

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potential -

Kommunalprofil

Gemeinde Rosendahl



Hannover, Mai 2019

Über die „Wohnraumoffensive Münsterland“

Die „Wohnraumoffensive Münsterland“ vertritt die Wohnungsmarktregion Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf sowie der Stadt Münster. Das Marktgebiet umfasst 66 Kommunen mit rund 1,6 Millionen Einwohnern und repräsentiert von der Einwohnerzahl her einen Markt der Größe Kölns.

Auftraggeber der Studie:

WohnBau Unternehmensgruppe
Sparkasse Westmünsterland
Kreissparkasse Steinfurt

Sponsoren der Studie:

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland
Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH
EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
NRW.BANK
Stadtsparkassen Bocholt, Lengerich und Rheine
Stadtwerke Steinfurt GmbH
VerbundSparkasse Emsdetten-Ochtrup
Westfälische Provinzial Versicherung Aktiengesellschaft

Koordination:

WohnBau Unternehmensgruppe
Stephan Riedel
Im Piepershagen 29
46325 Borken
Tel.: (0 28 61) 9 09 92 - 66
Fax: (0 28 61) 9 09 92 - 22
s.riedel@wohnbau-wml.de
www.wohnbau-wml.de

Erstellt vom:

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Dipl.-Soz.wirt. Jonas Abraham
Dipl.-Ök. Matthias Günther
M.Sc. Benedict Schmidtmann
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

Kommunalprofil der Gemeinde Rosendahl

In den vergangenen fünfzehn Jahren durchliefen die Wohnungsmärkte Deutschlands eine Tal- und Bergfahrt. Rückten im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends Räume mit Vermarktungsproblemen immer näher an die Zentren heran, so wurden in den gerade vergangenen Jahren Grundstücke in nahezu allen Lagen angenommen und mit Wohnhäusern bebaut.

Grundsätzlich neigen Wohnungsmärkte zu Ungleichgewichten. Nationale und internationale Wanderungen führen zur schnellen Ausweitung der Nachfrage, der ein kurzfristig starres Angebot gegenübersteht. Denn selbst ein Neubau von 375.000 Wohnungen im Jahr, dies ist die aktuelle Zielmarke der Bundesregierung, entspricht lediglich 0,89% des Wohnungsbestandes. Bei der durchschnittlichen Abgangsrate in Höhe von 0,063% in den vergangenen drei Jahren - dies entspricht einer theoretischen Lebensdauer der Wohnungen von knapp 1.600 Jahren - würde das Wohnungsangebot lediglich um gut 0,8% erhöht. Weit über 90% aller Wohnungswechsel finden unabhängig vom Neubau im Wohnungsbestand statt.

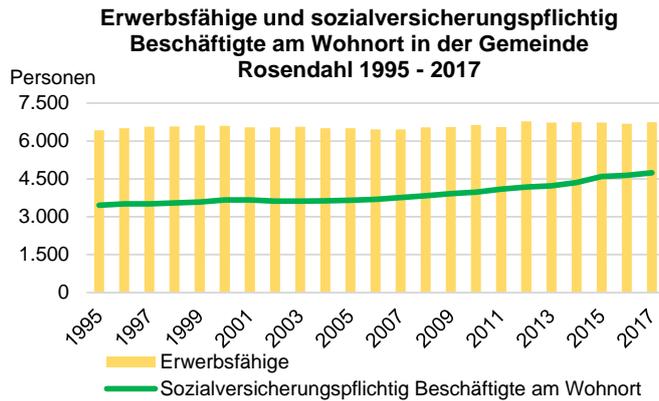
Was passiert, wenn die potenzielle Nachfrage größer als das Angebot ist? In einem grundsätzlich marktwirtschaftlichen System steigen die Preise! Die Preise müssen so lange steigen, bis der quantitative Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage vollzogen ist. Nichts anderes ist in den vergangenen Jahren passiert, übrigens nicht erst ab 2015, sondern bereits beginnend in den Jahren 2010/2011 mit dem starken Anstieg der Zuwanderungen aus der übrigen EU.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Darstellung und Analyse der bisherigen Entwicklung sowie Szenarien zur künftigen Entwicklung in der Gemeinde Rosendahl. Beides soll Transparenz schaffen und ist als Hilfe bei politischen und privaten Entscheidungsprozessen zu verstehen. Denn welches Szenario eintritt, wird von den Entscheidungen der politischen Gremien in der Gemeinde maßgeblich bestimmt.

Die Analyse beginnt mit der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor Ort sowie der Ein- und Auspendler. Dabei gilt generell: je besser das Arbeitsangebot in Rosendahl, umso höher sind die Chancen auf Zuwanderungen aus anderen Regionen und umgekehrt. Anschließend wird anhand der Entwicklung von Bevölkerung, privaten Haushalten und Wohnungsbau die Wohnungsmarktsituation zum Jahresende 2017 abgeleitet. Ergänzend wird auf Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Empfänger von Mindestsicherungsleistungen eingegangen, beides Gruppen mit besonderen Bedarfen im Rahmen der Daseinsvorsorge. Abschließend wird noch die Wohnsituation der Senioren aufgezeigt. Dies ist insofern von Bedeutung, als es sich um die einzige sicher wachsende Bevölkerungsgruppe handelt und vor allem die Hochaltrigen (80 Jahre und älter) die Gesellschaft vor zunehmende Herausforderungen sowohl hinsichtlich des Wohnens als auch im Bereich der Pflege stellt.

Anschließend werden die Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorgestellt, aus denen dann der Wohnungsneubaubedarf abgeleitet wird. Es geht dabei ausdrücklich nicht um eine PROGNOSE (Vorhersage) der weiteren Entwicklung, sondern um das Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade. Die Szenarien können eine Grundlage für die Diskussion einer „gewünschten“ Entwicklung in der Gemeinde darstellen, ersetzen können sie diese Diskussion nicht. Auf der Basis der bisherigen Entwicklung und unter Ansatz möglichst realistischer Rahmenbedingungen wird ein Spektrum möglicher Entwicklungen in der Gemeinde aufgezeigt.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung



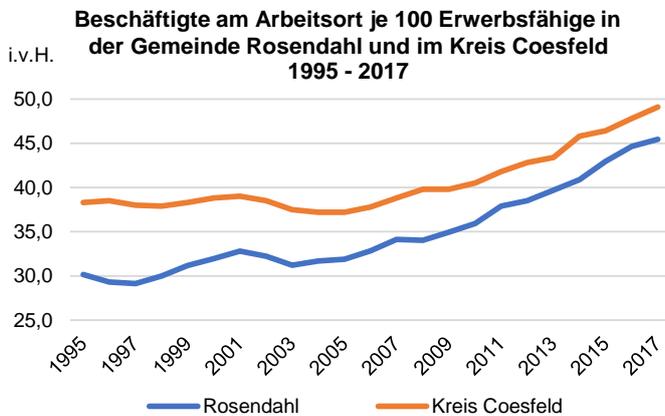
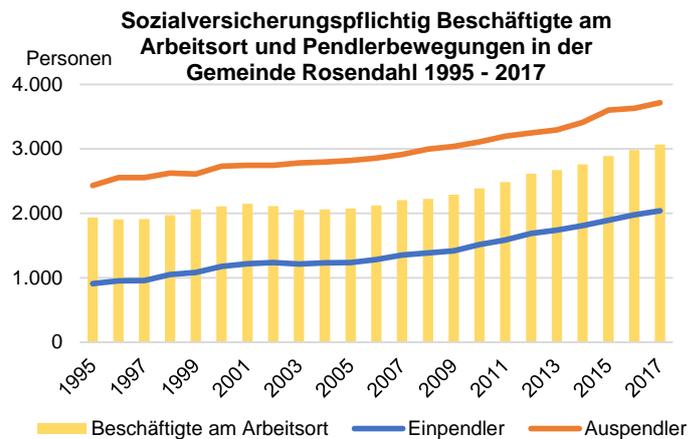
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigte eine Zunahme um 37,1% gegenüber dem Wert von 1995 und lag 2017 auf einem Stand von 4.740 Personen.

Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter erhöhte sich um 5% gegenüber dem Wert von 1995 auf 6.742 Personen.

Die Zahl der Arbeitsplätze in Rosendahl ist seit 1995 um 58,3% gestiegen. Im Kreis Coesfeld lag dieser Wert bei 37,4%.

Die Zahl der Auspendler lag im gesamten Betrachtungszeitraum auf einem höheren Niveau als die Zahl der Einpendler. Der Auspendlerüberschuss lag im Jahr 2017 bei 1.700 Personen.

Im Jahr 2017 arbeiteten von den 4.740 in Rosendahl wohnenden Beschäftigten rund 21,6% im Ort. 1995 belief sich der Anteil noch auf 29,7%.

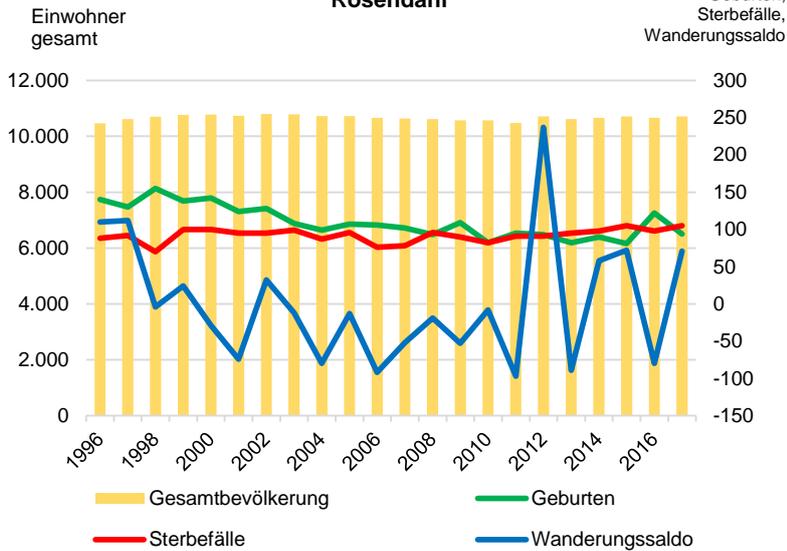


Im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld zeigte sich in der Gemeinde Rosendahl eine stärkere Entwicklung der Arbeitsplätze im Ort. Die Quote der Beschäftigten je 100 Erwerbsfähige lag zwar zwischen 1995 und 2017 im Durchschnitt 5,9% unter dem Kreiswert, wies aber einen stärkeren Anstieg auf.

Rund 59% aller Auspendler aus Rosendahl hatten ihren Arbeitsort in Coesfeld, Münster, Billerbeck, Ahaus und Gescher. Der größte Anteil von 29,3% entfiel dabei auf Coesfeld, weitere 11,4% auf Münster. Die nach Rosendahl einpendelnden Beschäftigten hatten zu 27% ihren Wohnort in Coesfeld. An zweiter und dritter Stelle standen Billerbeck und Legden mit 8,3% bzw. 6,6%.

Bevölkerung

Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1995 bis 2017 in der Gemeinde Rosendahl



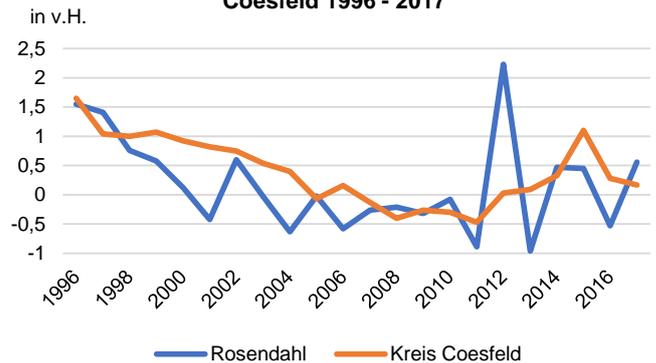
Im Betrachtungszeitraum stieg die Zahl der Einwohner in Rosendahl um 3,9% auf 10.720 Personen.

Für den Zeitraum von 1995 bis 2017 ergab sich ein positiver, natürlicher Saldo von 3,8% bzw. 393 Personen.

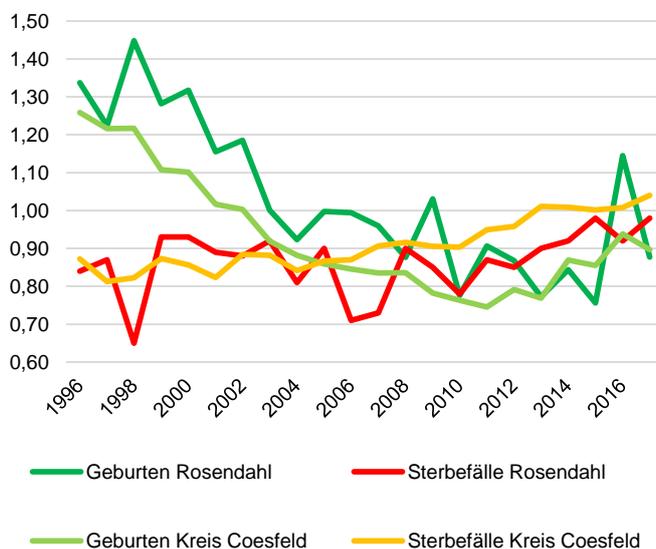
Seit 1996 ist eine stärkere Wanderungsdynamik, geprägt durch Zu- und Abwanderungen, zu beobachten. Das Jahr 2012 markiert mit einem Wanderungssaldo von 237 Personen einen einmaligen Ausreißer im sonst nur schwach positiven Wanderungssaldo von 5 Personen pro Jahr (20-jähriger Durchschnitt ab 1997).

Der Vergleich der prozentualen Bevölkerungsänderung zum Vorjahr der Gemeinde Rosendahl und dem Kreis Coesfeld zeigt, dass die Wachstumsdynamik in Rosendahl (0,2%) etwas schwächer als im Kreis (0,39%) ausfällt.

Bevölkerungsänderung im Vergleich zum Vorjahr in der Gemeinde Rosendahl und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017



Geburten und Sterbefälle je 100 Einwohner in der Gemeinde Rosendahl und im Kreis Coesfeld 1996 - 2017



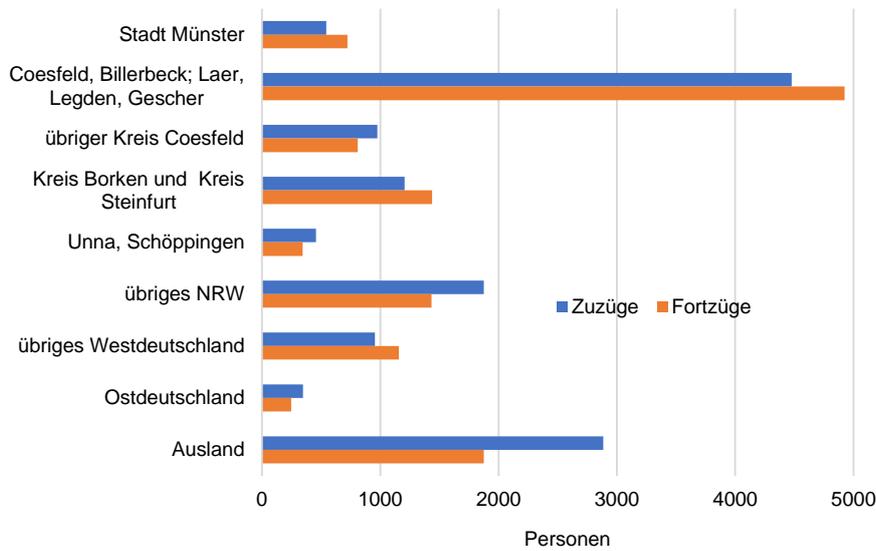
Die Zahl der Geburten je 100 Einwohner fiel in der Gemeinde Rosendahl höher aus als im Kreis Coesfeld.

Die Zahl der Sterbefälle je 100 Einwohner lag im Betrachtungszeitraum in den meisten Jahren unter dem kreisweiten Durchschnitt und lag auch 2017 unter dem Wert vom Kreis Coesfeld.

Der natürliche Saldo des gesamten Kreis Coesfeld lag bei 0,5%-Punkten und somit niedriger als in der Gemeinde Rosendahl mit 3,8%.

Wanderungsbewegungen

Wanderungsbewegungen der Gemeinde Rosendahl mit verschiedenen Regionen in der Summe von 1989 - 2016



Bei den kleinräumigen Wanderungsbewegungen stellte der übrige Kreis Coesfeld mit einem Saldo von 165 zugewanderten Personen die Hauptquelle der Wanderungsgewinne dar.

Mit den umliegenden Städten und Gemeinden Coesfeld, Billerbeck, Laer, Legden und Gescher sowie der Stadt Münster lagen negativen Wanderungssalden vor.

Ebenso lag eine negative Wanderungsbilanz mit den benachbarten Kreisen Borken und Steinfurt vor.

Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen lagen die Wanderungsgewinne aus dem Ausland mit 1.010 Personen vor den Gewinnen aus dem übrigen NRW mit 442 Personen. Aus Ostdeutschland gewann die Gemeinde Rosendahl seit 1989 per Saldo 99 Einwohner.

Die Städte Unna und Schöppingen sind gesondert ausgewiesen, da über diese Orte die Verteilung der Spätaussiedler und Asylbewerber lief. Die Gemeinde Rosendahl gewann aus dieser Region rund 111 Einwohner.

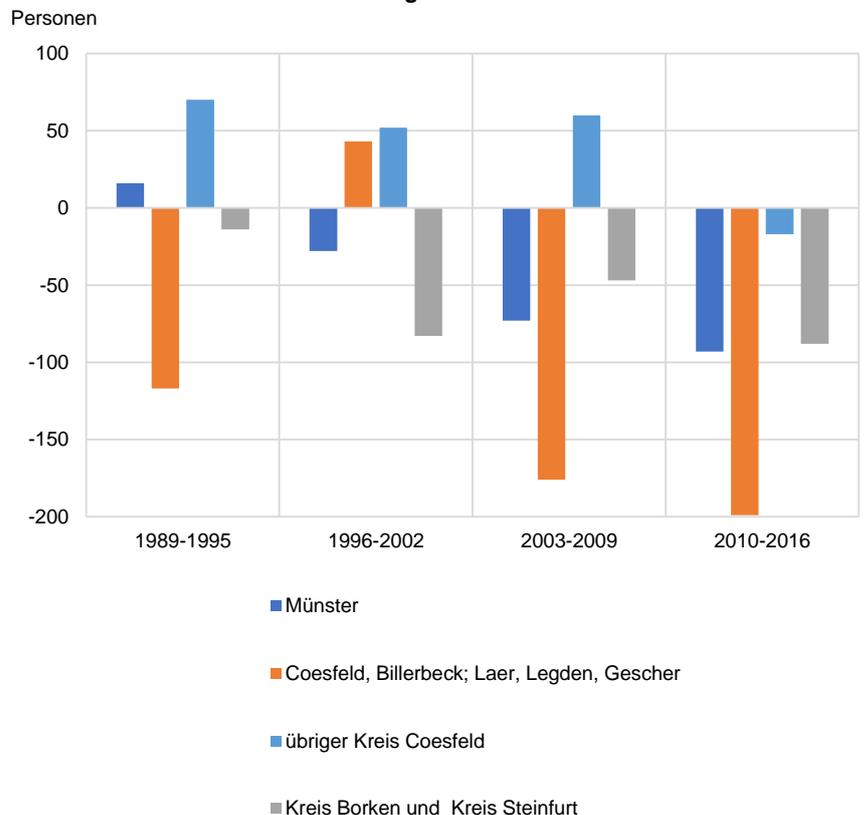
Nach einem Wanderungsgewinn im Zeitraum 1989 - 1995 verlor die Gemeinde Rosendahl seit 1996 in zunehmendem Maße Einwohner an die Stadt Münster (insgesamt rund 190 Personen).

Der stark negative Saldo gegenüber den umliegenden Gemeinden und Städten Coesfeld, Billerbeck, Laer, Legden und Gescher wurde nur im Zeitraum 1996 bis 2002 von einem Wanderungsgewinn von 50 Personen unterbrochen.

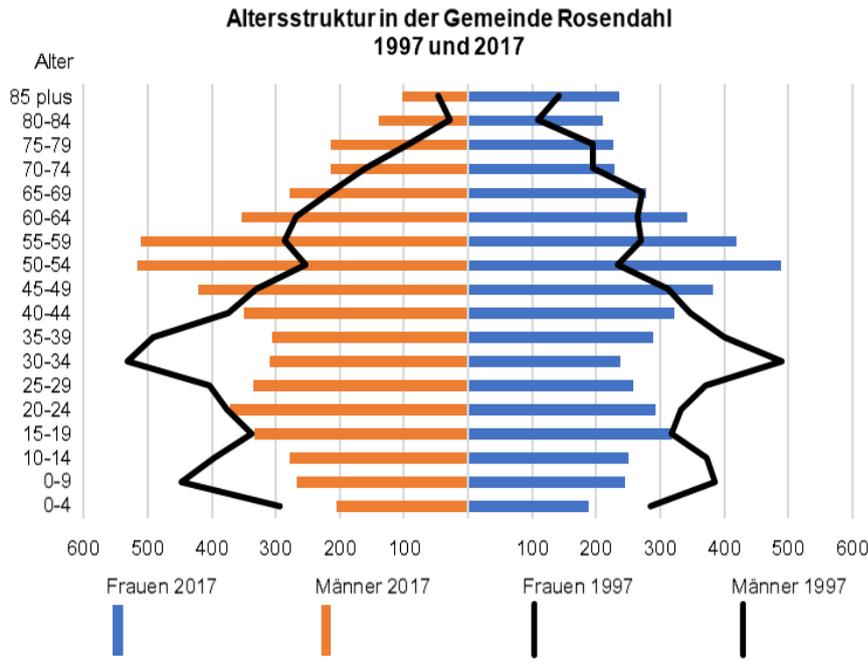
Über alle Zeiträume hinweg verlor Rosendahl an die Kreise Borken und Steinfurt insgesamt rund 250 Einwohner.

Bis auf den letzten Zeitraum konnten Wanderungsgewinne von mindestens 50 Personen je Zeitraum aus dem übrigen Kreis Coesfeld gewonnen werden.

Wanderungssalden der Gemeinde Rosendahl gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Altersstruktur



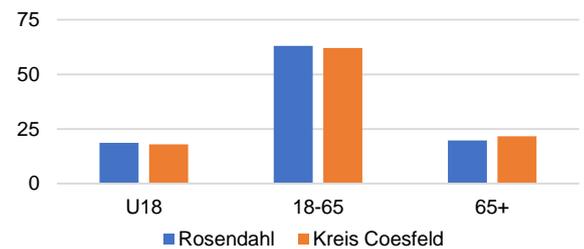
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre befanden sich im Jahr 1997 in der Spitze in der Altersgruppe der 30-39-Jährigen. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese Gruppe der heute 50-59-Jährigen um 1,2% an Personen hinzugewonnen. Ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe ist bereits aus Rosendahl fortgezogen.

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Rosendahl ist von 36,5 im Jahr 1997 auf 43,6 im Jahr 2017 angestiegen.

Insgesamt zeigte der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in der Gemeinde Rosendahl. Oberhalb des 45. Lebensjahres hatten alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt waren als 1997.

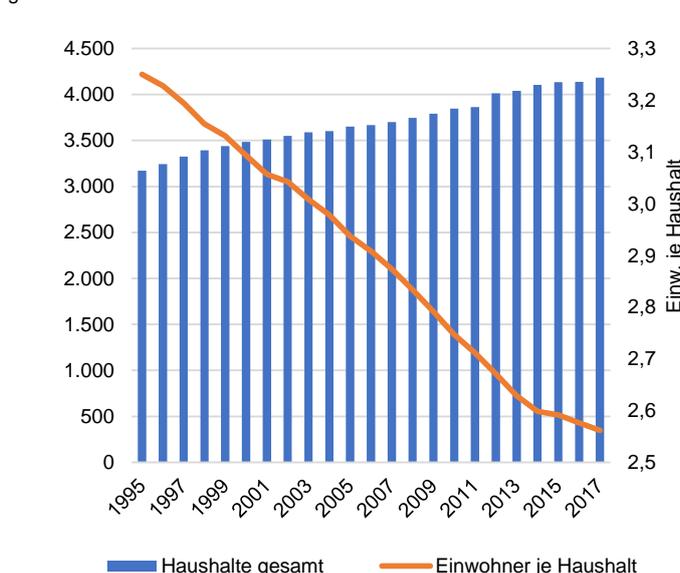
Die Unterschiede zum Kreis Coesfeld fielen, wie die rechts stehende Abbildung zeigt, äußerst gering aus.

Bevölkerungsgruppen im Vergleich an der Gesamtbevölkerung 2017 in Rosendahl und im Kreis Coesfeld in v.H.



Haushalte

Entwicklung der Haushaltszahl und Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Rosendahl 1995 - 2017



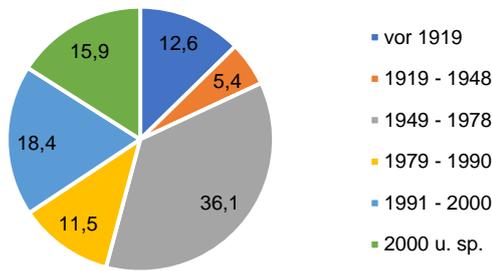
Seit 1995 ist die Zahl der Haushalte in Rosendahl um 31,9% auf 4.180 Haushalte angewachsen. Im selben Zeitraum ist die erwachsene Bevölkerung um 15,4% angestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 3,25 Personen im Jahr 1995 auf 2,56 Personen im Jahr 2017 ab.

Die höchste Zahl an Haushalten wurde im Jahr 2017 mit 4.180 Haushalten erreicht. Eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel, wie in manchen Großstädten zu beobachten ist, lag in Rosendahl in Ansätzen vor.

Wohnungsmarkt

Baualtersklassen des Wohnungsbestandes 2017 in Rosendahl in v.H.



Die Gemeinde Rosendahl wies einen Wohnungsbestand von insgesamt 4.411 Wohneinheiten auf.

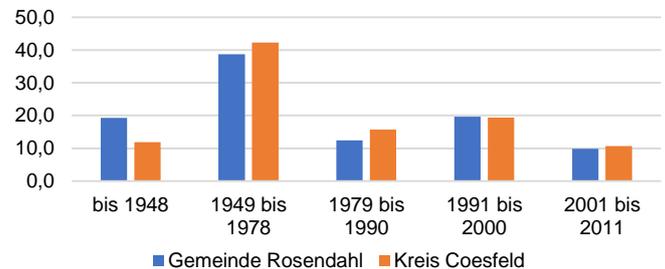
Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 36,1% auf die Baualtersklasse der von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen.

81,7% der Wohnungen in Rosendahl wurden nach 1948 gebaut.

Der Vergleich der Gemeinde Rosendahl mit dem Kreis Coesfeld weist nur geringe Differenzen hinsichtlich der Anteile der verschiedenen Baualtersklassen auf.

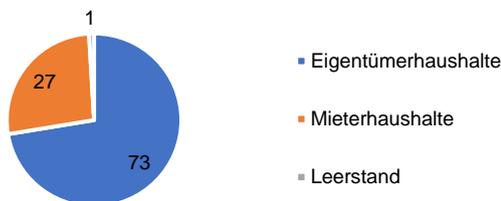
Der besonders große Anteil der zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen fällt in Rosendahl um - 3,6% niedriger aus als im Kreis Coesfeld. Der Anteil der während der Suburbanisierungsphase 1991 - 2000 errichteten Wohnungen liegt um marginale 0,3% höher als im Kreisdurchschnitt.

Anteil der Baualtersklassen des Wohnungsbestandes im Jahr 2017 in der Gemeinde Rosendahl und im Kreis Coesfeld im Vergleich in v.H.



Nutzungsart

Nutzungsart des Wohnungsbestands in Rosendahl 2017 in v. H.



Die Eigentümerquote in der Gemeinde Rosendahl lag bei 73%.

Insgesamt waren 1.126 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.

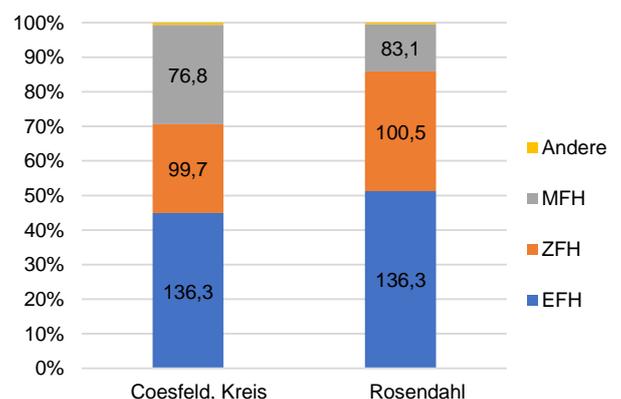
Der Leerstand in der Gemeinde Rosendahl lag im Jahr 2017 bei unter 1%.

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Gemeinde Rosendahl mit 85,9% über dem Durchschnitt im Kreis Coesfeld (70,6%).

Rund 13,6% der Wohnungen in der Gemeinde Rosendahl entfielen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Kreis Coesfeld: 28,8%). 0,5% der Wohneinheiten in Rosendahl entfallen auf Nicht-Wohngebäude und werden nicht berücksichtigt (Kreis: 0,6%).

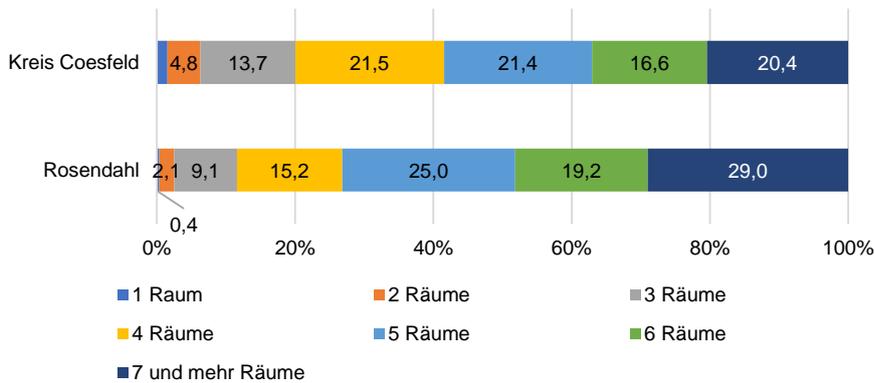
Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung ergaben sich im Vergleich von Rosendahl und dem Kreis Coesfeld nur geringe Unterschiede.

Anteil Wohngebäude nach Gebäudetypen und durchschnittliche Wohnfläche in m² in Rosendahl und im Kreis Coesfeld im Jahr 2017



Wohnungsmarkt

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach der Zimmeranzahl
2016 in Rosendahl



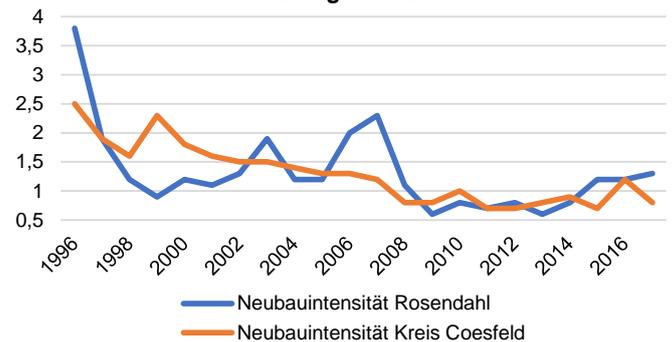
Die Verteilung der Zimmeranzahl im Kreis Coesfeld und in Rosendahl zeigte einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Zimmern und steht stellvertretend für die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum als in Ballungszentren verortet sind.

Rund 88% des gesamten Bestands an Gebäuden mit Wohnraum wiesen in Rosendahl Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern auf. Hingegen fällt die Quote der kleinen Wohneinheiten mit maximal 2 Zimmern mit rund 3% sehr gering aus.

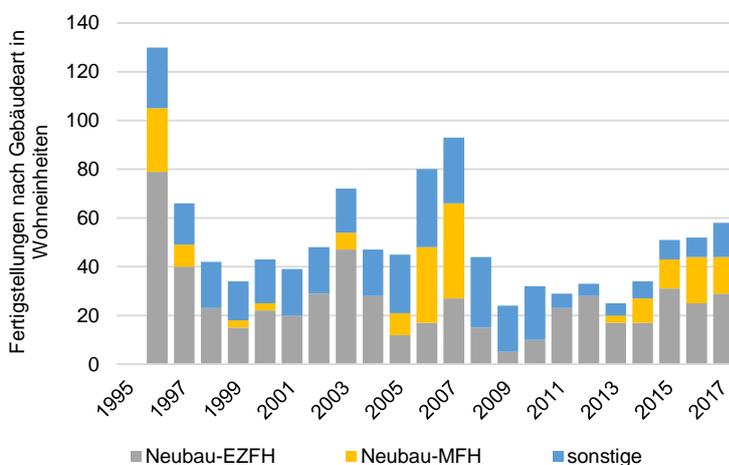
Neubauaktivität

Im Betrachtungszeitraum bewegte sich die Neubauintensität in Rosendahl in einigen Jahren oberhalb des Niveaus im Kreis Coesfeld. Die höchste Neubauintensität wurde mit 3,8% im Jahr 1996 erreicht, während das Jahr 2009 mit 0,6% die geringste Neubauintensität markierte.

Wohnungsbau in der Gemeinde Rosendahl und dem Kreis Coesfeld 1996 - 2017 in v.H. des Wohnungsbestands



Wohnungsneubau nach Gebäudeart in der Gemeinde Rosendahl von 1995 - 2017

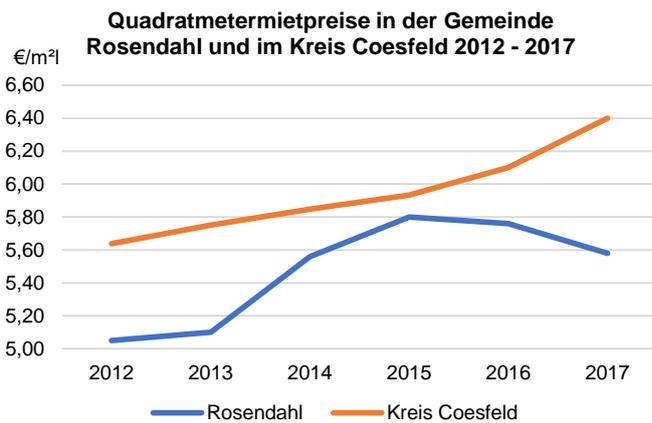


Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Gemeinde Rosendahl pro Jahr 51 neue Wohnungen gebaut.

Die Neubauaktivität lag zuletzt in den Jahren 2006, 2007, 2015, 2016 und 2017 über diesem langjährigen Durchschnittswert. Im Jahr 2017 wurden in Rosendahl 58 neue Wohnungen gebaut.

Für Rosendahl konnte ein sehr leichtes Wohnungsmarktdefizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 0,9% des Wohnungesbestands oder 40 Wohnungen.

Wohnungsmarkt



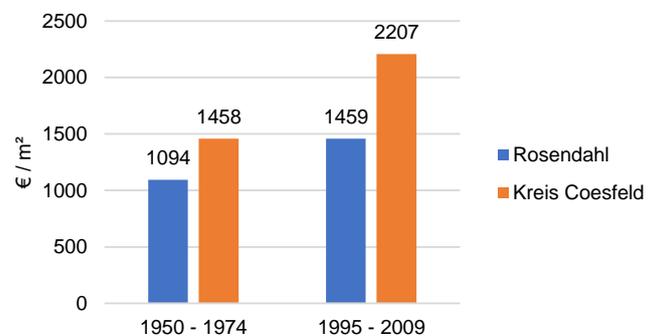
Die Quadratmetermietpreise in Rosendahl sind zwischen 2012 und 2015 um 14,9% gestiegen. Die Mietpreise sind seitdem um 3,8%-Punkte zurückgegangen und lagen 2017 bei durchschnittlich 5,60 € pro m².

Die Quadratmetermiete in Rosendahl lag somit niedriger als der kreisweite Durchschnitt. Auch wies die Durchschnittsmiete im Kreis Coesfeld einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.

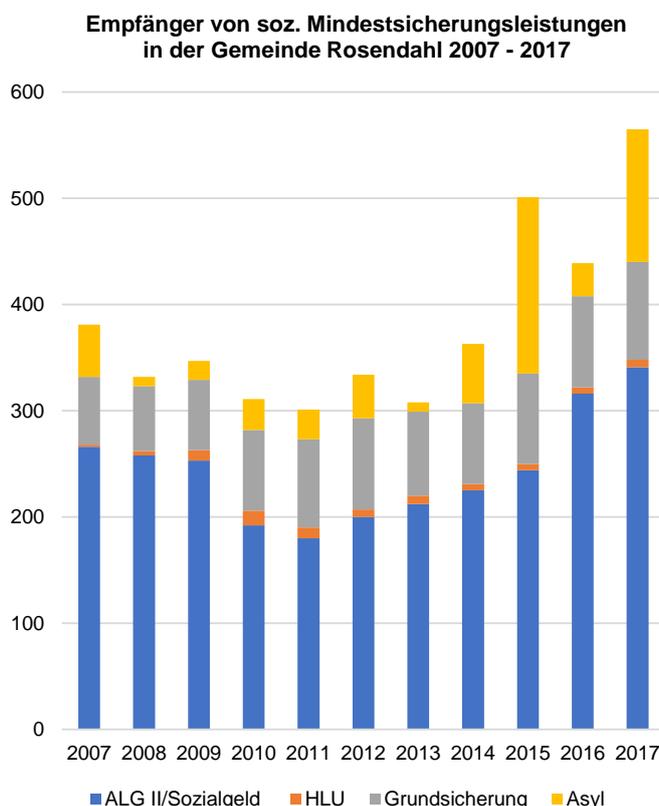
Für eine bessere Vergleichbarkeit der mittleren Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die Zeiträume von 1950 bis 1974 sowie 1995 bis 2009 ausgewählt.

Die mittleren Kaufpreise lagen in Rosendahl in beiden Zeiträumen jeweils unter dem Durchschnitt vom Kreis Coesfeld.

Mittlerer Kaufpreis in EUR / m² von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2017 in Rosendahl und im Kreis Coesfeld



Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum



Im Zeitraum von 2007 bis 2017 erhöhte sich die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB-II um 28,3% auf 316 Personen.

Zahlenmäßig geringer fiel die Gruppe der Empfänger von Grundsicherung gem. SGB-XII aus, allerdings zeigt diese Gruppe eine höhere, prozentuale Zunahme um 34,4% gegenüber dem Wert von 2007.

Die meisten Personen mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden im Jahr 2015 (166 Personen) gezählt.

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) besaß in der Gesamtbetrachtung quantitativ keine Bedeutung.

Wohnungsmarkt													
<p>Beim Vergleich mit dem Kreis zeigte sich ein höheres Niveau von preisgebundenem Wohnraum in der Darlehensverwaltung als in 10-jähriger Nachwirkungsfrist.</p>	<p style="text-align: center;">Preisgebundener Wohnungsbestand in Rosendahl im Vergleich mit dem Kreis Coesfeld in v.H. 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Preisgebundener Wohnungsbestand (v.H.)</caption> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kreis Coesfeld</th> <th>Rosendahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnungen in der Darlehensverwaltung</td> <td>2.420</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist</td> <td>984</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>3.404</td> <td>46</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kreis Coesfeld	Rosendahl	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	2.420	43	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	984	3	Gesamt	3.404	46
Kategorie		Kreis Coesfeld	Rosendahl										
Wohnungen in der Darlehensverwaltung		2.420	43										
Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	984	3											
Gesamt	3.404	46											
<p>Der Anteil von preisgebundenem Wohnraum am Gesamtwohnungsbestand lag in Rosendahl mit 1% unter dem kreisweiten Durchschnitt (3,5%).</p>													
<p>Der Anteil des preisgebundenen Wohnraums am Mietwohnungsbestand fiel in Rosendahl mit 3,8% niedriger als der Kreis-Durchschnittswert aus (8,4%).</p>													
Barrierefreier Wohnraum													
<p>Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen.</p>													
<p>Im Kreis Coesfeld sind 54% aller Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt.</p>	<p>Sofern dieser Anteil auch für die rund 770 Schwerbehinderten in Rosendahl gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 320 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.</p> <p>Von den 1.340 Haushalten mit Senioren in Rosendahl wohnte die Mehrheit (71,5%) in selbstgenutztem Wohneigentum.</p>												
<p style="text-align: center;">Haushalte der Altersgruppe 65 und älter in Rosendahl 2017</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Haushalte der Altersgruppe 65 und älter in Rosendahl 2017</caption> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>im Eigentum</td> <td>961</td> </tr> <tr> <td>zur Miete</td> <td>383</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>1.344</td> </tr> </tbody> </table>		Kategorie	Anzahl	im Eigentum	961	zur Miete	383	Gesamt	1.344				
Kategorie	Anzahl												
im Eigentum	961												
zur Miete	383												
Gesamt	1.344												
Zwischenfazit													
<p>Beschäftigung: Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Gemeinde Rosendahl seit 1995 um gut 1.130 auf 3.065 erhöht. Mit 58,3% war der Zuwachs an Arbeitsplätzen in Rosendahl höher als im Kreis Coesfeld insgesamt, wo rund 37,4% erreicht wurden. Der Auspendlerüberschuss von Rosendahl hat sich um rund 150 Personen erhöht und lag 2017 bei 1.680 Personen. Der Auspendlerüberschuss des Kreises Coesfeld stieg insgesamt um 33% an. Rund 53% aller Auspendler aus Rosendahl haben ihren Arbeitsort in Coesfeld, Münster, Billerbeck, Ahaus und Gescher. Davon entfallen 29%-Punkte auf Coesfeld, weitere 11,5%-Punkte auf Münster. Die nach Rosendahl einpendelnden Beschäftigten haben zu 27% ihren Wohnort in Coesfeld. An zweiter und dritter Stelle stehen Billerbeck (8,3%) und Legden mit 6,6%.</p>													
<p>Bevölkerung: Die Einwohnerzahl stieg in Rosendahl seit 1995 um 3,9% und damit schwächer als im Kreis Coesfeld insgesamt (9,2%). Der Einwohnerzuwachs in Rosendahl beruhte zu 3,4% auf den Wanderungsgewinnen und zu 96,5% auf dem natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen. Bei den kleinräumigen Wanderungen stellte der übrige Kreis Coesfeld die Hauptquelle der Wanderungsgewinne. Die Wanderungsbilanzen mit der Stadt Münster, den umliegenden Städten und Gemeinden Coesfeld, Billerbeck, Laer, Legden, Gescher sowie den Kreisen Borken und Steinfurt war negativ.</p>													

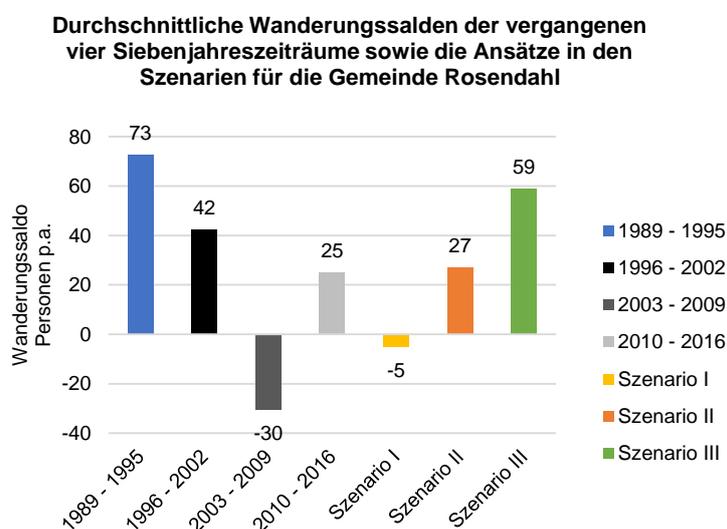
Private Haushalte: Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte in Rosendahl um mehr als 31% angewachsen, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,3 Personen im Jahr 1995 auf 2,6 Personen je Haushalt im Jahr 2017 abnahm. In Rosendahl ist eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel in Ansätzen zu beobachten.

Wohnungsbestand: Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Rosendahl mit 19,3% um 7%-Punkte höher als im Kreis Coesfeld. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 38,7% insgesamt 3%-Punkte niedriger als im Kreis insgesamt. Auch lagen die Anteile der jüngeren Baualtersklassen geringfügig niedriger als im Kreis. Für die Gemeinde Rosendahl kann von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weitere Merkmale sind ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2017 bei rund 86% und damit etwa 15%-Punkte über dem Wert des Kreises Coesfeld insgesamt.

Wohnungsmarktsituation: Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über den Ansatz dieser Entwicklung auch für die Zeit seit 2011 wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für Rosendahl kann ein leichtes Defizit festgestellt werden. Es lag Ende 2017 bei 40 Wohnungen oder 1,0% des Wohnungsbestandes.

Miet- und Kaufpreise sowie Sozialwohnungen: Die Miet- und Kaufpreise lagen in Rosendahl unter dem Kreisdurchschnitt. Auch fiel der Mietpreisanstieg geringer als im Kreis aus. Insgesamt gab es in Rosendahl Ende 2017 46 preisgebundene Mietwohnungen. Dies waren rund 3,8% des Mietwohnungsbestandes (Kreis Coesfeld 8,4%).

Szenarienberechnung

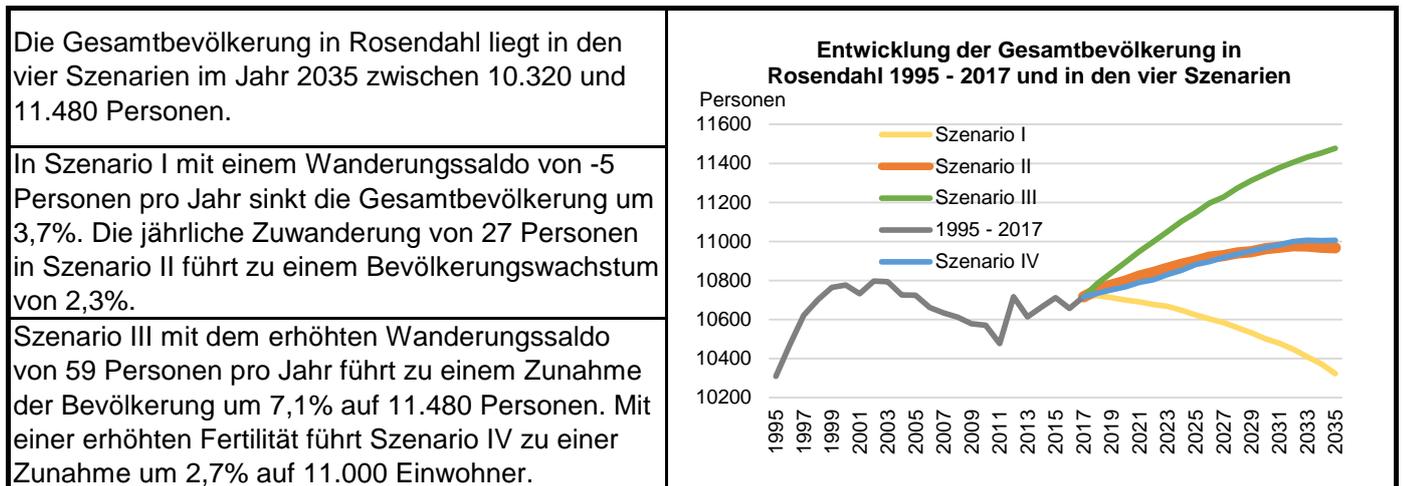


Basierend auf den durchschnittlichen Wanderungssalden von 1989-2016 werden die Jahres-Wanderungssalden für die Szenarien I bis III für Rosendahl festgelegt.

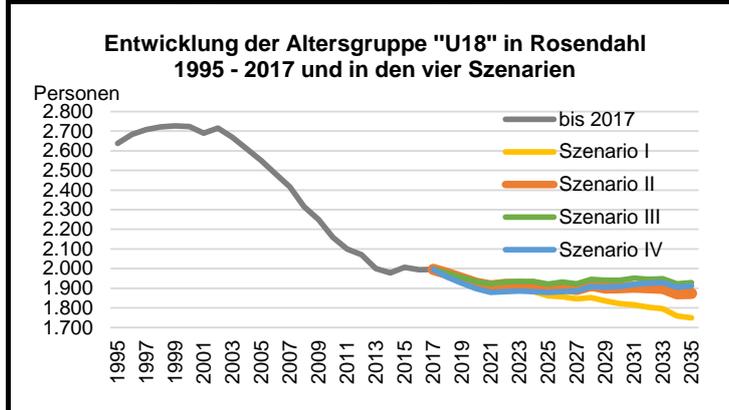
Dabei handelt es sich um einen langfristigen Saldo, in dessen Zeitraum vergangene Migrationsphänomene involviert sind.

Vor dem Hintergrund der sinkenden Zahl an Erwerbsfähigen aus der heimischen Bevölkerung kann eine entstehende Lücke durch Immigration begegnet werden.

Auf Basis der gestiegenen Fertilität seit 2014 wird ein viertes Szenario bei der Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der Altersgruppe U18 angewendet.

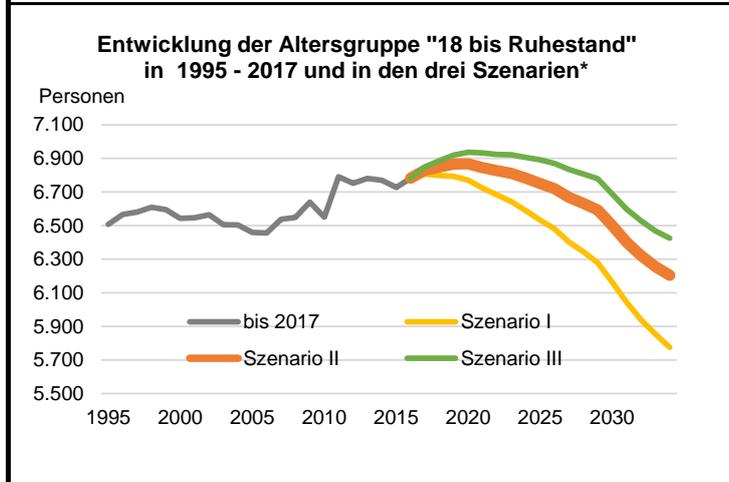


Entwicklung spezifischer Altersgruppen



Bei der jüngeren Altersgruppe der unter 18-Jährigen führen alle Szenarien zu einer Reduzierung der Gruppenstärke.

Der Anteil der Altersgruppe U18 an der Gesamtbevölkerung sinkt in Szenario II gegenüber dem Wert des Jahres 2017 von 18,6% auf 17,5%, in Szenario III auf 18%. Szenario IV führt trotz erhöhter Fertilität zu einer um 4,3% niedrigeren Gruppenstärke von rund 1.900 Personen.



* jeweiliges gesetzliches Rentenalter von 65 plus 7 Monate (Jg. 1953) im Jahr 2019 bis 67 Jahre (Jg. 1964 und jünger) ab 2031.

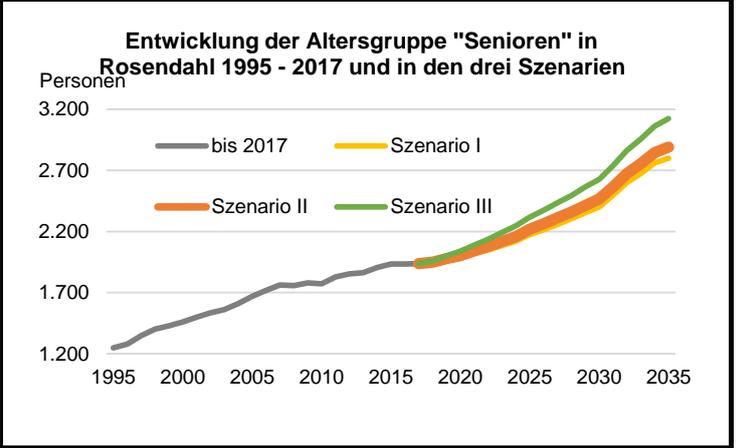
Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen schrumpft in allen drei Szenarien. Auch bei der erhöhten Zuwanderung in Szenario III sinkt ihr Anteil von 63,3% im Jahr 2017 auf 60% im Jahr 2035.

Die gegenwärtig noch in der Erwerbsphase befindlichen jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der Erwerbsfähigen an der Bevölkerung verringert.

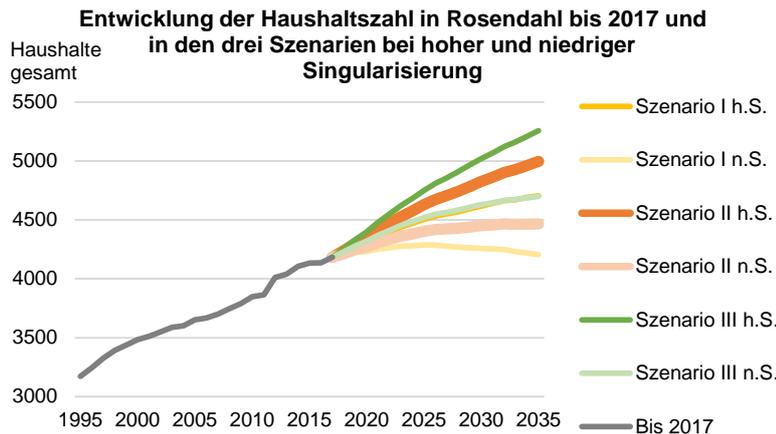
Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Der Anteil der Senioren (Ruhestandseintritt und älter) wächst in sämtlichen Szenarien – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Rosendahl hat und diesen nicht mehr ändern wird.

Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 von 18,1% im Jahr 2017 auf minimal 26,1% in Szenario I und maximal 29,2% in Szenario III.



Haushaltsentwicklung bis 2035

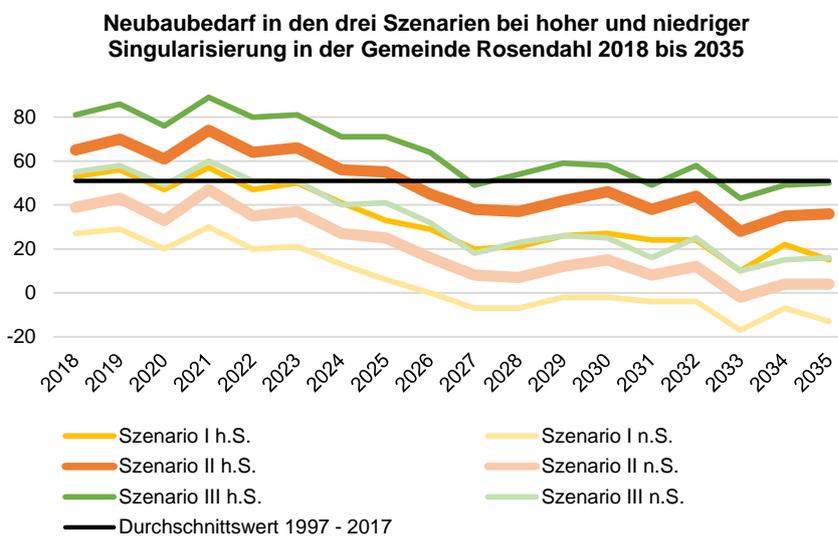


Die Haushaltszahl in Rosendahl entwickelt sich in den drei Zuwanderungsszenarien und mit jeweils hoher und niedriger Singularisierung wie folgt:

Szenario I h.S.	12,5 %
Szenario I n.S.	0,5 %
Szenario II h.S.	19,4 %
Szenario II n.S.	6,8 %
Szenario III h.S.	25,7 %
Szenario III n.S.	12,4 %

Die Anzahl der Haushalte in der Gemeinde Rosendahl bewegt sich zwischen 4.200 in Szenario I bei niedrig angesetzter Singularisierung und rund 5.300 Haushalten in Szenario III mit hoch angesetzter Singularisierung.

Wohnungsbedarf



Für die Gemeinde Rosendahl ergibt sich in den drei Szenarien bei jeweils hoher und niedriger Singularisierung für den Zeitraum von 2018 bis 2035 folgender, zusätzlicher Neubaubedarf (insgesamt/jährlich):

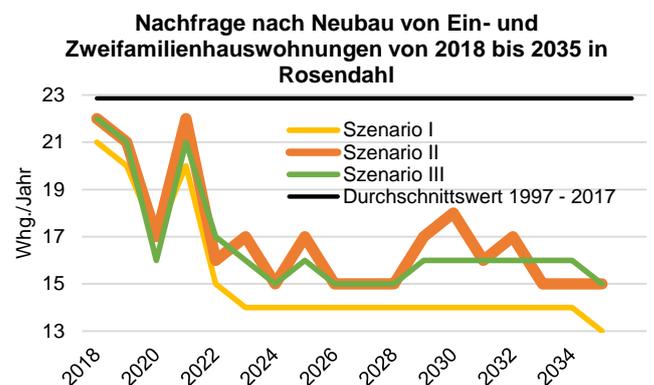
Szenario I h.S.	602/33 Whg.
Szenario I n.S.	103/6 Whg.
Szenario II h.S.	900/50 Whg.
Szenario II n.S.	370/21 Whg.
Szenario III h.S.	1168/65 Whg.
Szenario III n.S.	611/34 Whg.

Nur in Szenario III mit hoher Singularisierung ergibt sich mit 65 Wohnungen pro Jahr ein Neubaubedarf, der über der zwischen 1997 und 2017 erreichten, durchschnittlichen Neubauaktivität von 51 Wohnungen/Jahr liegt.

Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Einfamilienhausnachfrage ist, in Grenzen, unabhängig vom eigentlichen Wohnungsbedarf. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Rund 80 % der Erstanfrage entfällt auf diese Altersgruppe.

In keinem der Szenarien wird der vermarktbare Neubau aus dem Zeitraum von 1997 bis 2017 in Höhe von 23 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr erreicht.



Im Mittel sollten in Rosendahl 16 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr im Neubau vermarktbar sein, wobei bis zum Jahr 2026 die erwartbare Nachfrage mit 19 Wohnungen pro Jahr über diesem Durchschnittswert liegt.

Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum										
<p>Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum wird einerseits über die Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung, in der sich auch die Mindestsicherungsempfänger wiederfinden, abgebildet, andererseits über die Sozialwohnungen, die sich in der Darlehensverwaltung befinden und in naher Zukunft auslaufen.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung in v.H. in Rosendahl und im Kreis Borken 2018</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <caption>Data for: Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung in v.H. in Rosendahl und im Kreis Borken 2018</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Haushalte ohne Armutsgefährdung</th> <th>Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kreis Coesfeld</td> <td>93.918</td> <td>7.957</td> </tr> <tr> <td>Rosendahl</td> <td>3.860</td> <td>323</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung	Kreis Coesfeld	93.918	7.957	Rosendahl	3.860	323
Region	Haushalte ohne Armutsgefährdung	Haushalte mit erhöhter Armutsgefährdung								
Kreis Coesfeld	93.918	7.957								
Rosendahl	3.860	323								
<p>Soll die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt werden, dann müssen in Rosendahl 119 Sozialwohnungen gebaut werden. Dies sind 10,2% des Bedarfs bis 2035. Im Kreis Coesfeld insgesamt liegt dieser Wert bei 7% bzw. 1559 Wohnungen.</p>										
Fazit										
<p>Wohnungsmarktsituation: Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Rosendahl ist leicht angespannt. Die sich bei sinkendem Leerstand entstandene Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Im Jahr 2011 bestand in der Gemeinde Rosendahl noch kein Wohnungsmarktdefizit. Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit auf 41 Wohnungen erhöht. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Rosendahl 7 Wohnungen zu wenig gebaut.</p>										
<p>Bevölkerung und Beschäftigung: Für den Kreis Coesfeld insgesamt ist von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Dynamik in der Gemeinde Rosendahl kann das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) zunehmend zum limitierenden Faktor der Zuzüge werden. Mangels bezahlbaren Wohnraums können Zuzüge ausbleiben und so auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Deren zahlenmäßiger Rückgang wird sich mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in den Ruhestand lokal und bundesweit noch beschleunigen.</p>										
<p>Szenarien zur weiteren Entwicklung: Eigentlich muss die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Gemeinde Rosendahl beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung können mögliche lokale Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Geburtenhäufigkeit wird in Deutschland insgesamt der Sterbeüberschuss ansteigen, d.h. viele Städte und Gemeinden werden ohne Wanderungsgewinne schrumpfen. Wenn aber sehr viele Städte und Gemeinden wachsende Wanderungsgewinne benötigen, um die Einwohnerzahl zu steigern, zu halten oder auch nur den Rückgang zu stabilisieren, so deutet sich ein wachsender Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner an. Die gewählten Szenarien mit jährlichen Wanderungsgewinnen zwischen -5 und 59 Personen führen zu einer Einwohnerzahl zwischen 10.300 und 11.480 Personen im Jahr 2035. Bei ausbleibender Zuwanderung läge die Einwohnerzahl im Jahr 2035 unter dem Niveau des Jahres 2017, weil sich der natürliche Saldo über den Gesamtzeitraum negativ entwickeln wird. Die Zunahme der Zahl der Haushalte ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und dem künftigen Ausmaß der Haushaltsverkleinerung. Diese Singularisierung hängt vor allem von der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten ab. Die Spanne der Haushaltszunahme reicht in den Szenarien von 0,5% bis +26%.</p>										

Entsprechend reicht auch der Wohnungsbedarf in Rosendahl in der Summe der Jahre 2018 bis 2035 von 6 bis 65 Wohnungen jährlich. Mit der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 20 Jahre könnte nur Szenario III bei hoher Singularisierung nicht realisiert werden, da der ermittelte, jährliche Neubaubedarf bis 2035 in diesem Szenario oberhalb der durchschnittlichen jährlichen Neubauaktivität liegen wird.

Nachgefragte Wohnungstypen: Trotz der wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in der Gemeinde Rosendahl.

Darüber hinaus hat die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Gemeinde Rosendahl bleiben. Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie die Schaffung von Angeboten im so genannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in Rosendahl.

Welches Szenario hat die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit? Aus unserer Sicht markieren die Szenarien I und III über einen längeren Zeitraum mögliche Extremwerte. Insofern rechnen wir eher mit einer künftigen Entwicklung im Bereich von Szenario II als mittlerem Ansatz, auch wenn diesem Szenario keine mathematische Wahrscheinlichkeit zugeschrieben werden kann. Da die Gemeinde Rosendahl wesentliche Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde in einer insgesamt hochattraktiven Region selbst steuern kann, hängt es auch stark von kommunalpolitischen Entscheidungen ab, welchen Entwicklungspfad die Gemeinde beschreiten wird. Insbesondere die Baulandausweisung und die Attraktivität der kommunalen Infrastruktur sind von hoher Bedeutung für die weitere Entwicklung.

Quellen

Bundesagentur für Arbeit

Pendlerbewegungen nach Kommune	Seite 4
--------------------------------	---------

empirica Preisdatenbank

Mietpreise in Kommune und Kreis	Seite 10
---------------------------------	----------

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Kaufpreise/Größe von freist. Ein- und Zweifamilienhäusern	Seite 10
---	----------

Statistisches Bundesamt

Mindestsicherungsempfänger	Seite 10
----------------------------	----------

NRW.Bank

Preisgebundener Wohnungsbestand	Seite 11
---------------------------------	----------

Armutgefährdete Haushalte	Seite 15
---------------------------	----------

Landesbetrieb Informationen und Technik (IT.NRW)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	Seite 4
---	---------

Bevölkerung	Seite 5
-------------	---------

Wanderungsbewegungen	Seite 6
----------------------	---------

Altersstruktur und Haushalte	Seite 7
------------------------------	---------

Wohnungsmarkt	Seite 8 / 9
---------------	-------------

Haushalte der Altersgruppe 65 und älter	Seite 11
---	----------

Armutgefährdete Haushalte	Seite 15
---------------------------	----------

Eigene Berechnungen

Szenarien	Seite 12 / 14
-----------	---------------