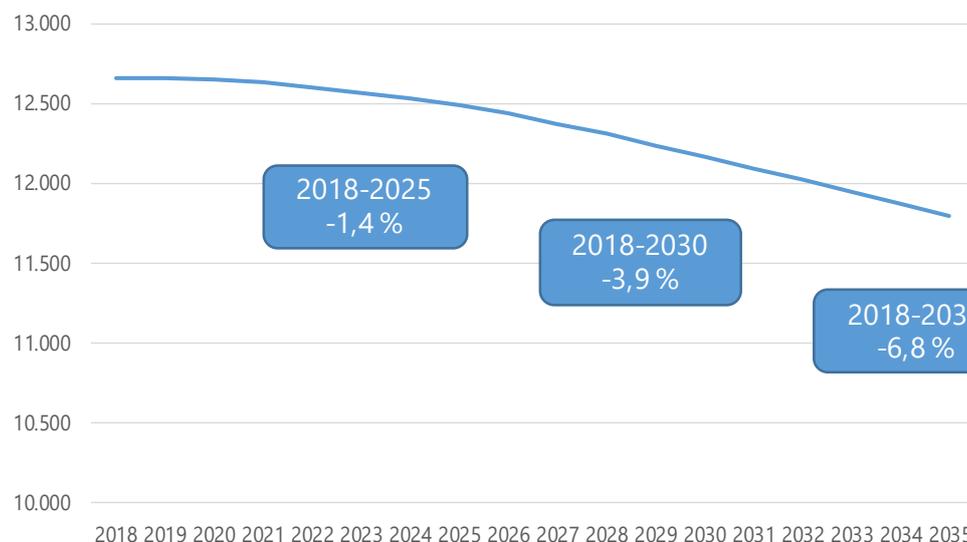
Aktuell gibt es in der Stadt Rinteln knapp 12.660 Haushalte. Davon entfallen 4.510 bzw. 35,6 % auf Einpersonen- und 4.570 bzw. 36,1 % auf Zweipersonenhaushalte. Etwa 3.840 Haushalte bzw. 30,3 % sind Haushalte mit Kindern. Dazu zählen neben Paaren mit Kindern auch Alleinerziehende. In rund einem Viertel der Haushalte leben ausschließlich Senioren.

»» Prognostizierte Haushaltsabnahme

ALP geht von einer Abnahme der Zahl der Haushalte aus. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen leicht positiver aus. Ursächlich ist der Trend zu kleineren Haushalten, weshalb dieser Effekt besonders für alternde Kommunen typisch ist. So leben Ältere ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Im Ausgangsjahr 2018 leben knapp 12.660 Haushalte in Rinteln. Die Prognose geht von einem Rückgang von 866 Haushalten (-6,8 %) bis zum Jahr 2035 aus.

Abb. 27: Haushaltsprognose 2018 bis 2035



Quelle: ALP

### »»» Verschiebung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2035 verändern. Der Bevölkerungsrückgang bis 2035 wirkt sich in der Stadt Rinteln auf alle Haushaltsgrößen aus. Allerdings fällt er aufgrund des Trends zu sich verkleinernden Haushalten bei Haushaltsgrößen ab drei Personen deutlich stärker ins Gewicht als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten. So werden für Ein- und Zweipersonenhaushalte Rückgänge von -1,6 % bzw. -4,2 % prognostiziert, für Dreipersonenhaushalte ist es bereits ein Rückgang von -16,1 %.

Die Zielgruppe, für die mit einem Anstieg der Haushaltszahlen zu rechnen ist, sind Seniorenhaushalte. Aktuell sind bereits rund ein Viertel der Haushalte in Rinteln Haushalte mit Senioren. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Seniorenhaushalte ansteigen. Im Jahr 2035 werden Senioren rund ein Drittel der Haushalte bilden. Dies entspricht einem Anstieg von 857 Haushalten bzw. 25,9 %.

Abb. 28: Prognose der Haushaltsstruktur

	2018	2030	2035	Veränderung in %
Haushalte mit Kindern	3.840	3.370	3.140	-18%
Singlehaushalte unter 65 Jahre	2.520	2.140	1.960	-22%
Singlehaushalte über 65 Jahre	1.990	2.360	2.480	+25%
Seniorenhaushalte	1.320	1.590	1.680	+27%
Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre	2.550	2.280	2.130	-16%
Sonstige Haushalte	430	420	400	-7%
<b>Insgesamt</b>	<b>12.650</b>	<b>12.160</b>	<b>11.790</b>	<b>-7%</b>

Quelle: ALP

### »»» Wachsender Wohnflächenverbrauch

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

### »»» Wachsender Handlungsbedarf

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass – infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau – die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

## 5.3 Neubaubedarfsprognose

### »»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

### »»» Berücksichtigung Fluktuationsreserve

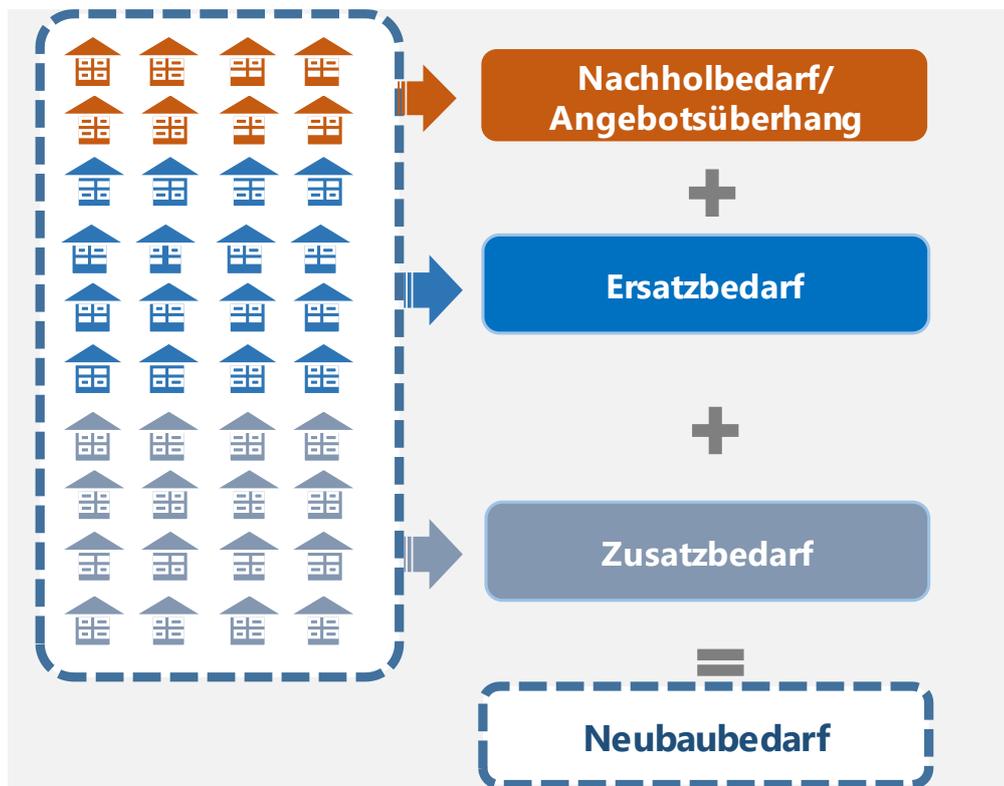
Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Stadt Rinteln wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

### »»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2018 bis 2035 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

Abb. 29: Zusammensetzung des Neubaubedarfs



### »» Nachholbedarf/Angebotsüberhänge

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Rinteln hat sich in den vergangenen Jahren leicht angespannt. Die im Jahr 2011 bestehenden Angebotsüberhänge in Form von Wohnungsleerständen (936 WE, 7,1 %) haben sich reduziert. Die Auswertung der Stromzähleranalyse durch die Stadt Rinteln hat ergeben, dass aktuell ca. 320 marktaktive Wohnungen derzeit leer stehen. Dies entspricht der Höhe der Fluktuationsreserve, weshalb sich der Wohnungsmarkt im Bereich Nachholbedarf/Angebotsüberhang im Ausgangsjahr als ausgeglichen darstellt. Durch die Anpassung der Fluktuationsreserve wird sich für das Jahr 2035 ein Angebotsüberhang von 30 Wohnungen ergeben.

Darüber hinaus geht ALP davon aus, dass ca. 320 Wohnungen in Rinteln weiterhin von einem strukturellen Leerstand betroffen sind. Aufgrund der Dauer

des Leerstands (mind. 24 Monate) werden diese Objekte als nicht marktaktiv eingeschätzt und zählen damit nicht zum marktaktiven Wohnungsbestand bzw. werden nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen.

### »» Ersatzbedarf bis 2035: 510 Wohneinheiten

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlauben die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr markt-gängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für die Stadt Rinteln von einem Wohnungsabgang von etwa 510 Wohnungen auszugehen.

### »» Zusatzbedarf bis 2035

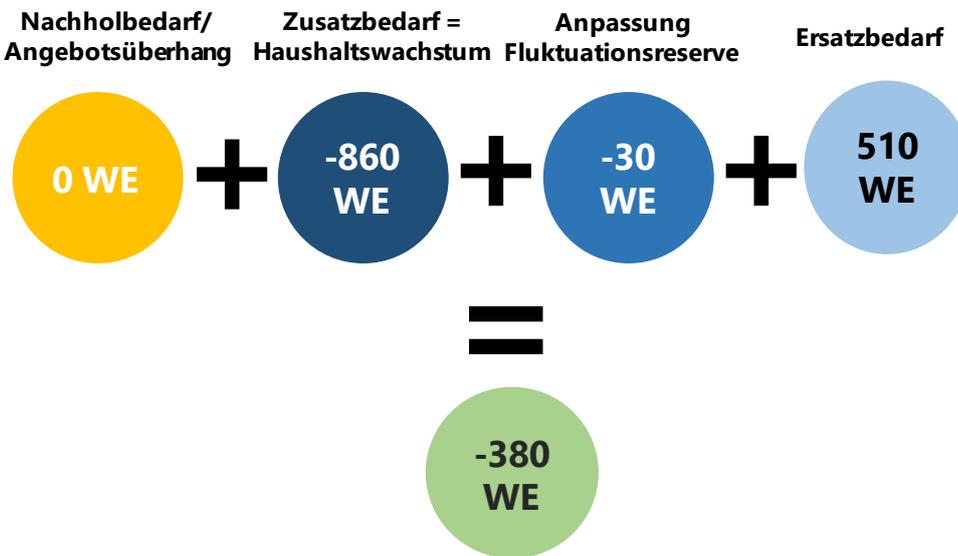
Die dritte Bedarfskomponente, die aus der Entwicklung der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Aufgrund des Rückgangs der Haushaltszahlen ist diese Bedarfskomponente negativ. Der Zusatzbedarf beträgt -860 Wohnungen. Dies deutet auf zukünftig steigende Angebotsüberhänge hin.

### »» Neubaubedarf bis 2035

Der Neubaubedarf setzt sich aus den drei Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. Die Aufsummierung der drei Bedarfskomponenten ergibt für das Jahr 2035 einen negativen Neubaubedarf von rechnerisch -380 Wohnungen.

Unabhängig von der quantitativen Ermittlung des Neubaubedarfes bestehen qualitative Anforderungen der Nachfrager, die einen Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es eine wachsende Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen seniorengerechten Wohnungen, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden kann.

Abb. 30: Neubaubedarf bis 2035



»» Bedarf Ein- und Mehrfamilienhäuser

Weder im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser noch im Segment der Mehrfamilienhäuser besteht bis zum Jahr 2035 ein rechnerischer Neubaubedarf. Allerdings werden qualitative Bedarfe – insbesondere bei den kleinen und barrierefreien Wohnungen, aber auch im qualitativ hochwertigen Einfamilienhaussegment – punktuellen Neubau erfordern.

## 6 Handlungsbedarfe und –empfehlungen

### 6.1 Handlungsbedarf

Aus der Analyse im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes lässt sich schließen, dass in der Stadt Rinteln vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in den kommenden Jahren kein quantitativer Neubaubedarf bestehen wird. Allerdings wurde ein strukturelles Defizit im Bereich von kleinen, bezahlbaren Wohnungen identifiziert. Zwar können die vorhandenen Wohnungen überwiegend als preisgünstig bezeichnet werden, allerdings ist das Angebot an kleinen, bezahlbaren Wohnungen – insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Nachfrage in diesem Segment – insgesamt zu gering.

Die identifizierten Handlungsbedarfe lassen sich im Wesentlichen in zwei Handlungsfelder zusammenfassen:

- Aktivierung und Nutzung der Bestandspotenziale und
- Qualitativer Wohnungsneubau

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde zudem deutlich, dass darüber hinaus im Bereich der technischen und sozialen Infrastrukturen vor Ort ein Anpassungs- bzw. Ausbaubedarf vor Ort besteht. Im Folgenden werden die entsprechenden Handlungsoptionen und -empfehlungen dargestellt.

### 6.2 Bestandsentwicklung

Die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nimmt eine zentrale Rolle in der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik der Stadt Rinteln ein. Ziel ist es, den Wohnungsbestand zu attraktivieren und die vorhandenen Potenziale zu nutzen, um den aktuellen und zukünftigen Wohnwünschen und -bedürfnissen der Nachfrager zu entsprechen. Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes kann dazu beitragen, einen Teil der Nachfrage in bestehenden Strukturen zu decken, zusätzliche Flächenausweisungen im Außenbereich zu minimieren und somit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung nachzukommen. Der Neubau sollte zur Diversifizierung des Angebotes beitragen, der Fokus der zukünftigen Entwicklung ist aber auf Maßnahmen im Bestand zu legen.

#### »» Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung

Ein Großteil der Wohnungsbestände in der Stadt Rinteln stammt aus den 1960er und 1970er Jahren sowie aus der Zeit vor 1919 (historischer Innenstadtbereich). Objekte dieses Baualters weisen vielfach wenig moderne Ausstattungsstandards sowie Handlungsbedarfe bezüglich des energetischen Zustands auf. Die Wohnraumförderung Niedersachsens unterstützt Maßnahmen

der energetischen Modernisierung sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment. Auch die Wohneigentumsbildung kann im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt werden. Dazu zählen beispielsweise der Erwerb eines Eigenheims im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubau in energiesparender Bauweise. Auch Maßnahmen zur altersgerechten Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum sind förderfähig. Über entsprechende Möglichkeiten der Nutzung dieser Fördermittel sind insbesondere die kleineren Einzeleigentümer stärker zu informieren.

### »» Modernisierungsförderung

Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterstützt Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungsbeständen an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes. Im Rahmen des Programms „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ werden Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparung unterstützt. Dazu gehören beispielsweise die nachträgliche Wärmedämmung, der Tausch von Fenstern und Türen, die Erneuerung der Heizungstechnik sowie die Nutzung regenerativer Energien. Im Zusammenhang mit der energetischen Ertüchtigung sind weitere Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Wohnungen und die Anpassung an die aktuelle Nachfrage förderfähig. Dies betrifft beispielsweise die Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung bzw. der funktionalen Abläufe sowie den Schallschutz.

Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens und analog zur Neubauförderung je nach angesprochener Zielgruppe (Niedrigeinkommensbezieher bzw. Haushalte mit mittleren Einkommen) über 30 bzw. 20 Jahre bis zu einer Höhe von 65 % der Gesamtkosten. Als Referenz zur Begrenzung des Darlehens dient ein vergleichbarer Wohnungsneubau. Zudem wird ebenfalls ein Tilgungsnachlass in Höhe von 15 % des Darlehensbetrages nach 20 Jahren gewährt. Waren die Wohnungen bisher nicht preisgebunden, gilt eine Mietobergrenze von 5,60 Euro/m<sup>2</sup>. Bei bereits geförderten, preisgebundenen Wohnungen gelten die Vorschriften des WoBindG, II. BV und der NMV 1970 (Kostenmiete).

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist die Modernisierungsförderung von Interesse, da sie einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des bezahlbaren Segmentes im Bestand leisten kann. Im Zusammenhang mit umfangreichen (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen können die Mieten durch die Umlage der Kosten (§ 559 BGB) deutlich steigen. Gerade für Niedrigeinkommensbezieher dürfte eine steigende Kostenbelastung kaum tragbar sein. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob entsprechende Fördermittel genutzt und die Mieten auf einem tragfähigen Niveau gehalten werden können.

### »» Förderung selbstgenutzten Wohneigentums im Bestand

Darüber hinaus bietet die N-Bank Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für den Erwerb, den Umbau und die Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum. Dabei sind im Wesentlichen drei Programme von Interesse:

### Neubau, Erwerb und Umbau selbstgenutzten Wohneigentums

Familienhaushalte mit mindestens zwei Kindern werden im Rahmen des Programms „Eigentum für Haushalte mit Kindern“ beim Neubau (mindestens KfW-Effizienzhaus 70-Standard) sowie Erwerb, Um- und Ausbau einer Bestandsimmobilie im Zusammenhang mit einer Modernisierung gefördert. Die Förderung erfolgt durch zinslose Darlehen über 15 Jahre. Ab dem 16. Jahr erfolgt eine marktübliche Verzinsung mit einer Kappungsgrenze von 6 %.

Beim *Neubau und Erstbezug* kann das Darlehen bis zu 40.000 Euro betragen. Bei mehr als zwei Kindern erhöht sich der Betrag je zusätzlichem Kind unter 15 Jahren um bis zu 15.000 Euro.

Der *Kauf und die Modernisierung eines Bestandsobjektes* für Haushalte mit mindestens zwei Kindern (in Fördergebieten auch mit einem Kind) wird mit einem Darlehen von bis zu 35.000 Euro gefördert. Je weiterem Kind kann sich das Darlehen um 15.000 Euro erhöhen.

Für den *Ausbau und die Erweiterung eines Bestandsobjektes* für große Familienhaushalte mit drei und mehr Kindern erfolgt eine Förderung je nach der Größe der Erweiterung. Je zusätzlichem Quadratmeter Wohnfläche beträgt das Darlehen bis zu 1.000 Euro, maximal jedoch 15.000 Euro.

Für *Mehrgenerationenhaushalte*, Haushalte mit drei und mehr Personen, zu denen auch Senioren gehören, kann zudem die altersgerechte Anpassung des Objektes unterstützt werden. Förderfähig sind 60 % der verursachten Kosten in Form eines Darlehens bis zu einem Maximalbetrag von 75.000 Euro.

### Energetische Modernisierung von Wohneigentum

Zudem unterstützt die N-Bank die energetische Modernisierung (Dämmung, Heizungstechnik, Fenster und Türen, erneuerbare Energien) selbstgenutzten Wohneigentums. Analog zum Mietwohnungsbestand können auch qualitative Anpassungen, beispielsweise des Grundrisses, förderfähig sein.

Eine Förderung erfolgt für Kosten die 10.000 Euro übersteigen. Bei Kosten bis zu 25.000 Euro sind bis zu 85 % der Gesamtkosten in Form eines Darlehens (maximal 2 % Zinsen) förderfähig. Für Aufwendungen zwischen 25.000 und 75.000 Euro kann ein Darlehen für bis zu 60 % der Kosten gewährt werden.

### Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum

Für Haushalte, die planen, langfristig in ihrem Einfamilienhaus zu wohnen, wird die seniorengerechte Anpassung des Gebäudes unterstützt. Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen barrierereduzierende Maßnahmen, Anpassung der Raumgeometrien sowie Anpassung von Bedienelementen und Sanitärprojekten. Es gelten die gleichen Förderbestimmungen wie bei der energetischen Modernisierung von Wohneigentum.

### Förderprogramm der Stadt Rinteln

Darüber hinaus hat die Stadt Rinteln ein Förderprogramm „Förderung des Erwerbs von Altbauten durch Neubürger“ aufgesetzt. Unterstützt werden sollen Zuziehende Haushalte, die ein mindestens 25 Jahre altes Gebäude in der Stadt Rinteln erwerben. Förderfähig ist zum einen die Erstellung eines Altbaugutachtens mit Gebäudeenergieausweis und zum anderen der Erwerb des Gebäudes selbst. Hierbei gewährt die Stadt Rinteln Zuschüsse von maximal 1.500 Euro jährlich über eine Laufzeit von sechs Jahren, wenn innerhalb eines Jahres nach Kauf energetische Sanierungsmaßnahmen am Objekt durchgeführt werden. ALP empfiehlt eine stete Evaluierung und ggf. Anpassung des städtischen Förderprogramms. Hierzu sollte eine Befragung der Fördermittelnehmer erfolgen. Zudem könnte in Erwägung gezogen werden, das Förderprogramm für Einheimische zu öffnen.

### »» Leerstandskataster

Um den wachsenden Angebotsüberhängen und Leerstandsrisiken zu begegnen sowie eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, sollte ein Monitoring in Form eines Leerstandskatasters aufgestellt werden. Dies ermöglicht die regelmäßige Prüfung der Leerstandsrisiken und die Einleitung von Maßnahmen. Ggf. kann das Monitoring durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes etc.) ergänzt werden. Mit diesen Informationen kann das Monitoring zum einen als Frühwarnsystem genutzt werden. Ortsteile und Quartiere mit einem hohen Leerstand bzw. Leerstandsrisiko können frühzeitig identifiziert werden. Zum anderen kann bei einer regelmäßigen Fortschreibung eine Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen stattfinden.

### »» Ansprache von Einzeleigentümern und Beratungsangebote

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Rinteln ist stark von privaten Einzeleigentümern geprägt. Auf Wohnungsmärkten mit großen Bestandshaltern, wie kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, stehen der Kommune „natürliche Partner“ bei der Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung zur Seite. In einem kleinteilig strukturierten Markt wie in der Stadt Rinteln geht die Umsetzung von Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung mit ungleich größeren Herausforderungen einher. Für Rinteln können daher Maßnahmen zur Mobilisierung und Beratung der privaten Kleineigentümer notwendig sein. Ziel ist es, die privaten Einzeleigentümer für die bestehenden (energetischen) Anpassungsbedarfe ihrer Objekte zu sensibilisieren und gleichzeitig über Fördermöglichkeiten, beispielsweise des Landes, zu informieren. Die Vermittlung von Kontakten (N-Bank, Wohnraumförderungsstellen beim Landkreis etc.) können den Eigentümern bei der Initiierung von Anpassungsmaßnahmen helfen.

### »» Fokus Innenentwicklung und Stadtumbau

Die Herausforderung der Stadt Rinteln besteht darin, vor dem Hintergrund eines langfristigen, quantitativen Nachfragerückgangs (vgl. Kap. 5) gleichzeitig modernen Wohnraum für die sich ändernden Bedürfnisse der Nachfragergruppen bereitzustellen. Da beispielsweise barrierearme Standards im Bestand vielfach nicht realisiert werden können, sind an dieser Stelle Neubaumaßnahmen notwendig. Hierbei ist das Schaffen von Angebotsüberhängen zu vermeiden. Ein Projekt, das sich mit diesen Herausforderungen beschäftigt, gibt es in der Region Weserbergland. Als LEADER-Kooperationsprojekt wurde hier das Förderprogramm „Umbau statt Zuwachs<sup>2</sup>“ zur Stärkung von Ortsmitten aufgelegt. Ziel ist die Förderung von Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Als ein Ergebnis des Modellprojektes wurde das „Handbuch aktive Innenentwicklung“ erarbeitet. Hintergrund sind ebenfalls erhebliche Nachfragerückgänge infolge des demografischen Wandels. Im Rahmen eines Modellprojektes haben die Kommunen der Region Weserbergland strategische Handlungsansätze und notwendige Umbauprozesse erprobt. Die Themenfelder und Ansätze sind sehr vielfältig (z. B. Leerstandsmanagement). Zunächst geht es insbesondere darum, die Kommunen zu vernetzen und ein gemeinsames abgestimmtes Handeln und den Erfahrungsaustausch zu initiieren sowie Bürger und Akteure einzubinden.

### 6.3 Wohnungsneubau

Trotz der perspektivischen Angebotsüberhänge in der Stadt Rinteln, bestehen qualitative Wohnungsbedarfe, die einen Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise besteht eine wachsende Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen seniorenrechten Wohnungen, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können. Um der aktuellen Nachfrage ein adäquates Angebot entgegenzusetzen, ist neben der Qualifizierung und Weiterentwicklung des Bestandes demnach auch der Wohnungsneubau ein Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Aufgrund der bestehenden Überhänge sollte der Wohnungsneubau, wenn möglich, mit dem Abriss von nicht mehr marktgängigen Wohnungen verbunden werden.

Im Folgenden werden die für die Stadt Rinteln empfohlenen Maßnahmen im Rahmen des Wohnungsneubaus für die zukünftige Entwicklung vorgestellt. Hierbei ist immer auch der zusätzliche Bedarf an personellen Ressourcen für die weiteren Umsetzungsmaßnahmen seitens der Stadt zu berücksichtigen.

### »» Unterstützung von Neubaumaßnahmen

Neubaumaßnahmen können lediglich dazu beitragen, das bestehende Angebot punktuell zu diversifizieren. Demnach sind im Neubau lediglich Wohnraumqualitäten zu schaffen, die im Bestand nicht bzw. kaum nachrüstbar sind (z. B. Barrierefreiheit). In der Stadt Rinteln besteht darüber hinaus zusätzlicher Bedarf an kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Neubaumaßnahmen in anderen Segmenten (z. B. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser) können mittel- bis langfristig das Interesse an Bestandsobjekten verringern und somit Vermarktungsschwierigkeiten provozieren.

Um Neubaumaßnahmen für Investoren auch vor dem Hintergrund des moderaten Mietniveaus in der Stadt attraktiv zu halten, ist die Nutzung von Fördermitteln zu prüfen. Für die Umsetzung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen stehen Mittel der niedersächsischen Wohnraumförderung zur Verfügung, die von der N-Bank vergeben werden. Die neu errichteten Wohnungen sind zweckgebunden und stehen beim Erstbezug exklusiv Menschen zur Verfügung, welche die gesetzten Einkommensgrenzen unterschreiten. Die Form und Ausstattung der Objekte unterscheidet sich heute nicht mehr von freifinanzierten Objekten, weshalb eine negative Konnotation nicht mehr zeitgemäß ist. Neben der Förderung von mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen stehen die Mittel der niedersächsischen Wohnraumförderung auch für Ersatzbaumaßnahmen und den Neubau für spezielle Zielgruppen zur Verfügung:

#### Ersatzbaumaßnahmen

Die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden mit einem großen Sanierungsstau ist wirtschaftlich kaum darstellbar. Um den Wohnungsmarkt langfristig stabil zu halten sollte auch der Rückbau von Wohnraum Teil der stadtentwicklungspolitischen Überlegungen sein. An integrierten Standorten ist der Ersatzneubau in verringerter Dichte oder eine andere Nutzungsform denkbar. Für Ersatzbaumaßnahmen bzw. den (Teil-)Abriss und anschließenden Neubau können Fördermittel der niedersächsischen Wohnraumförderung genutzt werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob weitere Fördermittel (Städtebauförderung) eingesetzt werden können. In Rinteln könnten mit diesem Instrument strukturell leerstehende Wohnungen vom Markt beseitigt und punktuell durch Neubauten mit modernen Wohnstandards ersetzt werden.

#### Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderung

Darüber hinaus unterstützt die N-Bank den (bezahlbaren) Mietwohnungsbau speziell für Senioren und Menschen mit Behinderung. Im Wesentlichen gelten die identischen Förderbestimmungen des ersten und zweiten Förderweges. Für die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung können jedoch Zusatzdarlehen beispielsweise für den Einbau eines Aufzugs in Höhe von bis zu 50.000 Euro bezogen werden. Aufgrund der besonderen baulichen Maßnahmen für

Menschen mit Behinderung sind zudem Zusatzdarlehen von bis zu 5.000 Euro je Wohnung möglich. Die Wohnungen unterliegen anschließend einer langfristigen Zweckbestimmung (1. Förderweg: 30 Jahre; 2. Förderweg: 20 Jahre). So sind die Wohnungen Menschen vorbehalten, die die Einkommensgrenzen einhalten und ein Mindestalter (60 Jahre und älter) aufweisen oder Menschen mit Behinderung (Behinderungsgrad mindestens 50) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegegrad 2 oder höher).

### »» Ansätze im bezahlbaren Segment

In Rinteln besteht ein strukturelles Defizit im Segment der kleinen, bezahlbaren Wohnungen – insbesondere für Senioren. Ein Neubau von Wohnungen mit entsprechender barrierearmer Ausstattung sollte an integrierten Standorten erfolgen. Hierbei können städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) als Umsetzungsinstrument von wohnungspolitischen Zielen (z. B. Deckung des Wohnungsbedarfes von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen) infrage kommen. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, dass die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden. Bei größeren B-Planverfahren besteht zudem die Möglichkeit, spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festzusetzen. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen. Eine allgemeine Quote für den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum ist vor dem Hintergrund des moderaten Mietniveaus aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

### »» Generationenwechsel unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren, vor allem aus den 1950er bis 1970er Jahren, vollzieht sich nach und nach ein Generationenwechsel. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen eine seniorengerechte Wohnung. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung. Für diese Wohnformen bieten sich Standorte in der Kernstadt mit einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld sowie einer guten Versorgung an.

Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell – aufgrund der Zinssituation – gefühlte Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken ohne weitere Flächen ausweisen zu müssen.

### »» Strategien zum Umgang mit Angebotsüberhängen notwendig

Die bereits heute bestehende bzw. die perspektivischen Angebotsüberhänge zeigen, dass ein Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes zukünftig nicht mehr benötigt wird. Der qualitative Wohnungsneubau wird den Angebotsüberhang tendenziell weiter erhöhen. Die Stabilisierung des Wohnungsmarktes wird vor diesem Hintergrund eine der zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklung sein.

Dennoch kann ein Wohnungsneubau die Bestandsstruktur punktuell diversifizieren und somit die Attraktivität des Wohnstandortes Rinteln steigern. Bei Neuausweisungen gilt es, den Fokus auf die Innenentwicklung bzw. gut integrierte Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung zu legen. Ein rechnerischer Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern besteht nicht, die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes kann vor dem Hintergrund der aktuellen finanzpolitisch bedingten Nachfrage ggf. die Attraktivität Rintelns auch für Hinzuziehende steigern. Ausweisungen größerer Neubaugebiete sind allerdings zu vermeiden bzw. lediglich in kleinen Bauabschnitten zu entwickeln, um veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen zu können.

7 Anhang 1 – Übersicht Neubaubedarf

Abb. 31: Neubaubedarf bis 2025

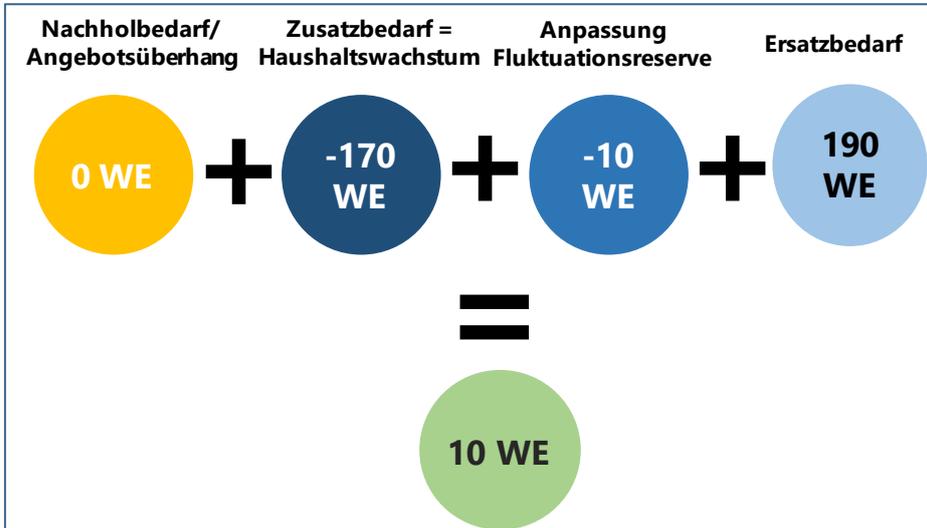
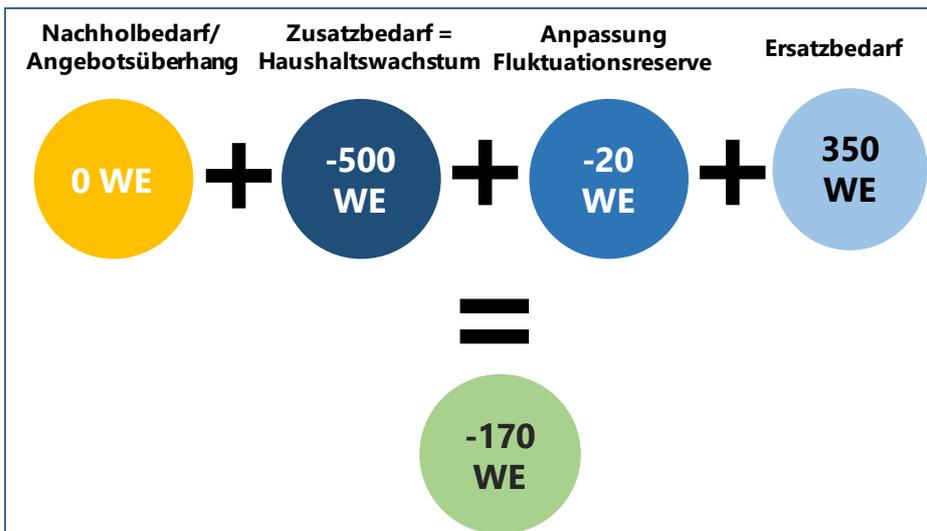


Abb. 32: Neubaubedarf bis 2030



8 Anhang 2 – Weitere Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Tab. 6: Einzug

	Vor 1999	1999 bis 2008	2009 bis 2013	2014 oder später
EZFH	45,8%	24,5%	5,6%	24,2%
MFH	21,7%	17,8%	20,2%	40,3%
<b>Gesamt</b>	<b>38,6%</b>	<b>22,5%</b>	<b>9,9%</b>	<b>29,0%</b>

Tab. 7: Wohnort

	Rinteln Nord	Rinteln Süd	Ortsteil
EZFH	24,0%	17,7%	58,4%
MFH	40,5%	35,9%	23,7%
<b>Gesamt</b>	<b>28,8%</b>	<b>23,0%</b>	<b>48,2%</b>

Tab. 8: Vorheriger Wohnstandort

	In Rinteln	Sonstiger Ort im Kreis Schaumburg	Sonstiger Ort in NDS	Sonstiger Ort in NRW	Sonstiger Ort in Deutschland	Im Ausland
EZFH	56,6%	12,9%	12,6%	11,3%	5,2%	1,3%
MFH	55,3%	15,9%	8,3%	15,2%	4,5%	0,8%
<b>Gesamt</b>	<b>56,2%</b>	<b>13,8%</b>	<b>11,3%</b>	<b>12,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>1,1%</b>

Tab. 9: Gründe für Zuzug (Mehrfachnennungen)

	Nähe zu Arbeit/Ausbildung	Nähe zu Verwandten/ Freunden	Gute Verkehrsanbindung	Gute Freizeitmöglichkeiten	Gewünschtes Wohnobjekt hier gefunden	Preisgünstiges Wohnangebot	Sonstiges
EZFH	32,1%	21,05	4,8%	2,2%	23,2%	7,0%	15,9%
MFH	10,0%	10,7%	1,85	2,6%	7,0%	4,8%	8,5%
<b>Gesamt</b>	<b>42,1%</b>	<b>31,7%</b>	<b>6,65</b>	<b>4,8%</b>	<b>30,3%</b>	<b>11,8%</b>	<b>24,4%</b>

## Anhang 2 – Weitere Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Tab. 10: Wohnform

	Prozente
Im Eigentum	65,7%
Zur Miete	34,3%

Tab. 11: Gebäudetyp

	Prozente
Freistehendes Einfamilienhaus	49,3%
Doppelhaushälfte	16,2%
Reihenhaus	4,9%
Mehrfamilienhaus	29,2%
Sonstiges	0,4%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 12: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren (Mehrfachnennungen)

	Dämmung der Außenfassade	Dämmung des Daches	Fenster- tausch	Austausch der Heizung	Keine Sanierungsmaßnahmen	Unbekannt	Sonstiges
EZFH	10,5%	18,6%	32,1%	34,2%	16,0%	3,3%	12,1%
MFH	4,2%	2,6%	10,2%	9,8%	6,3%	7,4%	2,3%
<b>Gesamt</b>	<b>14,7%</b>	<b>21,2%</b>	<b>42,3%</b>	<b>44,0%</b>	<b>22,3%</b>	<b>10,7%</b>	<b>14,4%</b>

Tab. 13: Wohnen im Alter

	Ohne Probleme möglich	Mit kleineren Anpassungsmaßnahmen möglich	Nur durch umfangreiche Anpassungsmaßnahmen möglich	Unbekannt
EZFH	16,0%	52,5%	27,0%	4,4%
MFH	19,7%	34,8%	38,6%	6,8%
<b>Gesamt</b>	<b>17,1%</b>	<b>47,3%</b>	<b>30,4%</b>	<b>5,1%</b>

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 - 3346476-0

Fax: 040 - 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)