

# Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmärkte in der Gemeinde Rosendahl

**Matthias Günther**  
**Tel: 0511/990 94 20**

**Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.**  
**Hannover**

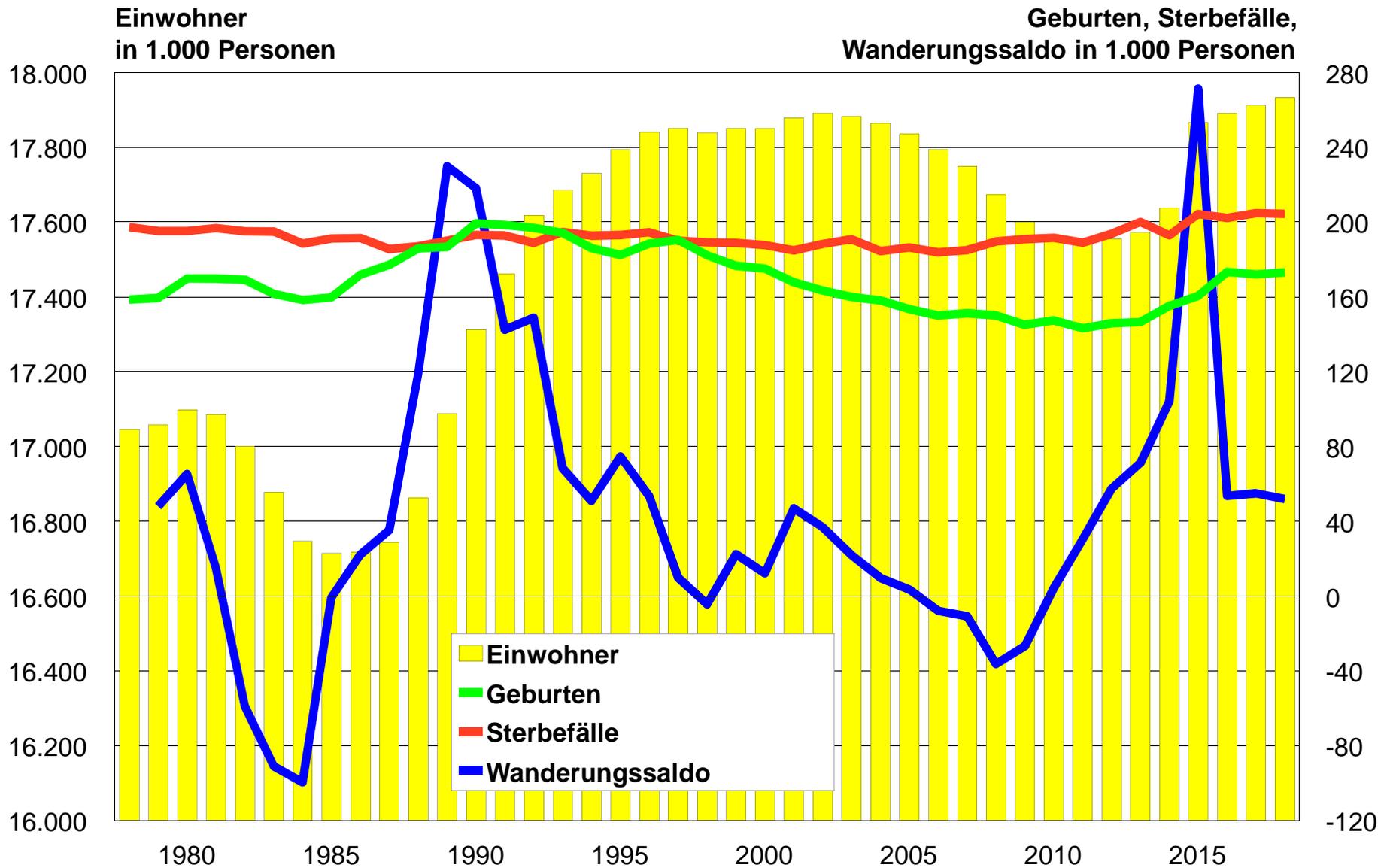
September • 2019

## **Mein Programm:**

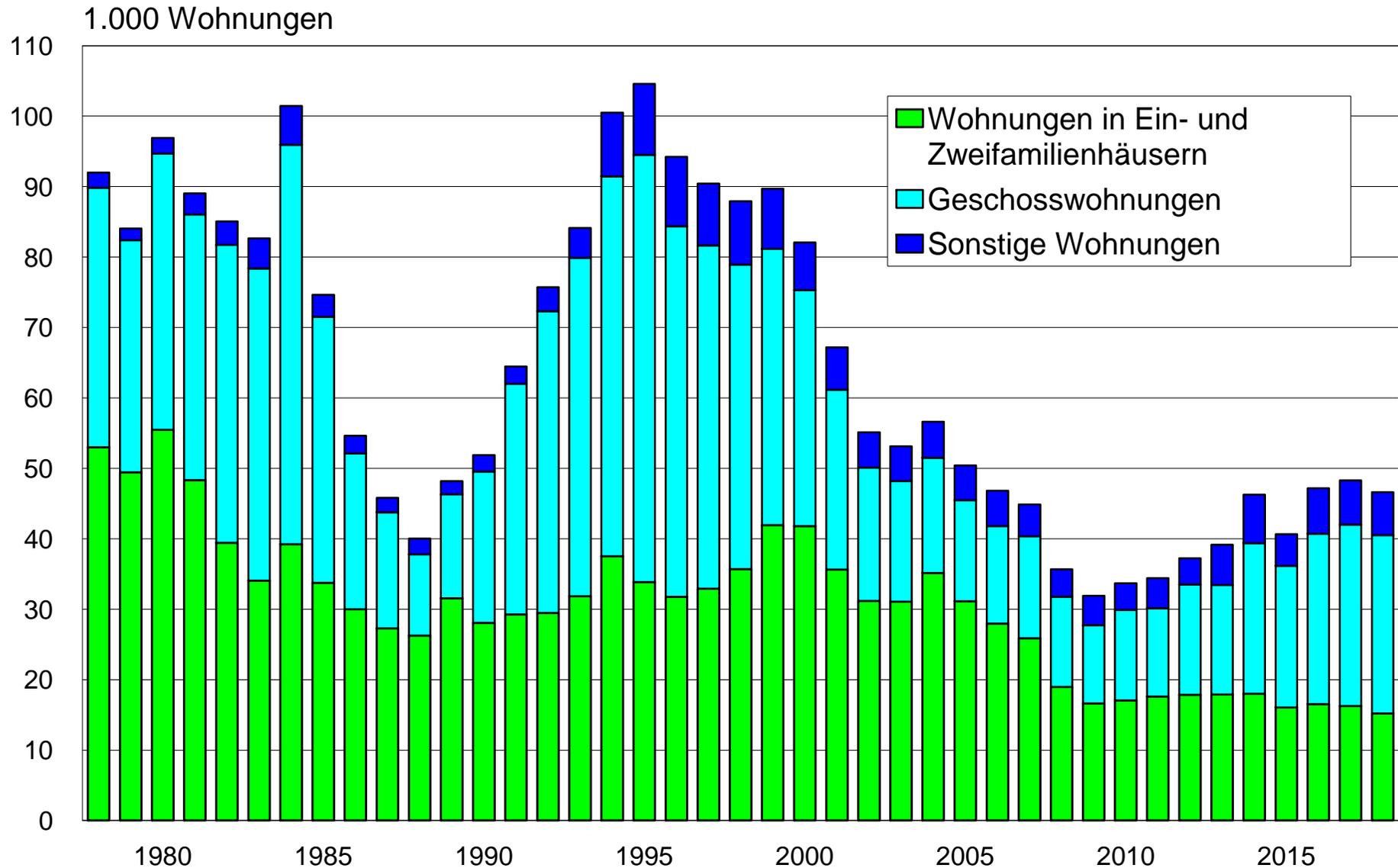
- 1 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Nordrhein-Westfalen**
- 2 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Gemeinde Rosendahl**
- 3 Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung**
- 4 Szenarien für Rosendahl**

# Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Nordrhein-Westfalen

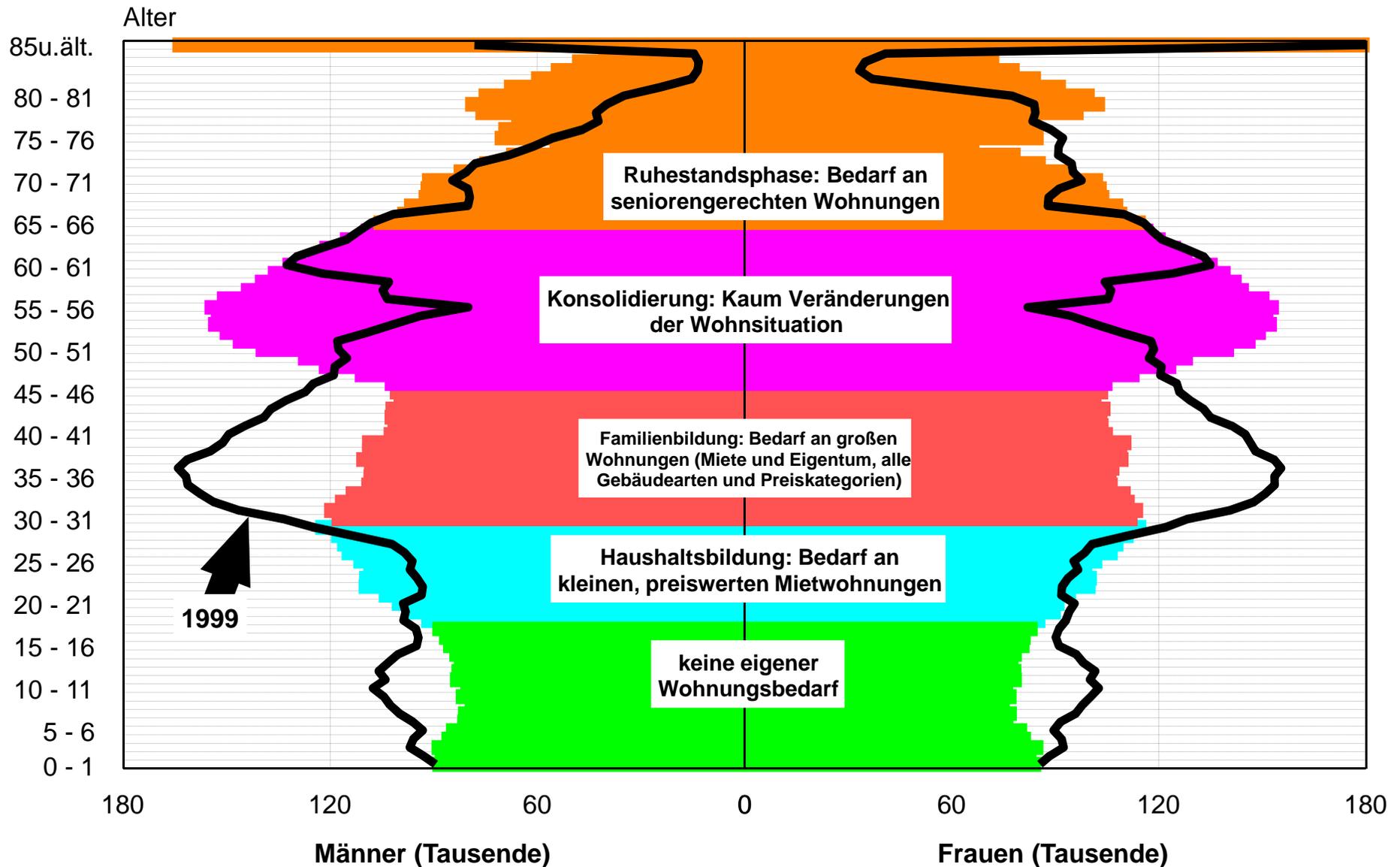
# Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen von 1978 bis 2018



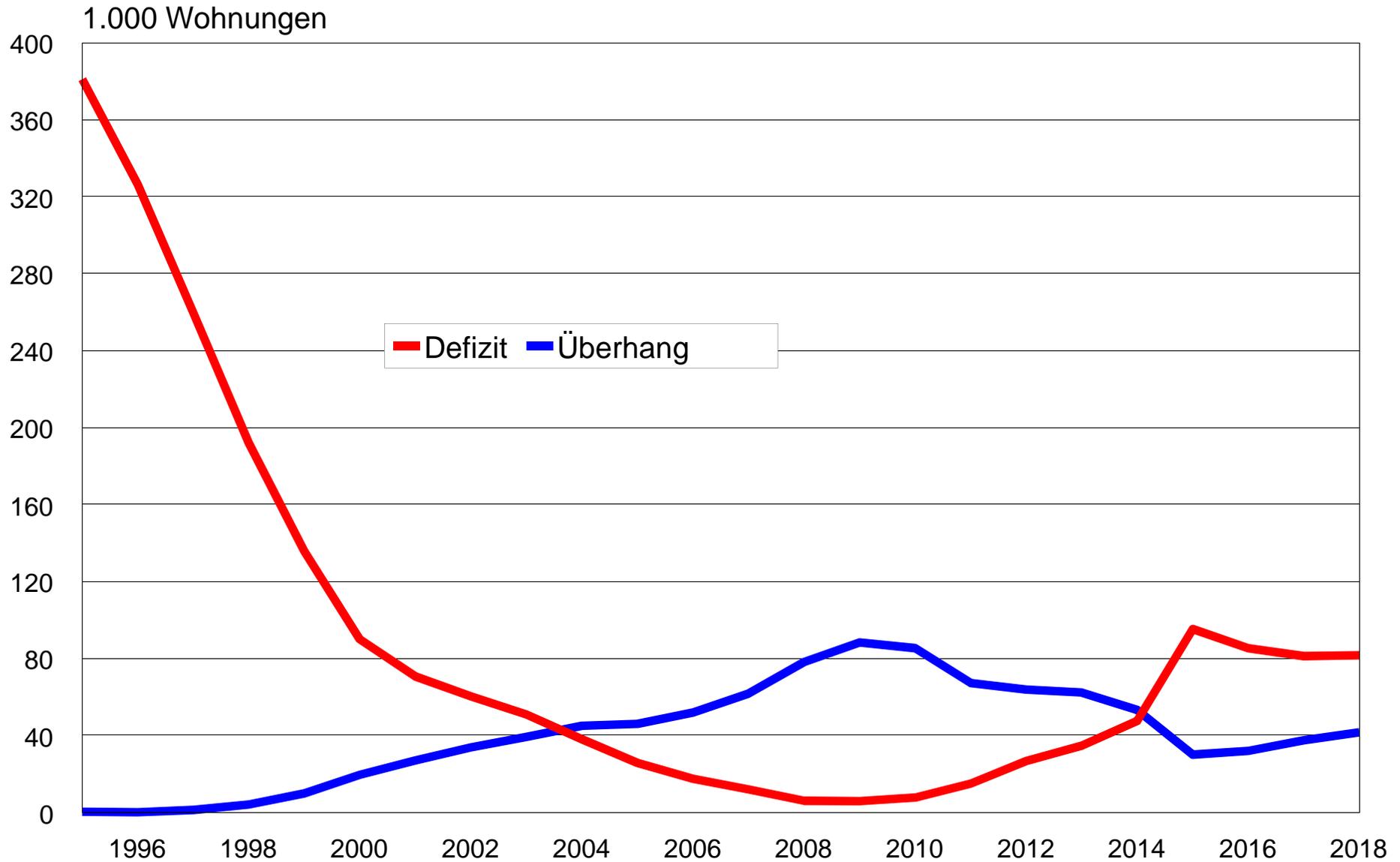
# Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen von 1978 bis 2018



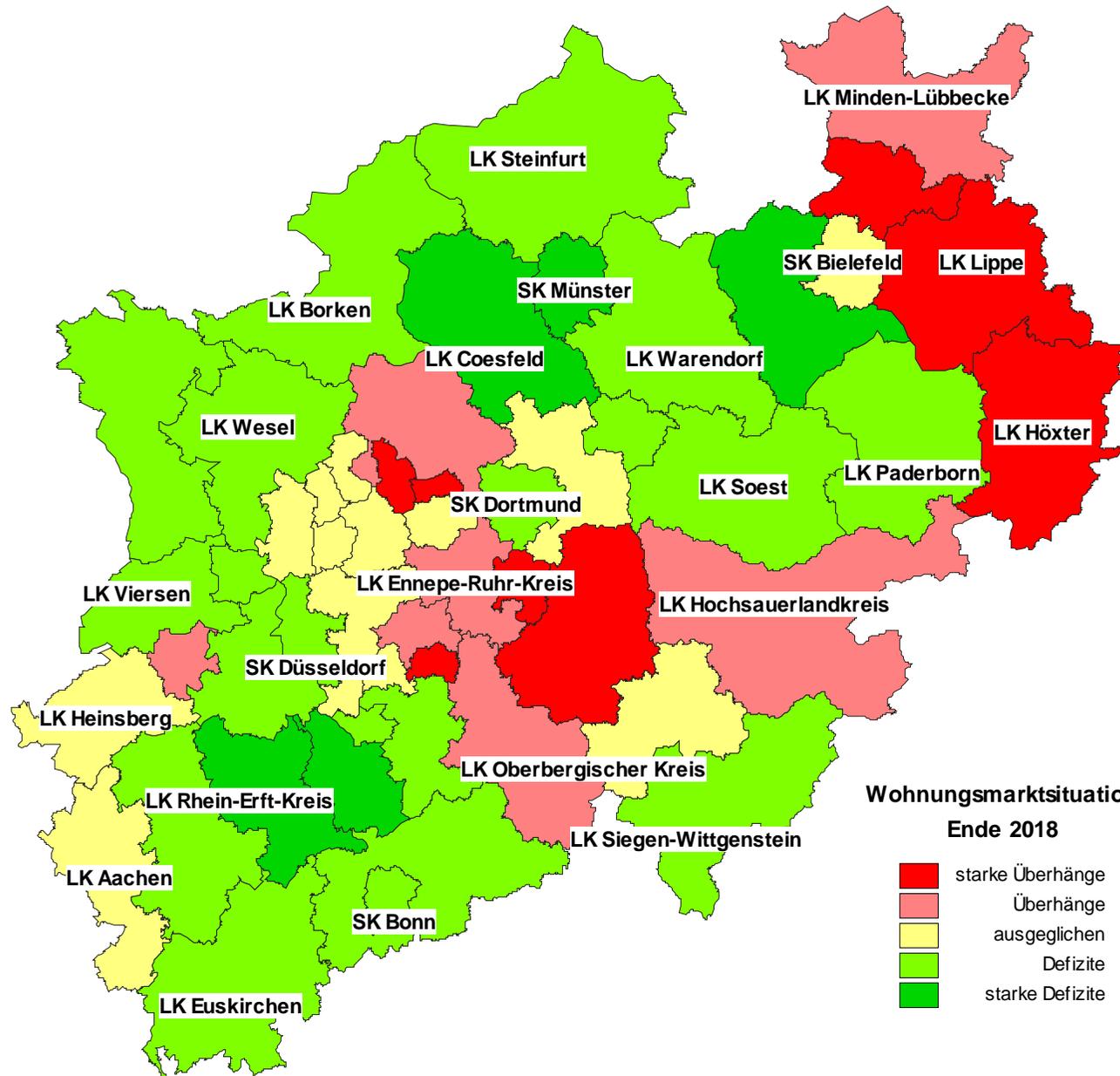
# Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen Nordrhein-Westfalens 2018 und 1999)



# Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen von 1995 bis 2018

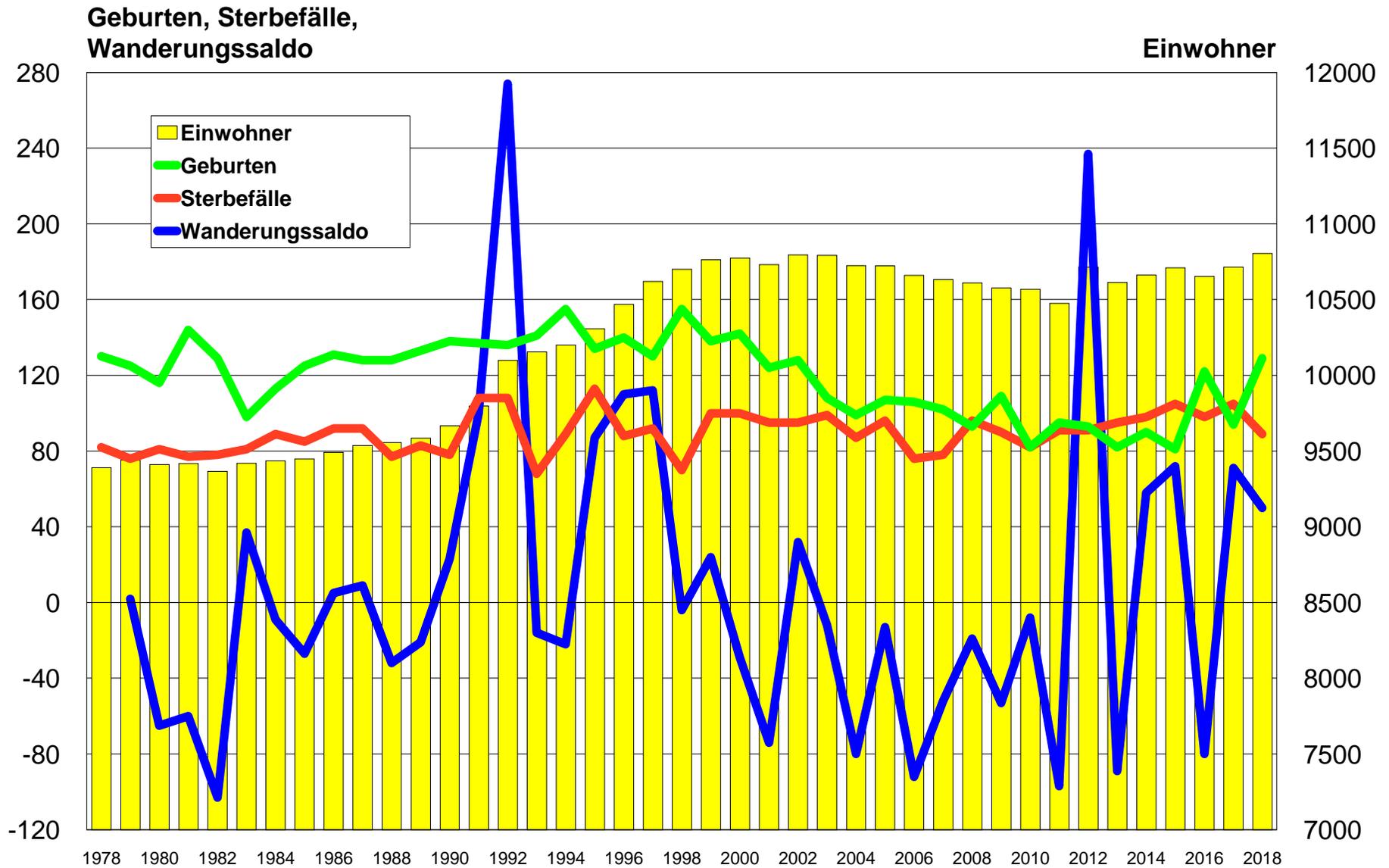


# Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen Ende 2018



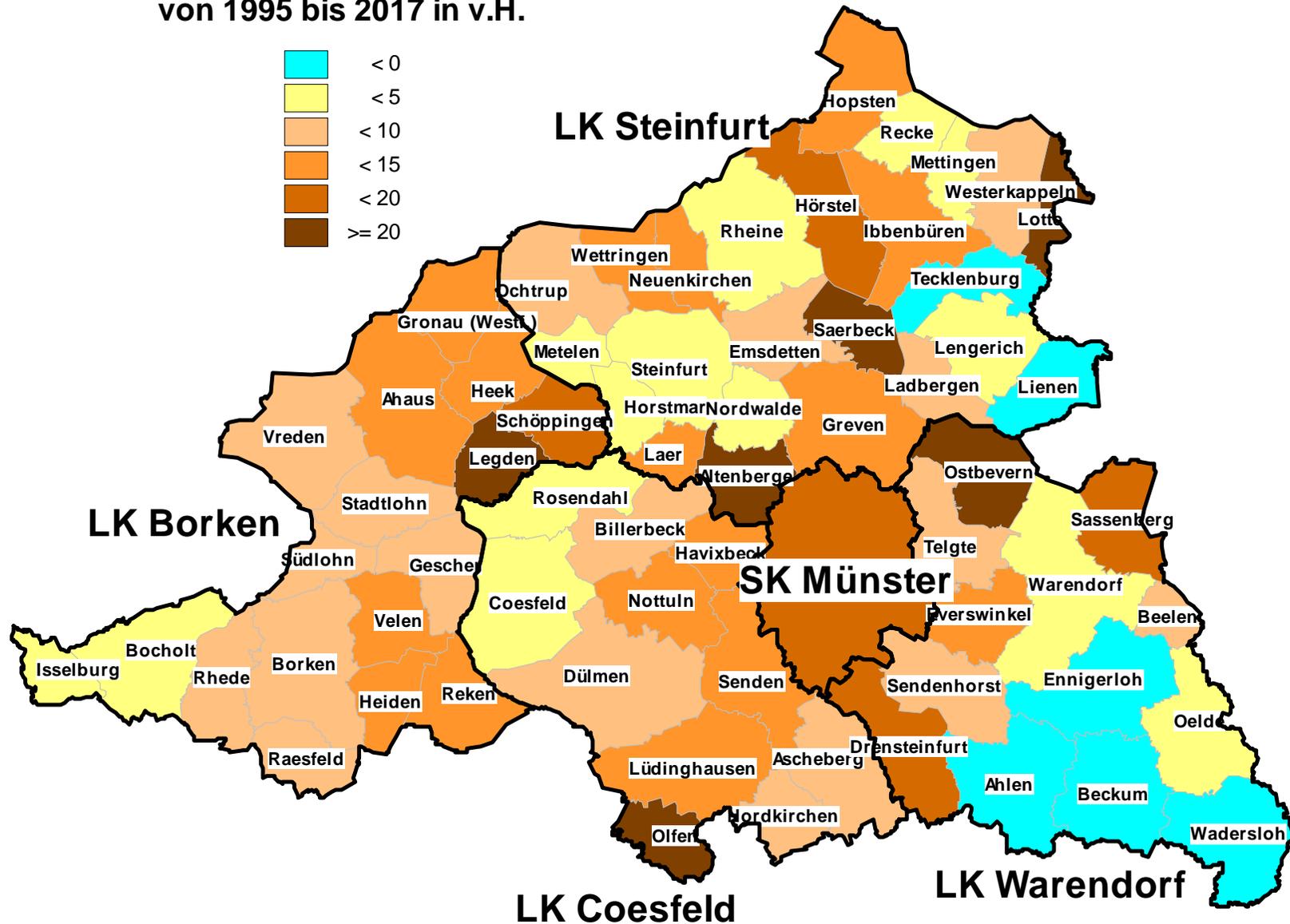
# Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Gemeinde Rosendahl

# Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rosendahl von 1978 bis 2018

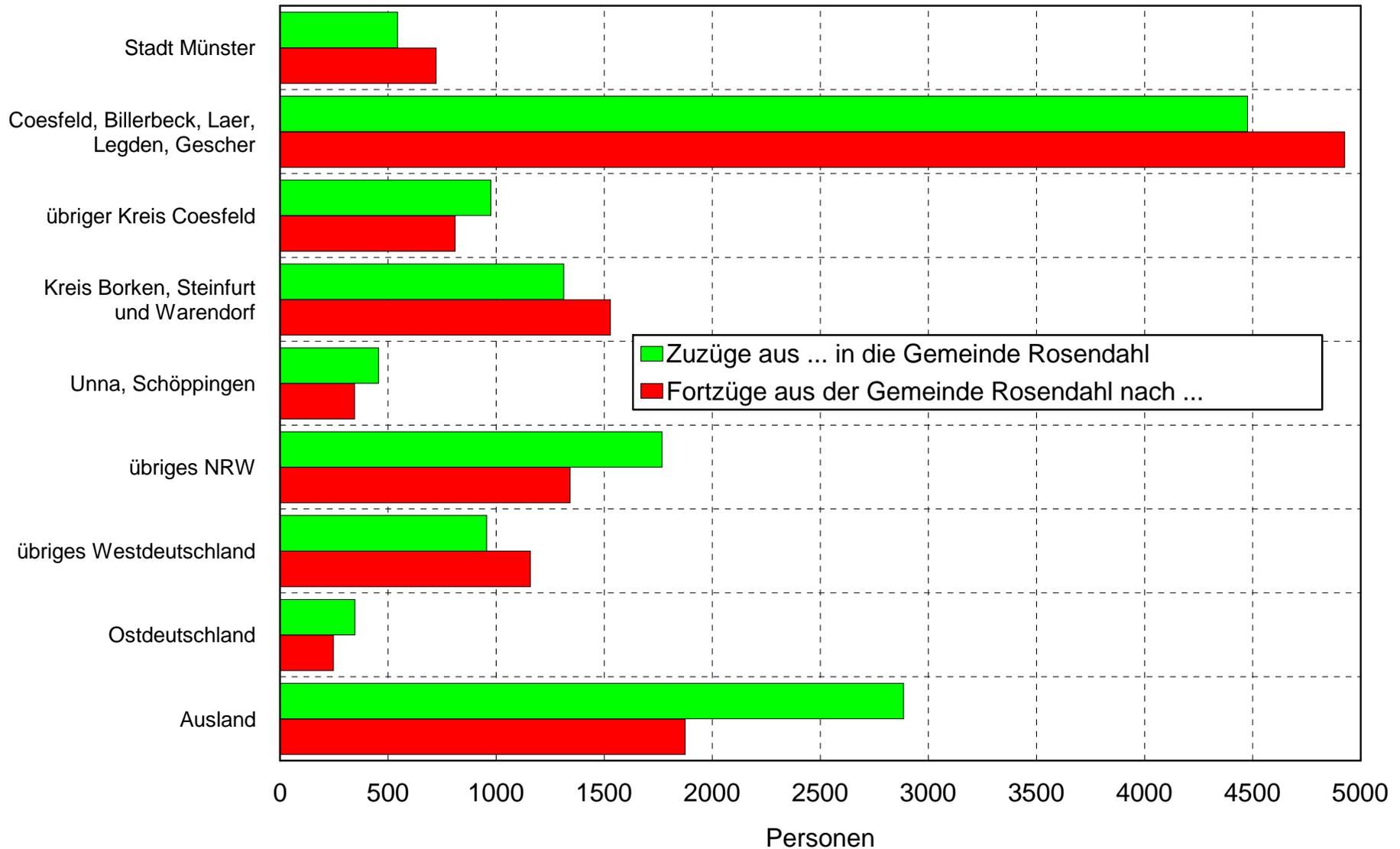


# Bevölkerungsentwicklung im Münsterland von 1995 bis 2017

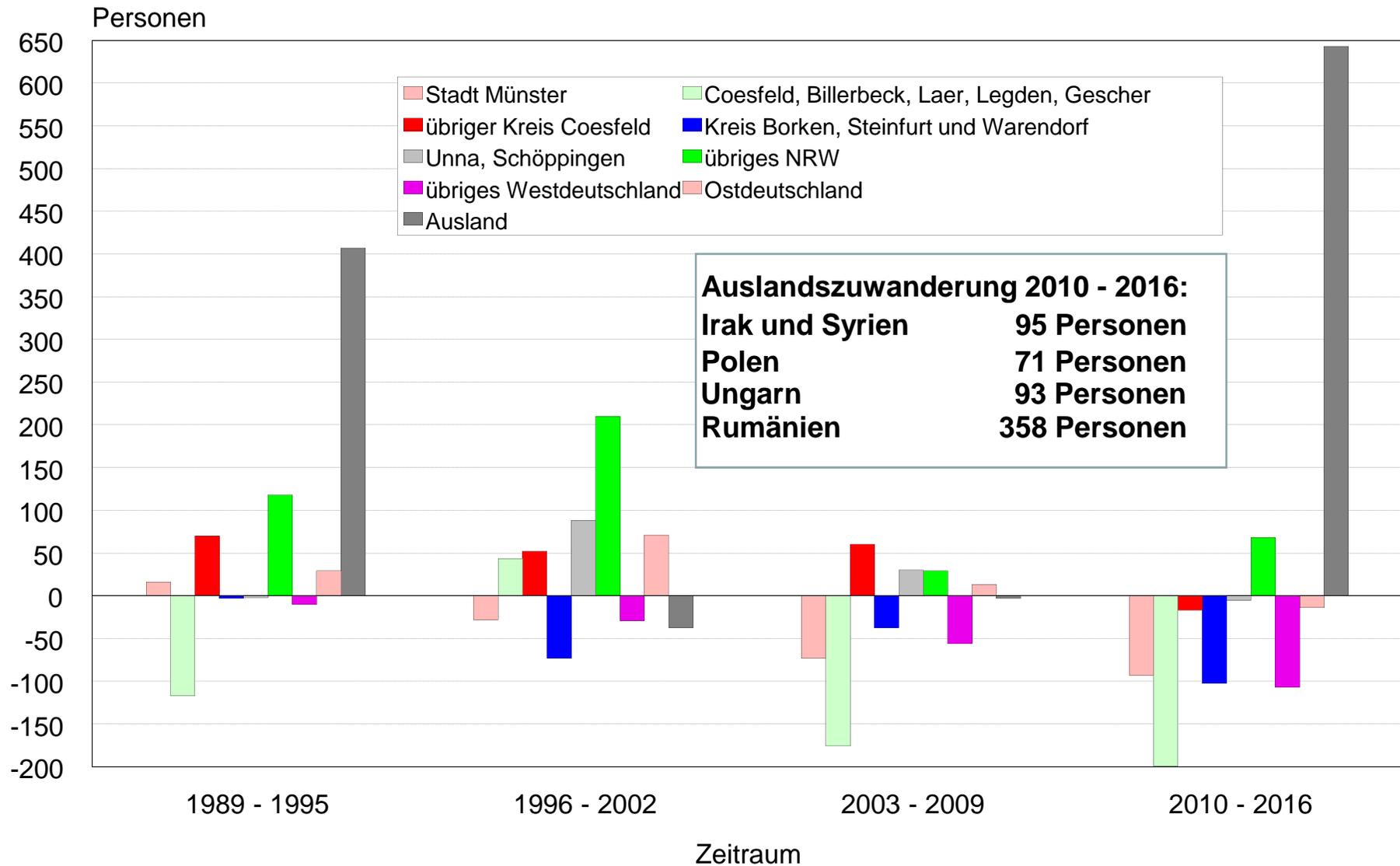
Bevölkerungsentwicklung  
von 1995 bis 2017 in v.H.



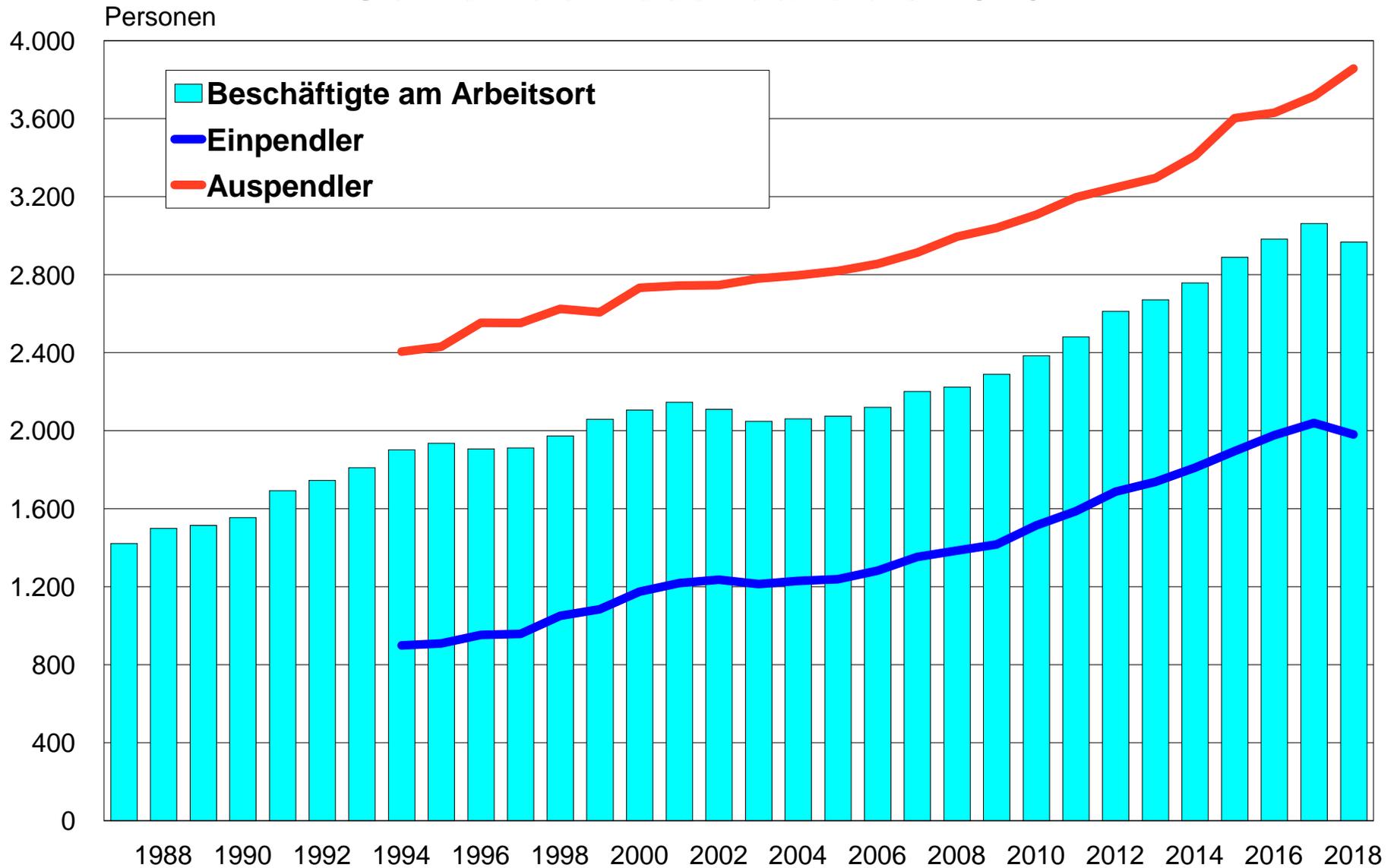
# Wanderungsaustausch Gemeinde Rosendahl mit verschiedenen Regionen in der Summe Jahre 1990 bis 2017



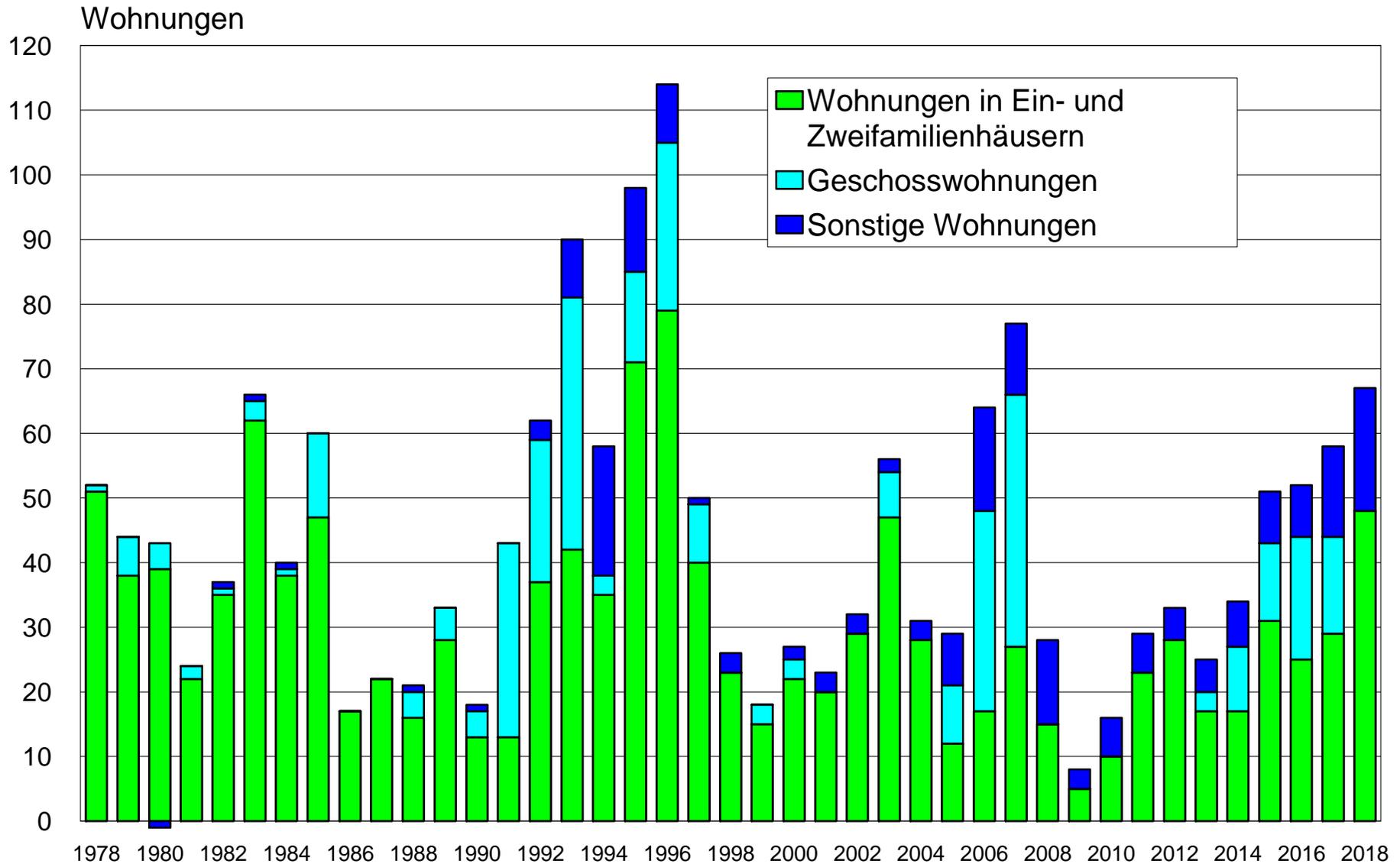
# Wanderungssalden der Gemeinde Rosendahl gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



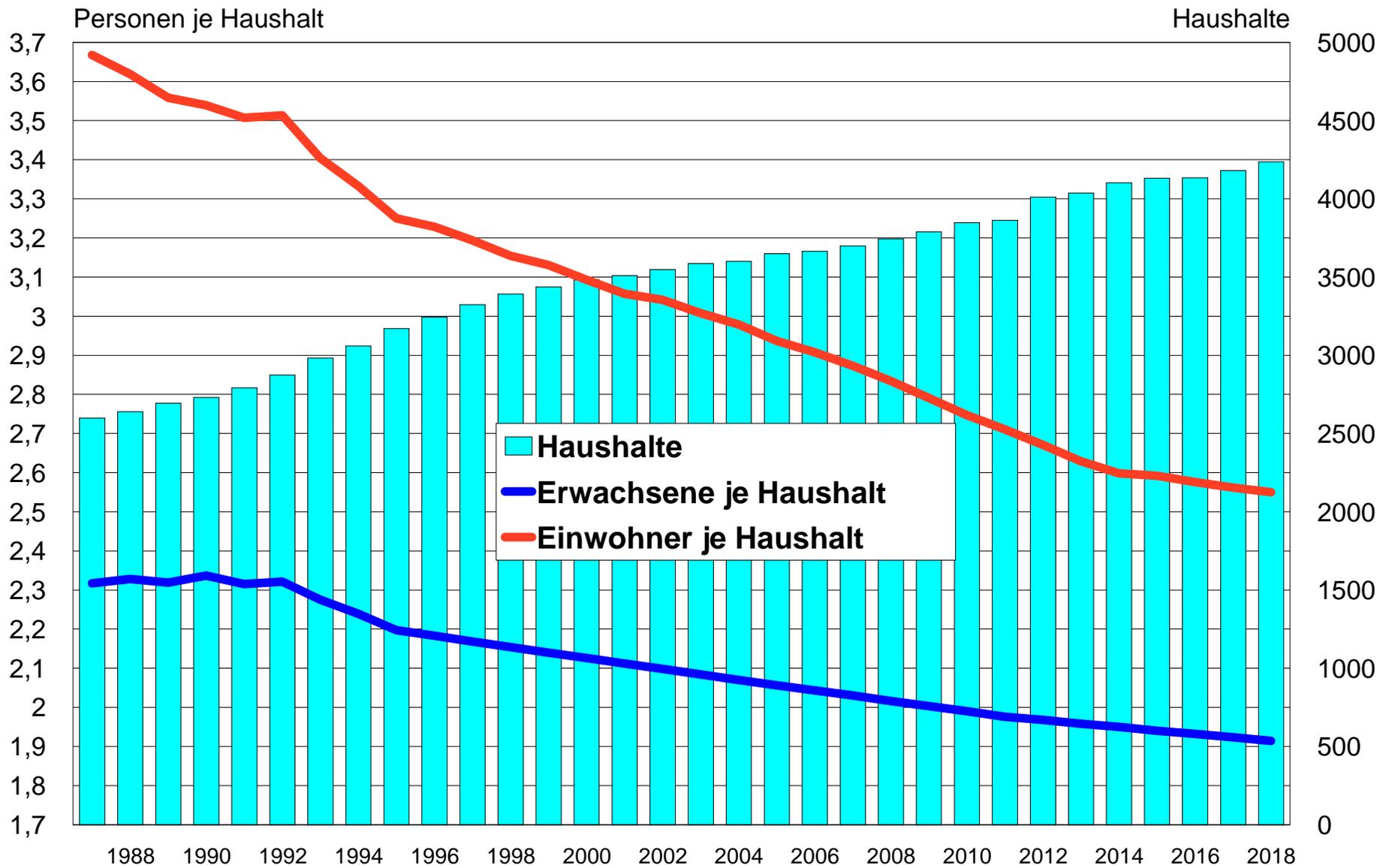
# Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler in der Gemeinde Rosendahl bis 2018



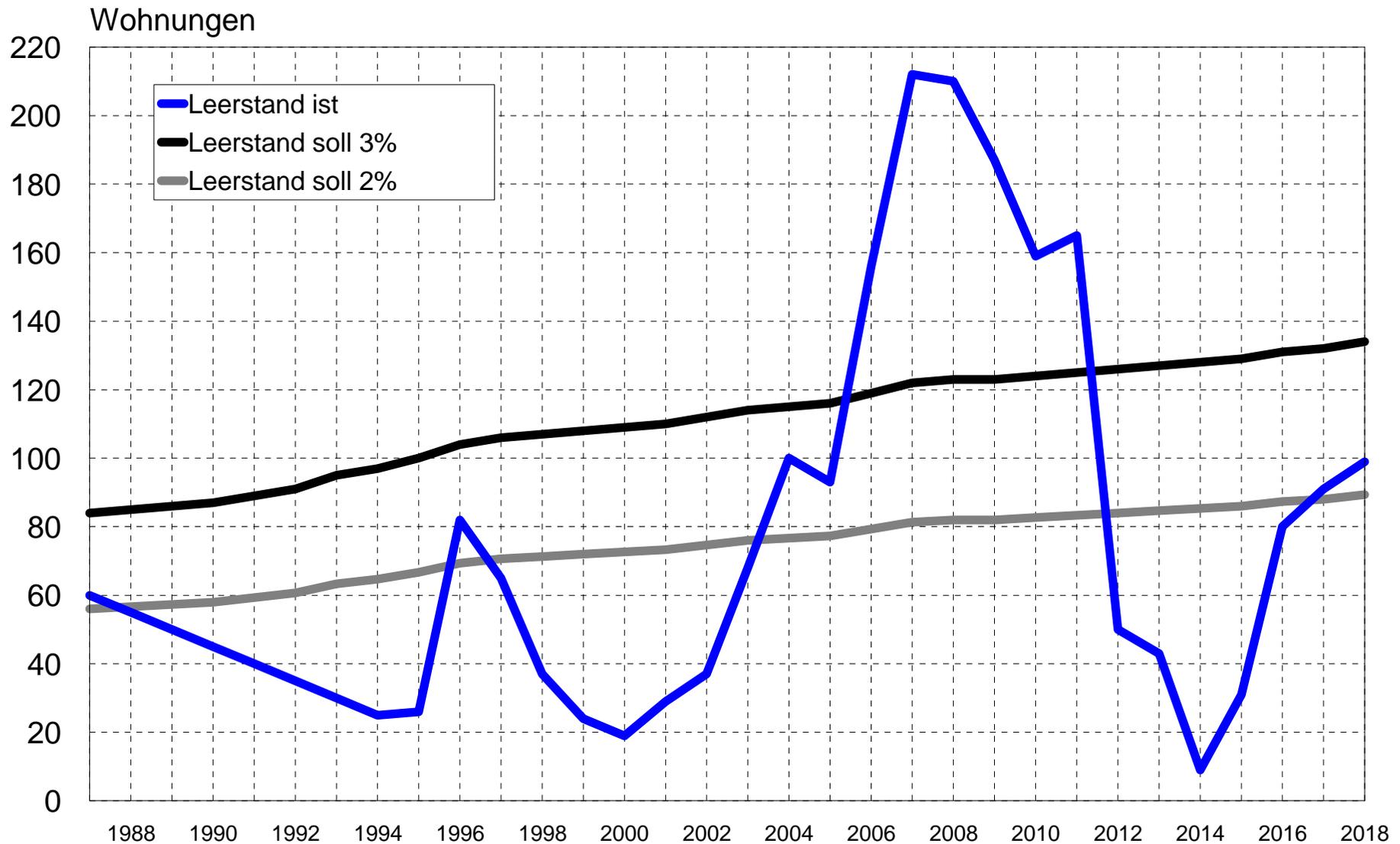
# Wohnungsbau in der Gemeinde Rosendahl von 1978 bis 2018



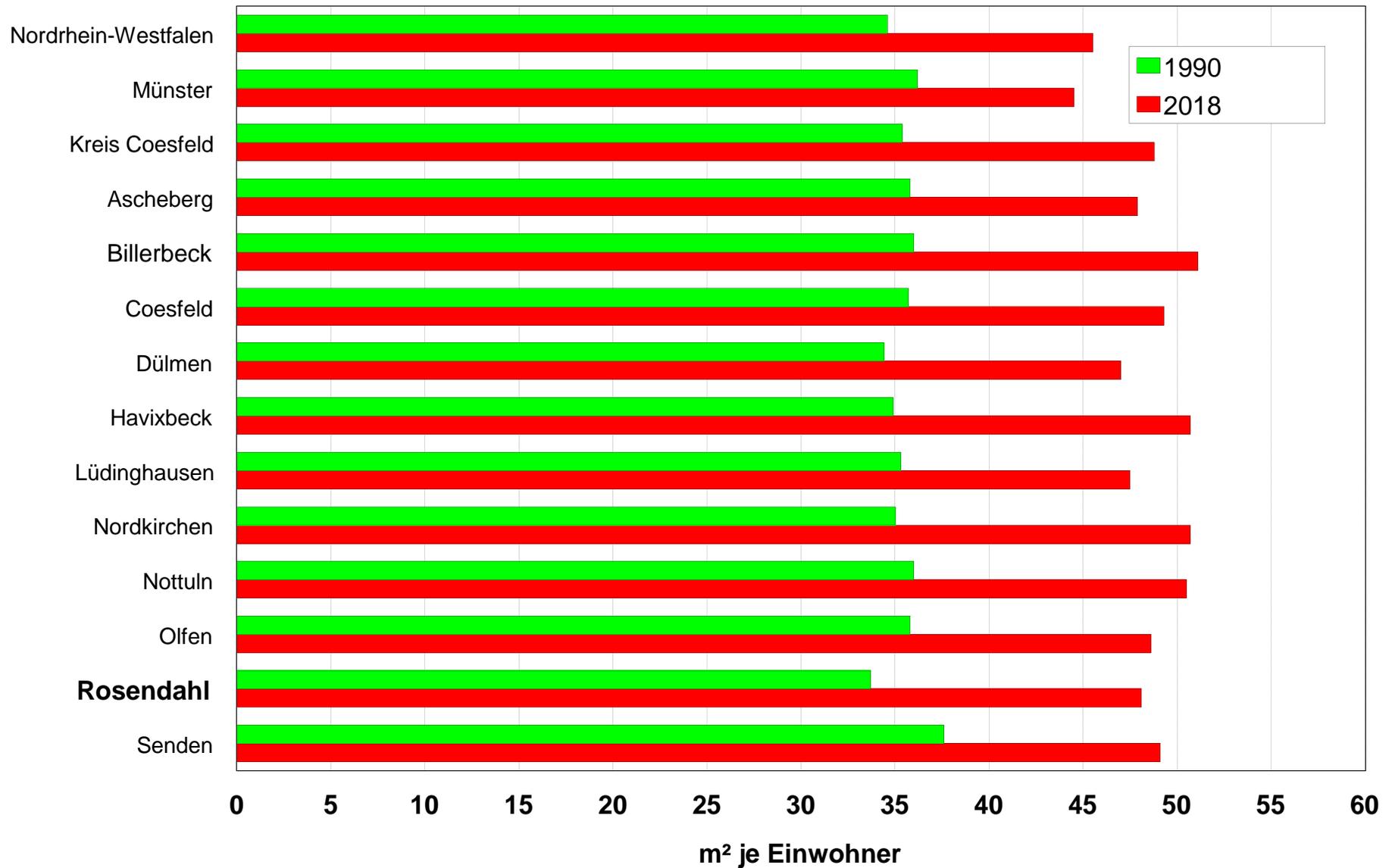
# Entwicklung der Zahl privater Haushalte in der Gemeinde Rosendahl von 1987 bis 2018



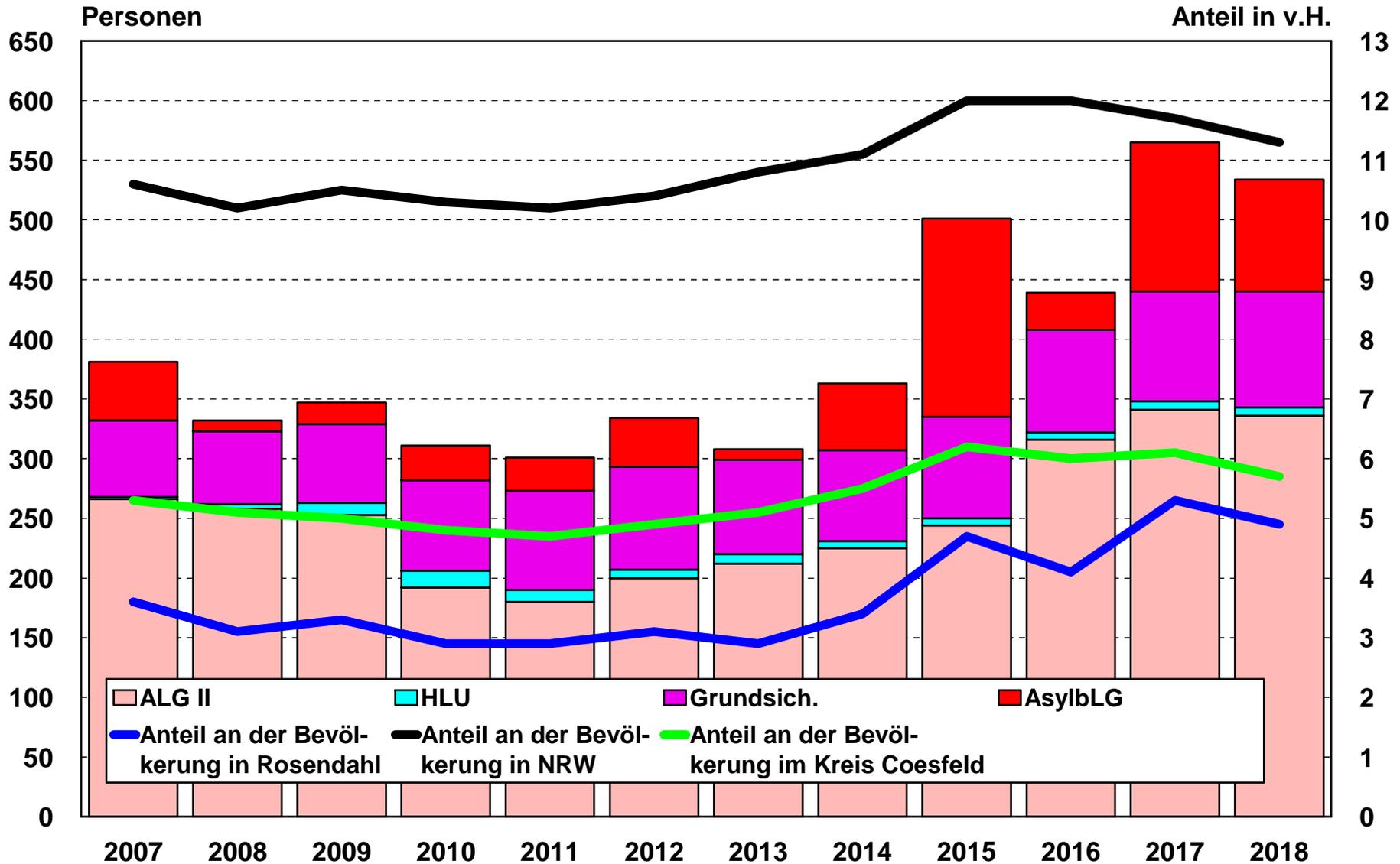
# Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Rosendahl von 1987 bis 2018\*)



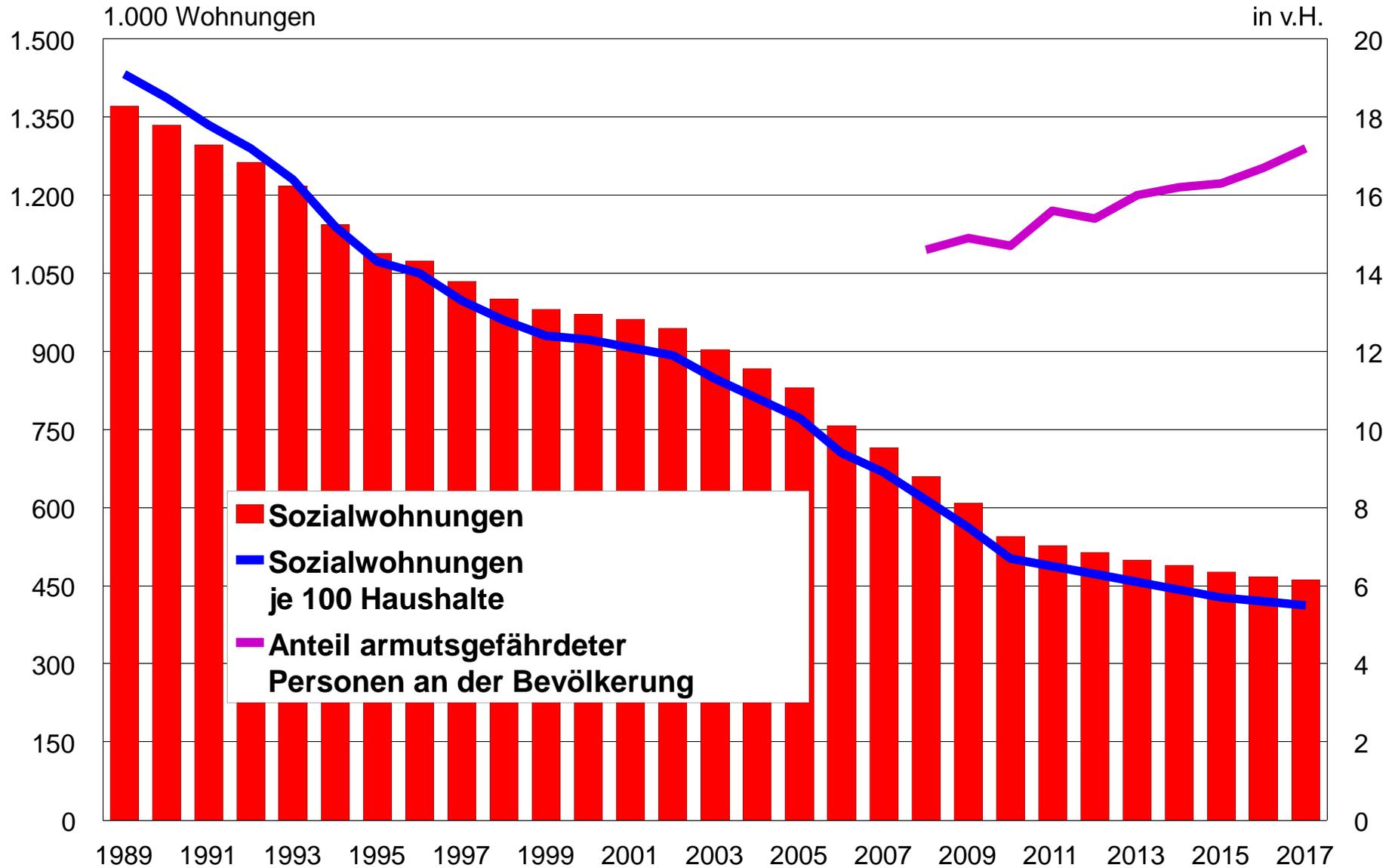
# Verfügbare Wohnfläche je Einwohner in Nordrhein-Westfalen, Münster und dem Kreis Coesfeld 1990 und 2018



# Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Rosendahl von 2007 bis 2018



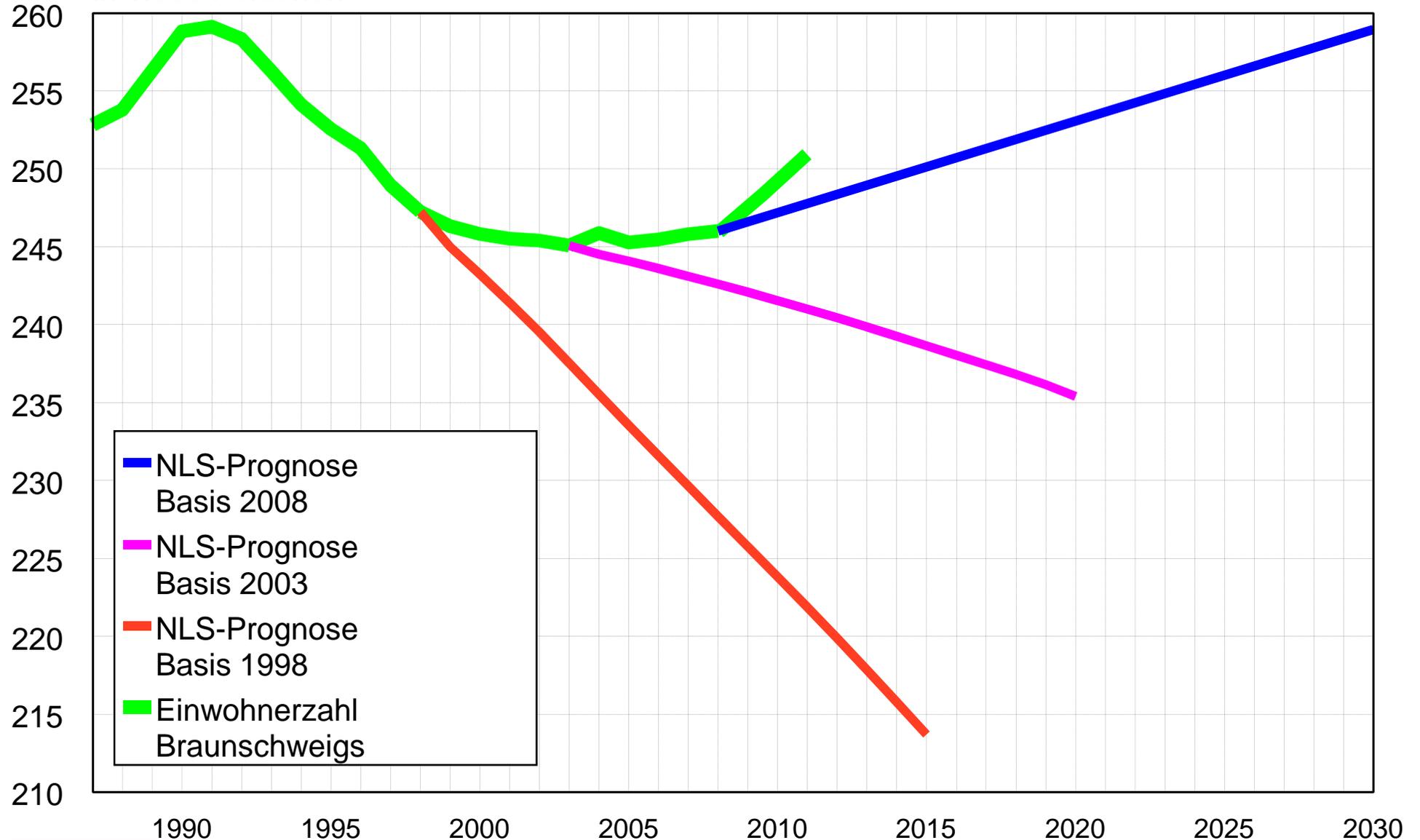
# Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen von 1989 bis 2018



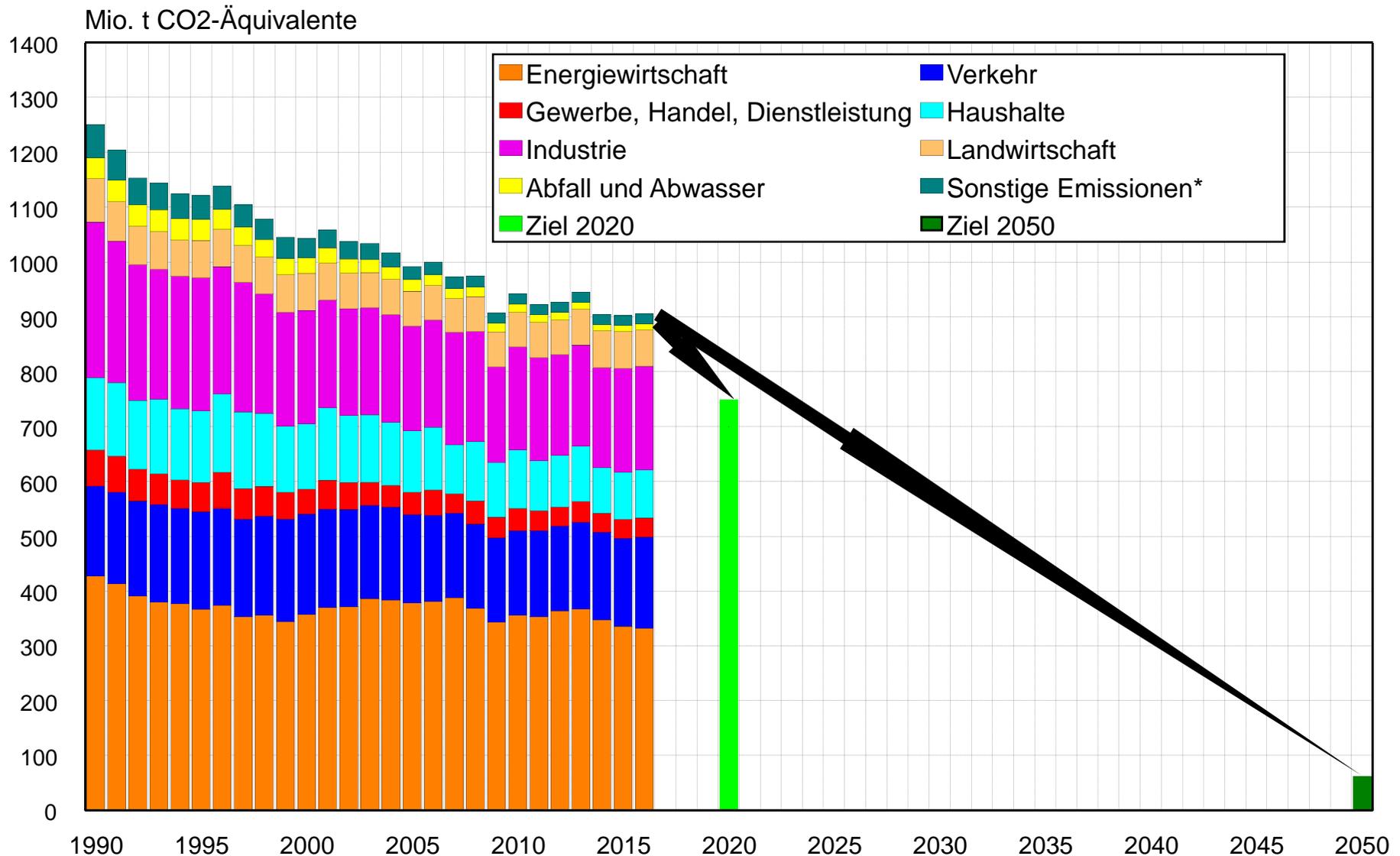
# Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

# Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig und Bevölkerungsprognosen zu verschiedenen Zeitpunkten

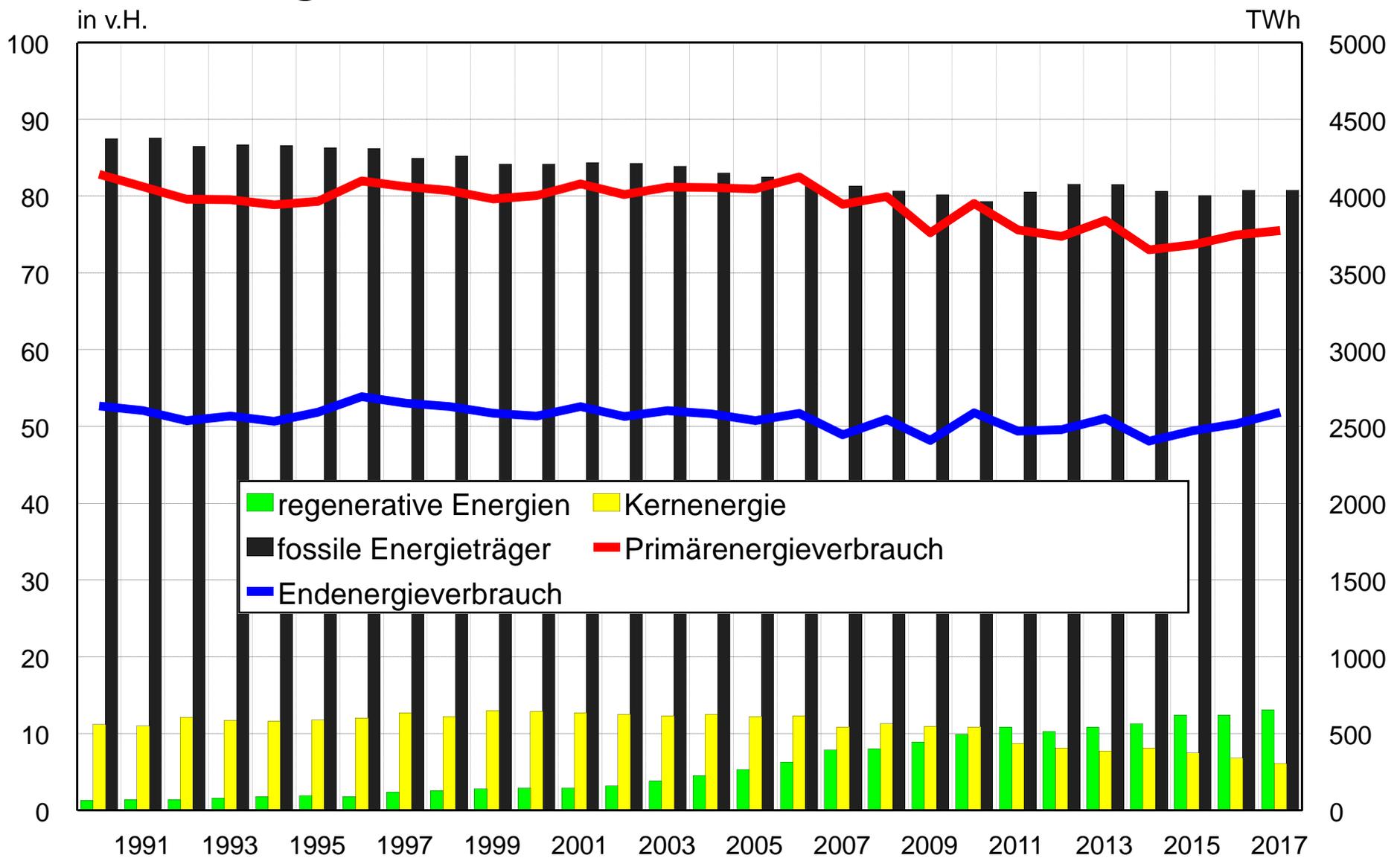
in 1.000 Personen



# Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020



# Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2017





POSITION // APRIL 2016  
**Klimaschutzplan 2050**  
der Bundesregierung  
Diskussionsbeitrag des  
Umweltbundesamtes

Für Mensch & Umwelt

**Umwelt  
Bundesamt**

CLIMATE CHANGE

17/2016

**Konzept zur absoluten  
Verminderung des  
Energiebedarfs:  
Potenziale, Rahmenbe-  
dingungen und  
Instrumente zur  
Erreichung der  
Energieverbrauchs-ziele  
des Energiekonzepts**

Für Mensch & Umwelt

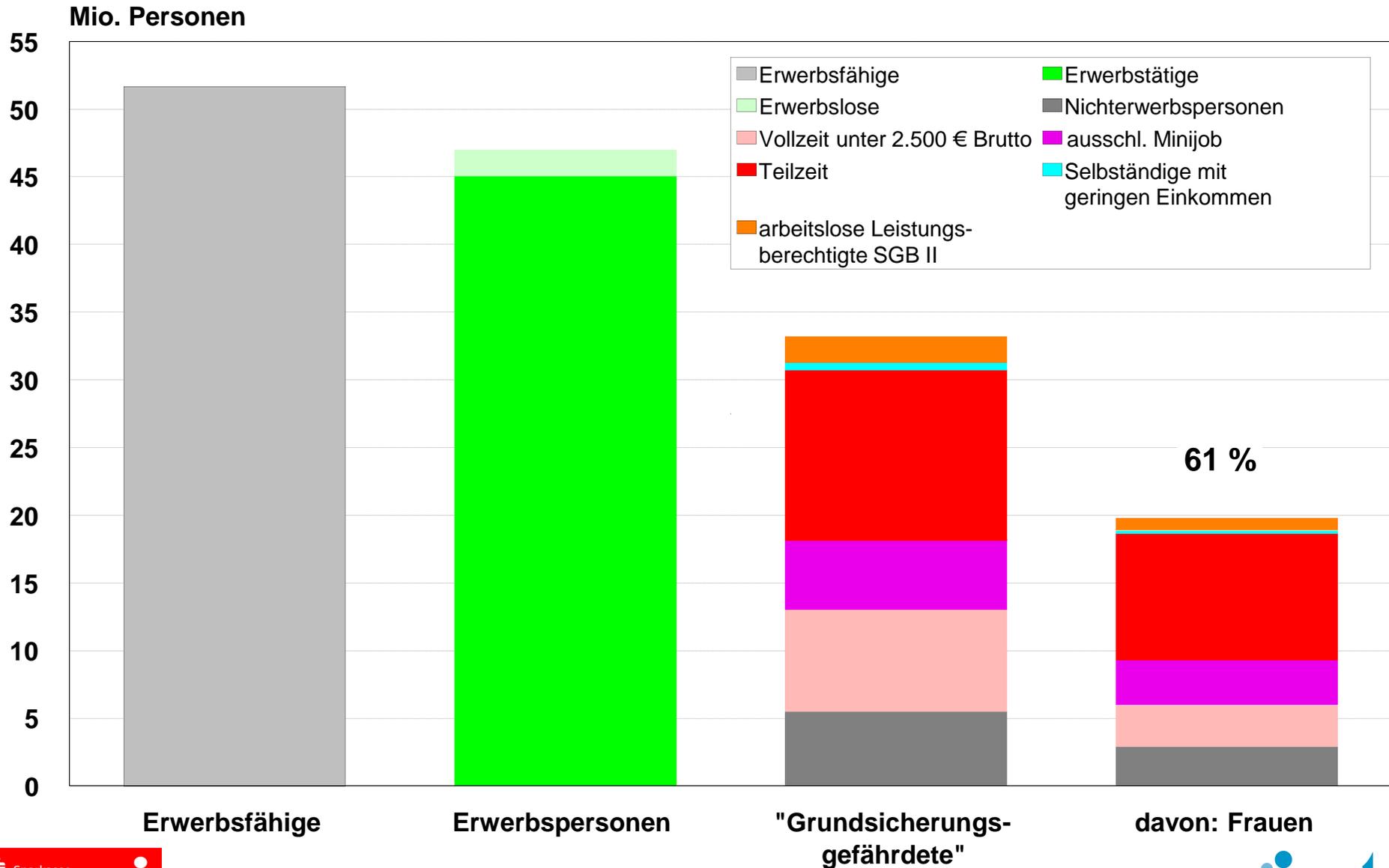
**Umwelt  
Bundesamt**

# Ziele und Maßnahmen aus der Sicht des Umweltbundesamtes

- Reduktion der Wohnfläche pro Kopf,
- Passivhausstandard im Bestand,
- Nachrüstverpflichtungen im Bestand,
- Ausdehnung des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) auf Bestandsgebäude,
- Kauf kleinerer Pkw durch die Änderung der Besteuerung von Firmenwagen,
- Reduktion privater Flugreisen durch die Anpassung der Luftverkehrssteuer.

# Nationales Risiko "Altersarmut"

## Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell "Grundsicherungsgefährdete"



# Szenarien für die Gemeinde Rosendahl

# Ansätze für die Modellrechnungen:

## a) Bevölkerung

Es wurden für Rosendahl fünf Szenarien gerechnet.

Als mittlerer Wanderungsansatz wurde der Durchschnitt der Jahre 1989 bis 2016 genommen. Damit sind sowohl Phasen (bundesweit) starker Zu- als auch Abwanderungen enthalten.

Als unterer Ansatz wurde der mittlere Ansatz um 3 Nettozuwanderer je 1.000 Einwohner vermindert, als oberer Ansatz wird der mittlere Ansatz um 3 Nettozuwanderer je 1.000 Einwohner erhöht. Zusätzlich wurde eine Null-Variante, d.h. die Bevölkerungsentwicklung bei ausgeglichenem Wanderungssaldo gerechnet.

Die Sterblichkeit wurde, ausgehend vom lokal vorgefundenen Niveau, weiter vermindert (annähernd entsprechend dem Standardszenario des Statistischen Bundesamtes).

Die Geburtenhäufigkeit wurde in vier Szenarien auf dem lokal vorgefundenen Niveau belassen. Im vierten Szenario wurde in Kombination mit dem mittleren Wanderungsansatz die Geburtenhäufigkeit bis 2025 um 20 % erhöht. Dies ist wohnungswirtschaftlich über den Betrachtungszeitraum bis 2035 wenig relevant, da die künftig geborenen Kinder bis dahin noch bei den Eltern leben werden.

# **Ansätze für die Modellrechnungen:**

## **b) Haushalte**

**Es wurden für Rosendahl für die vier Wanderungsszenarien jeweils zwei unterschiedliche Singularisierungsszenarien gerechnet.**

**Im ersten Szenario wurde eine weitere Haushaltsverkleinerung angesetzt, wie sie zwischen der Volkszählung 1987 und dem Zensus 2011 zu beobachten war.**

**Im zweiten Szenario wurde von einer Stagnation der Haushaltsgröße ausgegangen. Die Annahme einer stetigen weiteren Singularisierung unterstellt reale Einkommenszuwächse. Angesichts der auch politisch formulierten Ziele zum Klimaschutz und zur Decarbonisierung der Gesellschaft erscheint dieser Ansatz gewagt. Denn wenn die Ziele erreicht werden sollen, müssen Investitionen getätigt werden, die gegenwärtig nicht wirtschaftlich sind. So wird die Vermeidung des Einsatzes fossiler Brennstoffe zum Heizen Investitionen in Dämmung und regenerative Wärmeerzeugung erfordern, die gegenüber dem aktuellen Stand teurer sein werden. Das Wohnen wird damit teurer.**

# **Ansätze für die Modellrechnungen:**

## **c) Wohnungsbedarf**

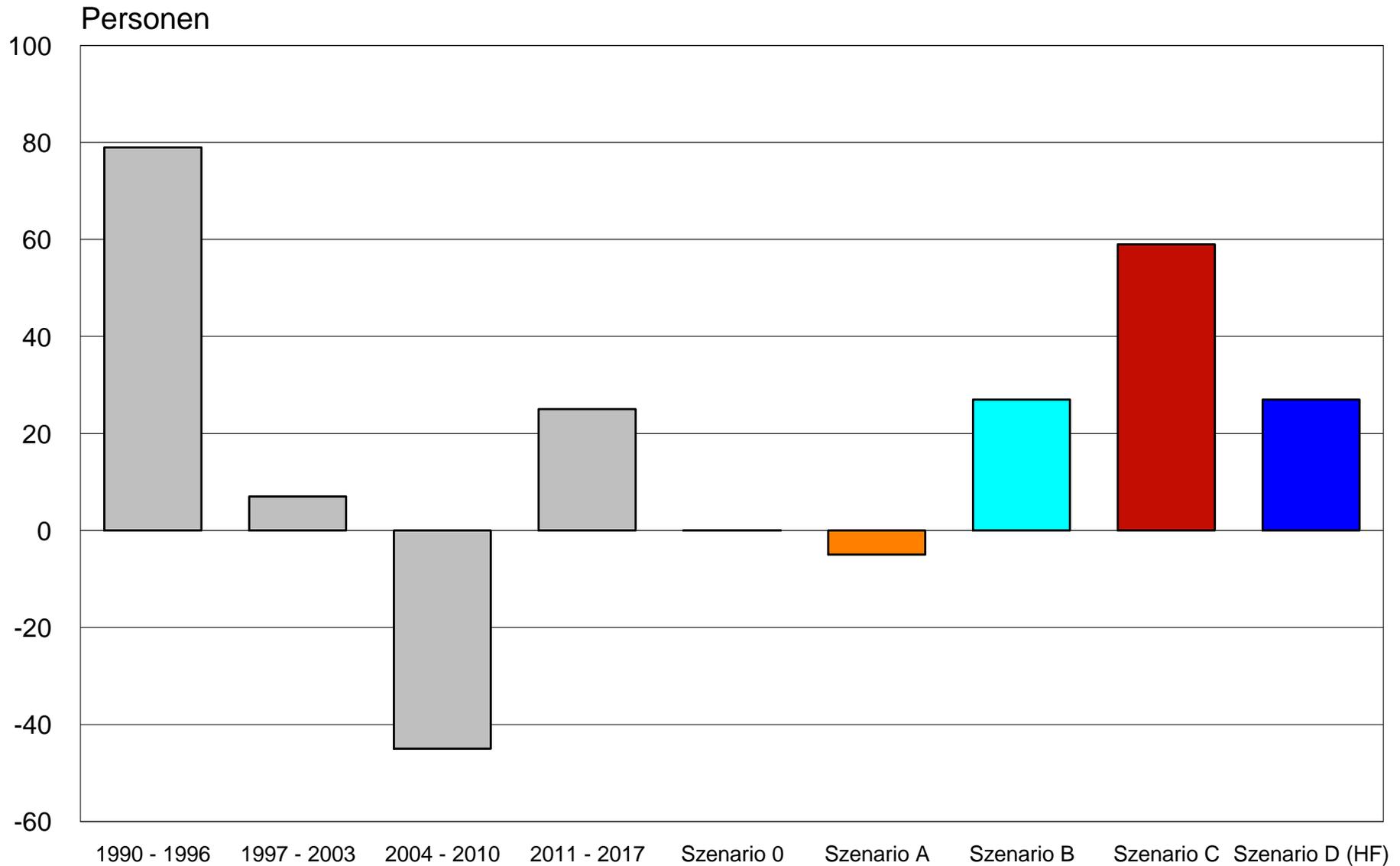
**Damit ergaben sich für den Wohnungsbedarf insgesamt acht alternative Pfade aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.**

**Als Ersatzbedarf wurden gemäß der Erfahrungen der vergangenen 30 Jahre lediglich 0,05 Prozent des Bestandes je Jahr angesetzt.**

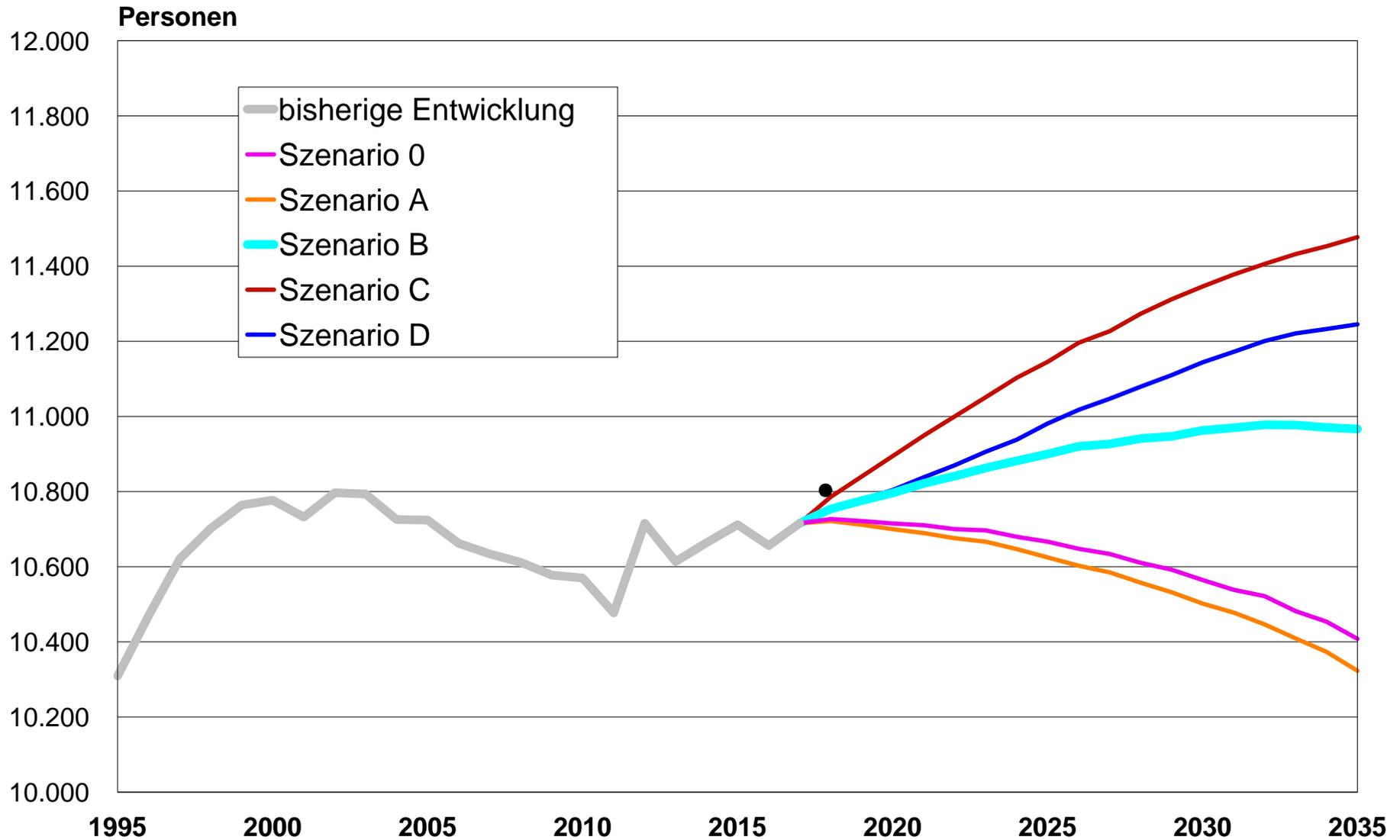
## **Einschätzung der Szenarien**

**Die Szenarien mit hoher und niedriger Zuwanderung zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklung auf. Auch wenn Szenario B keine „mathematische“ Wahrscheinlichkeit zugemessen werden kann, so spricht doch vieles dafür, dass die reale Entwicklung eher in diesem Bereich stattfinden wird.**

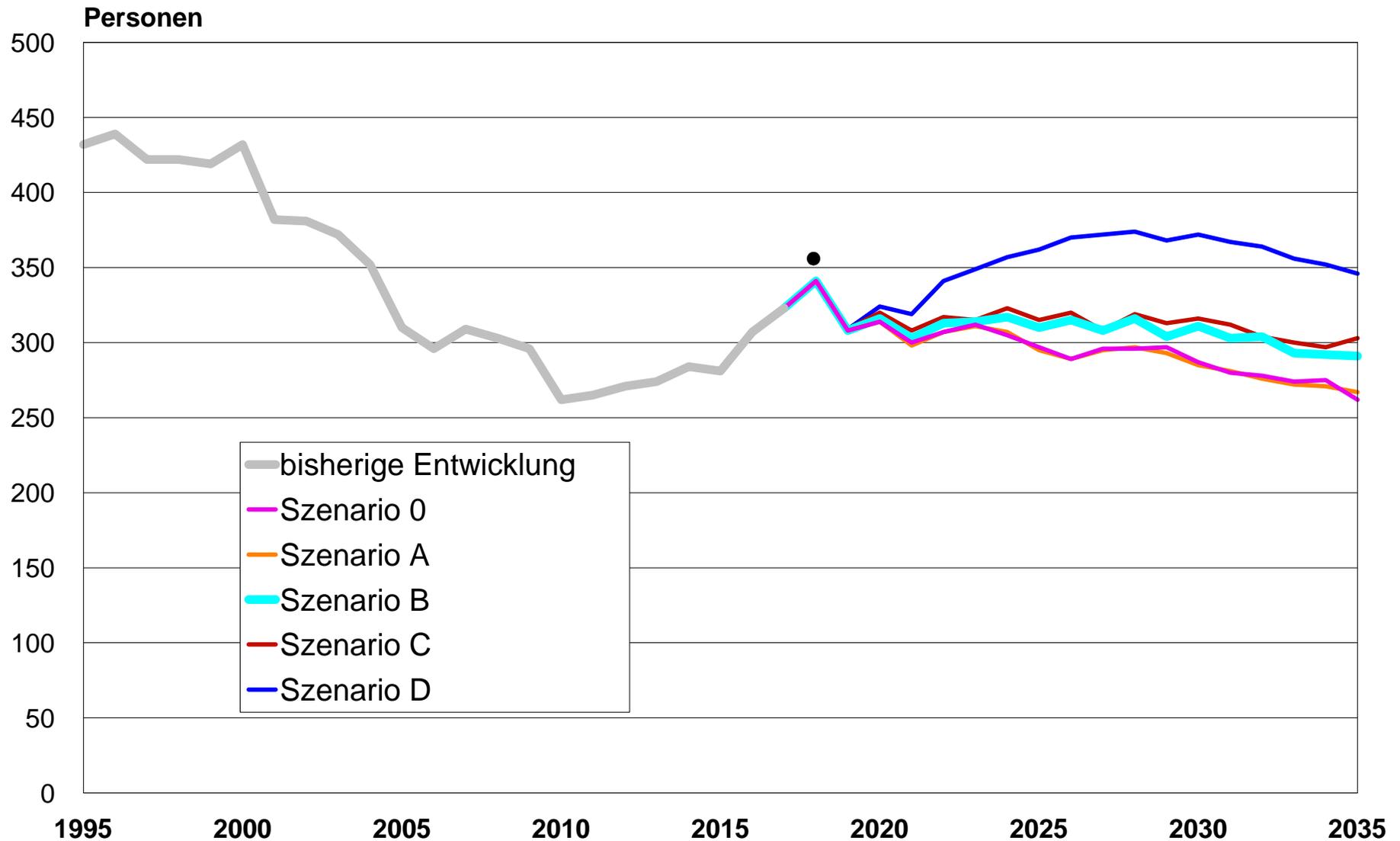
# Jährliche Wanderungssalden der Gemeinde Rosendahl seit 1990 und Ansätze für die Modellrechnungen



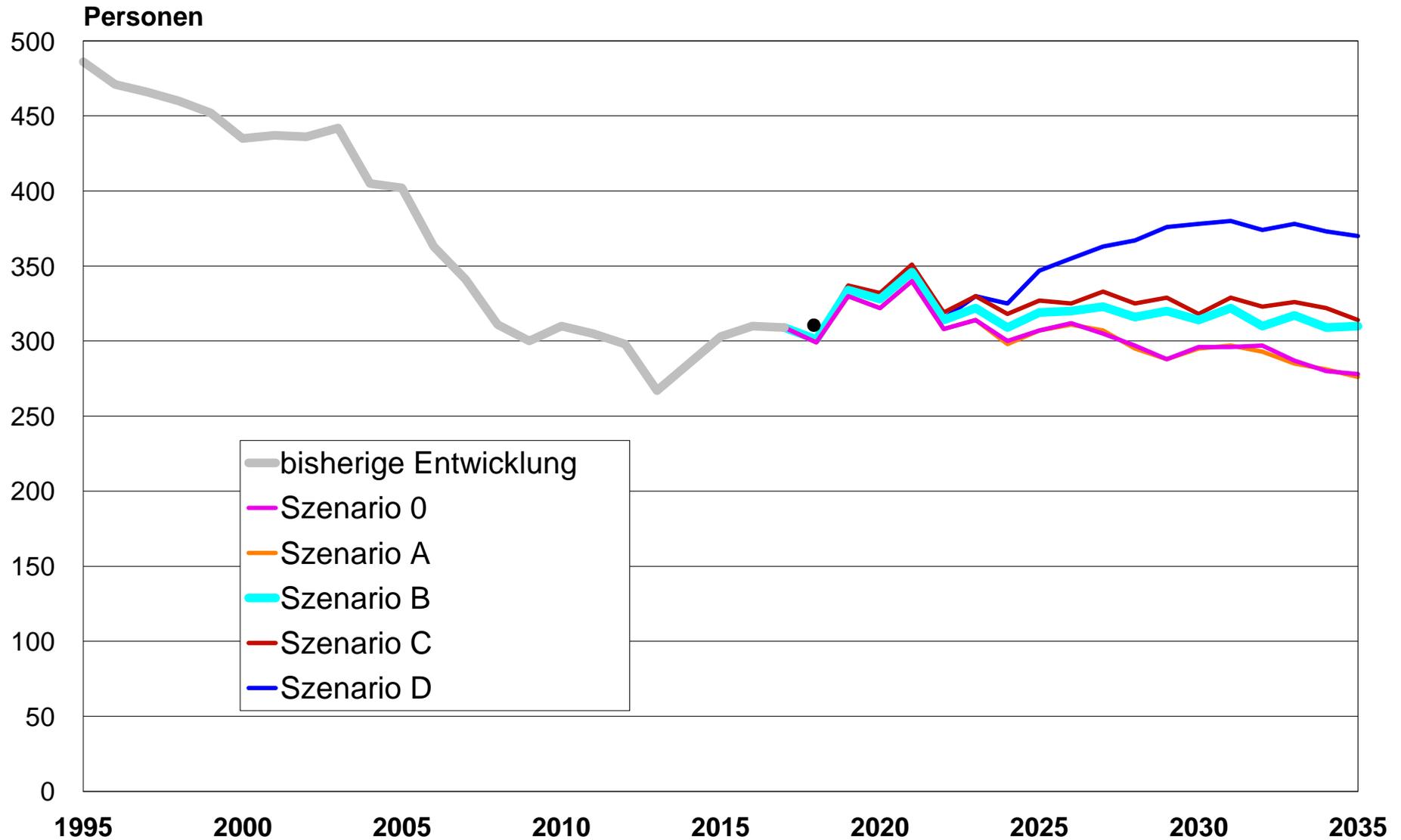
# Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



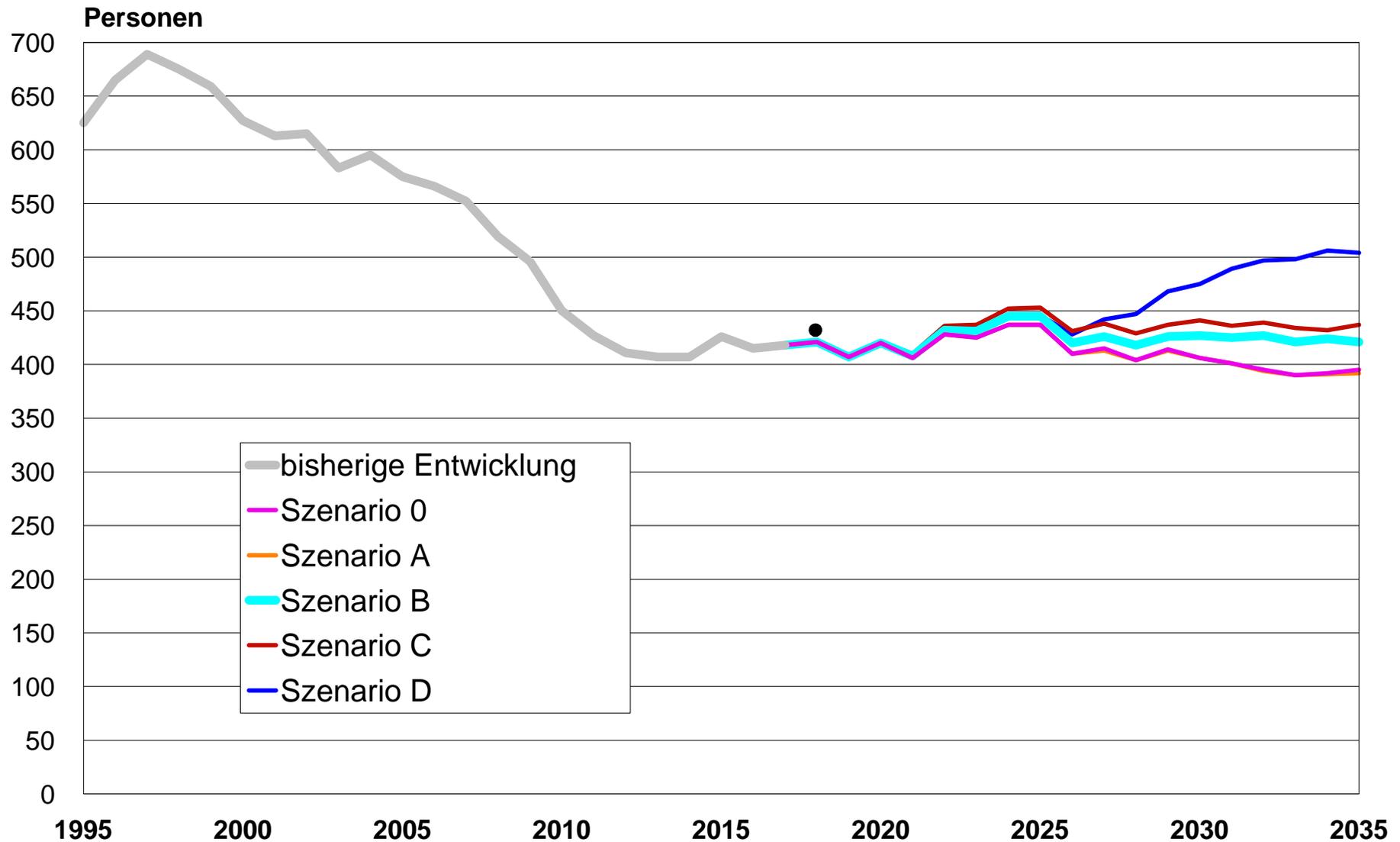
# Entwicklung der Altersgruppe "0 bis unter 3 Jahre" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



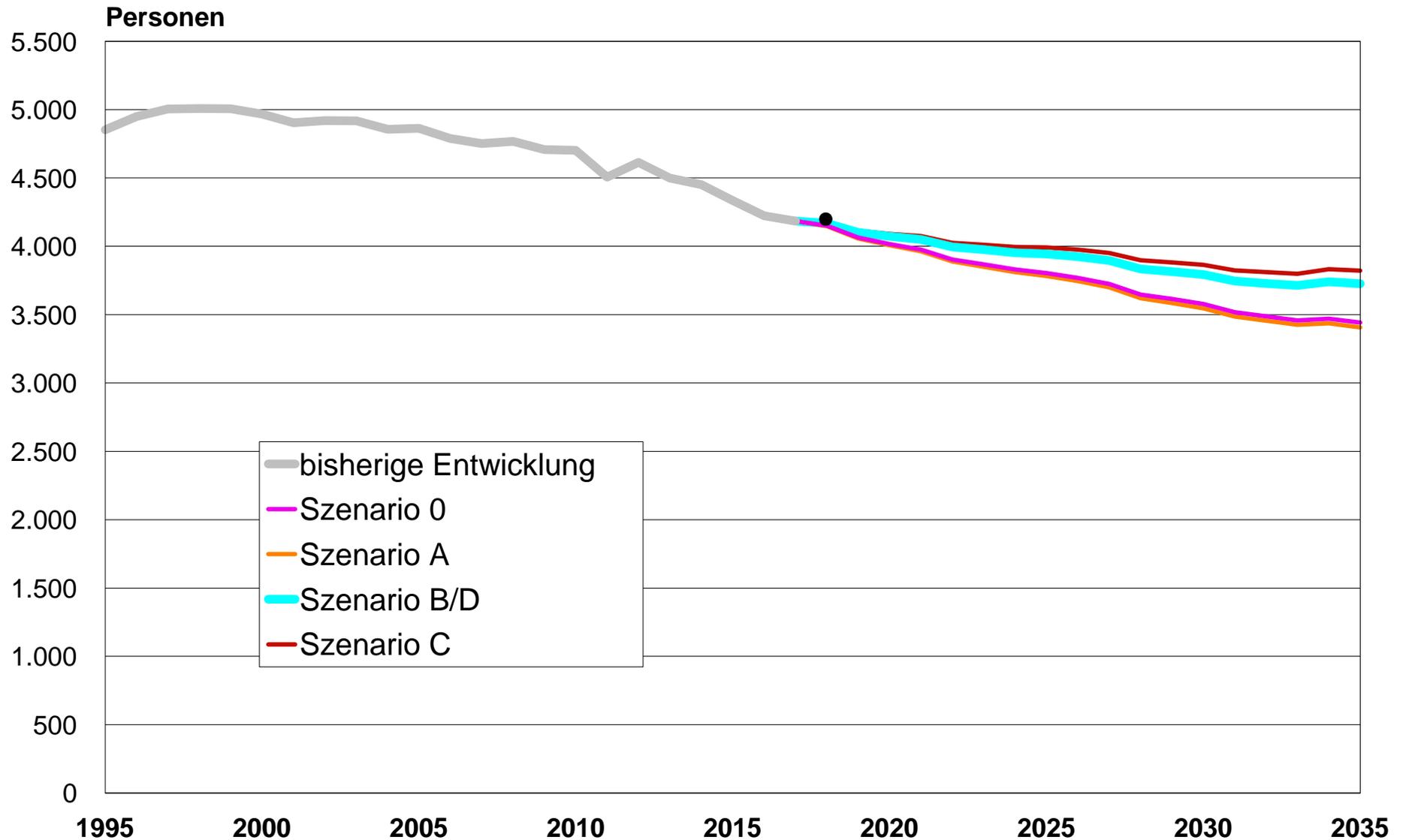
# Entwicklung der Altersgruppe "3 bis unter 6 Jahre" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



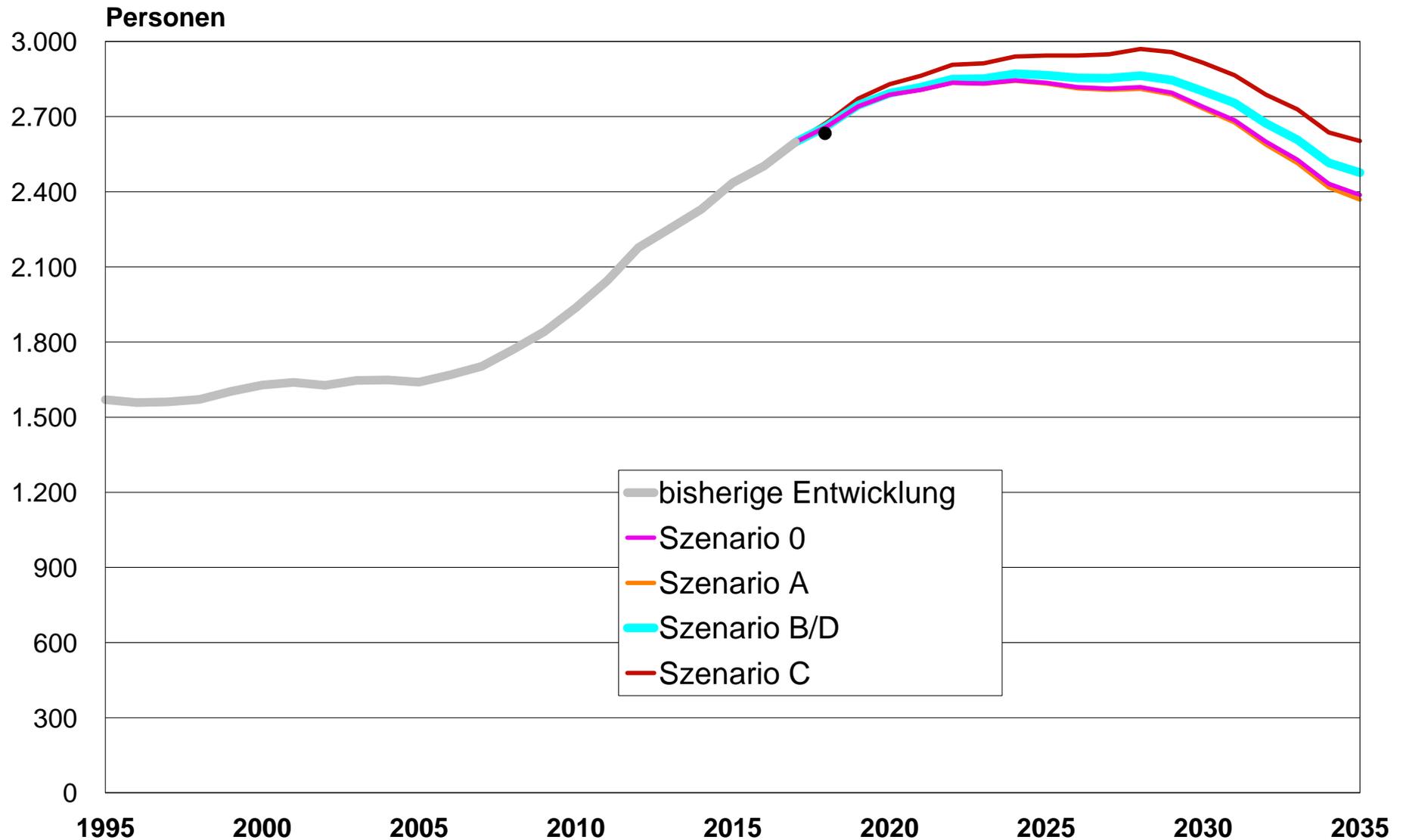
# Entwicklung der Altersgruppe "6 bis unter 10 Jahre" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



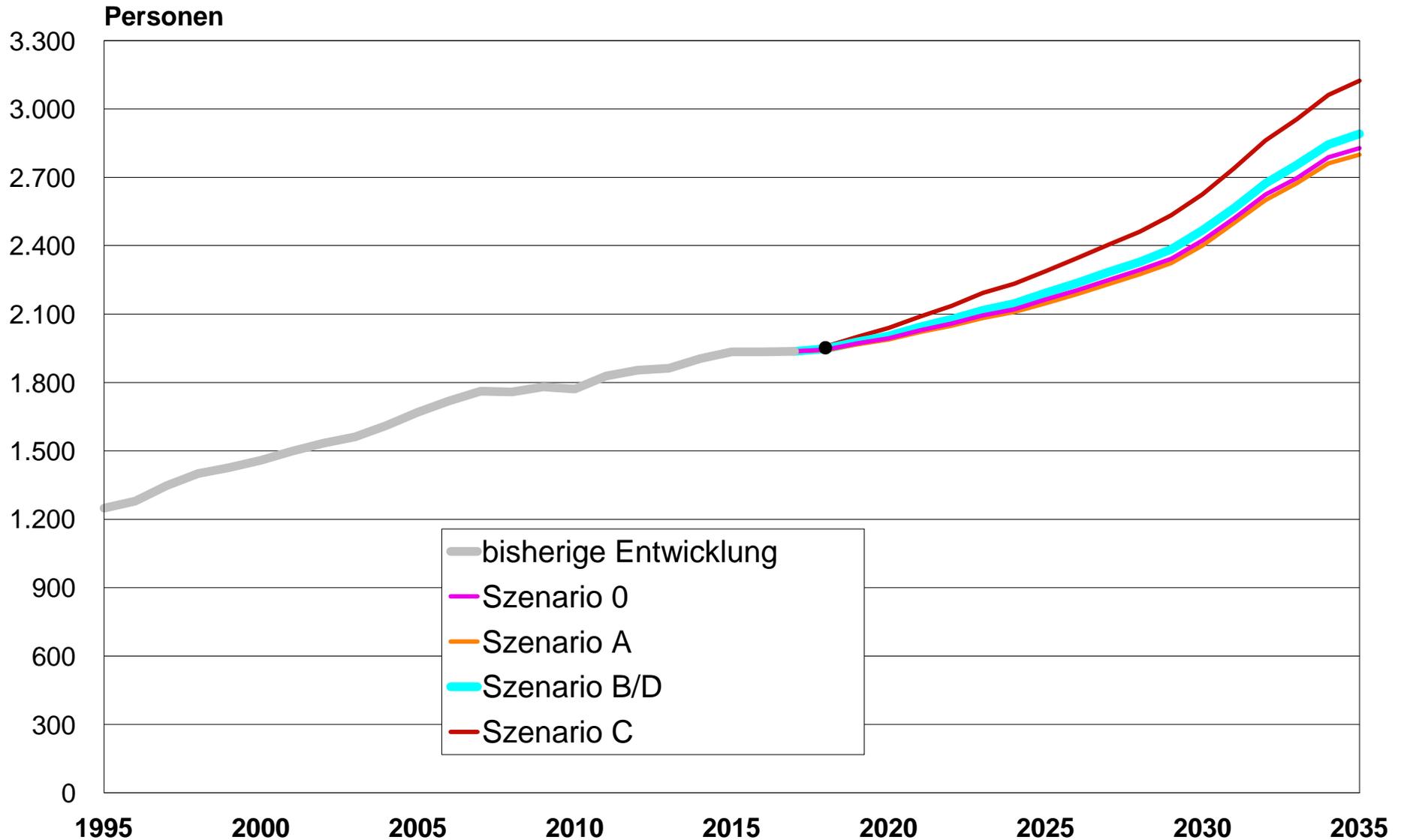
# Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 50 Jahre" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



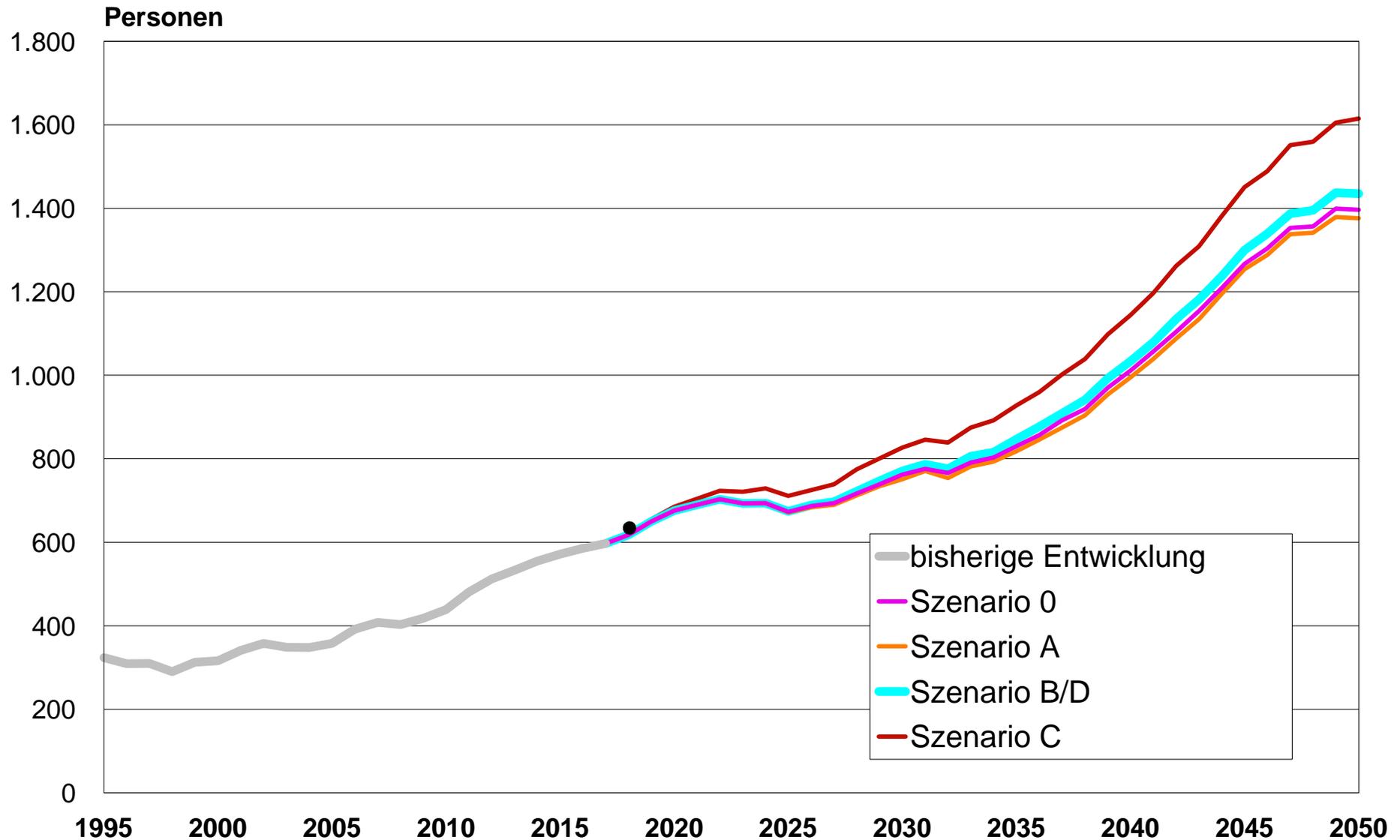
# Entwicklung der Altersgruppe "50 bis Ruhestandsalter" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



# Entwicklung der Altersgruppe im "Ruhestandsalter" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und Szenario-Werte bis 2035



# Entwicklung der Altersgruppe "80 Jahre und älter" in der Gemeinde Rosendahl bis 2017 und Szenario-Werte bis 2050

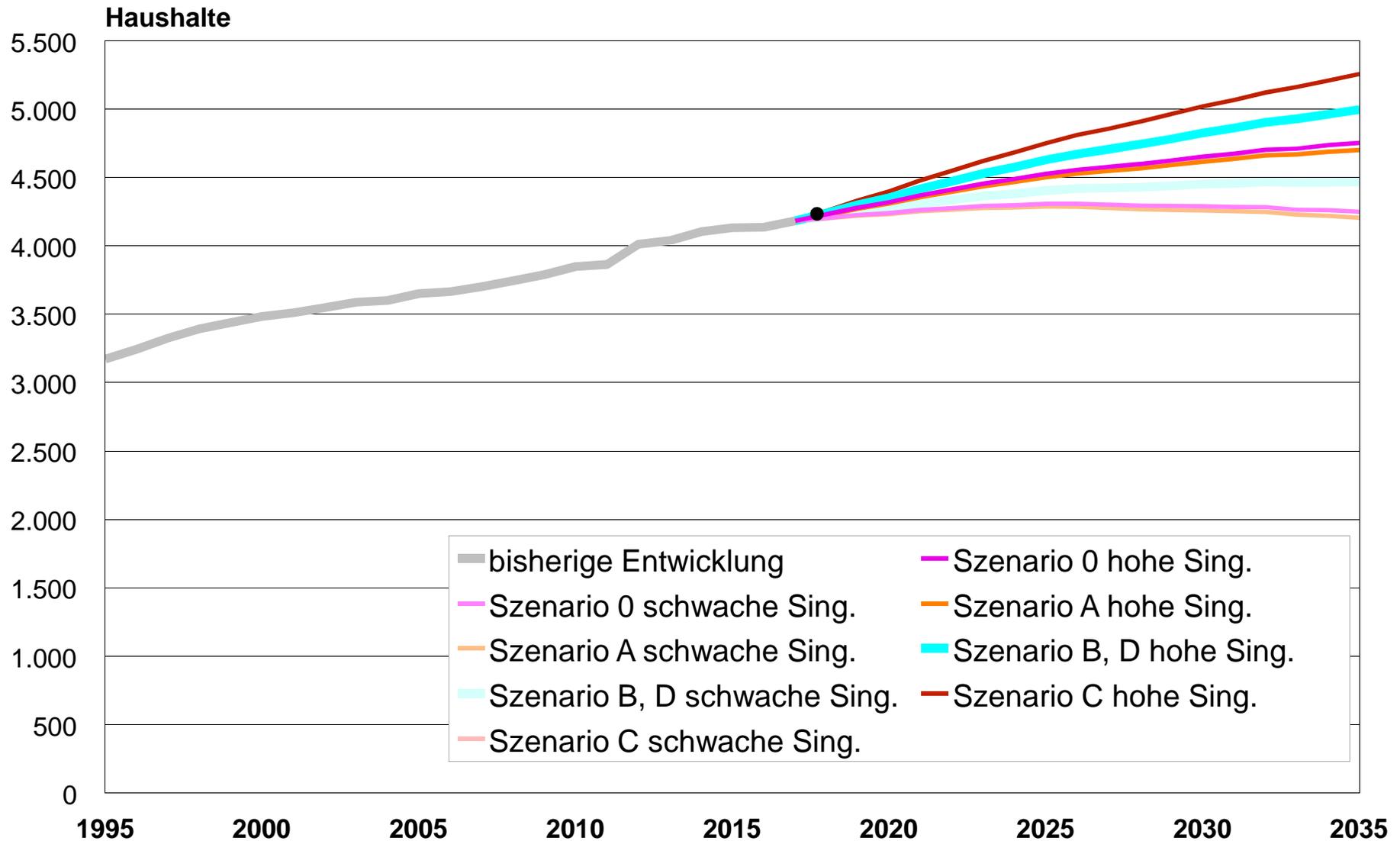


**Bisher haben  
Wohnungsbedarfsberechnungen immer eine  
weitere Singularisierung des Gesellschaft und  
eine weitere Erhöhung der Wohnfläche je  
Einwohner unterstellt.**

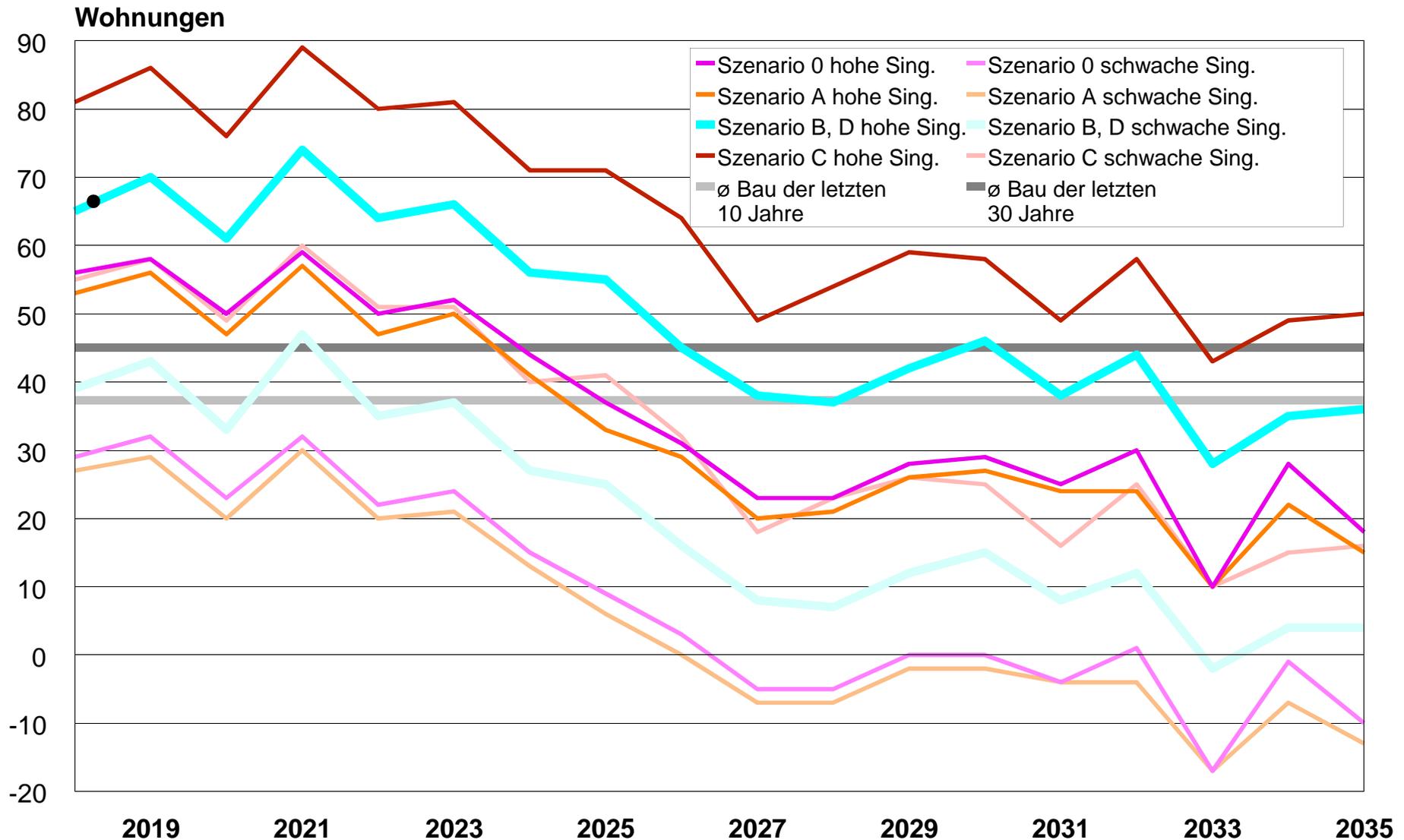
**Damit wurden weitere reale  
Einkommenszuwächse unterstellt!**

**Dies scheint angesichts der auch politisch  
formulierten Ziele gewagt.**

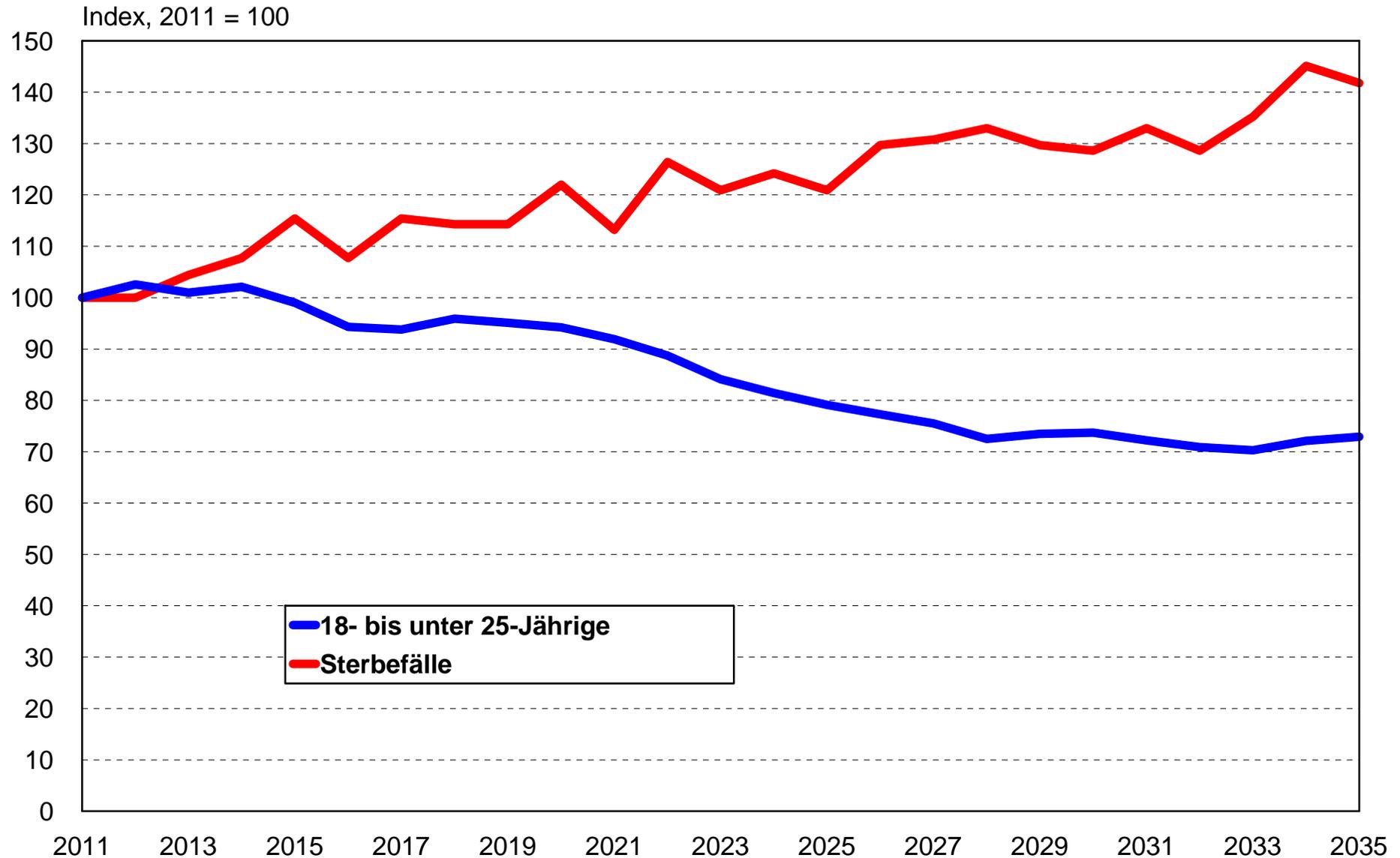
# Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Rosendahl bis 2035 in den vier Szenarien differenziert nach der Singularisierungsstärke



# Entwicklung des Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Rosendahl bis 2035 bei starker und schwacher Singularisierung in den vier Szenarien

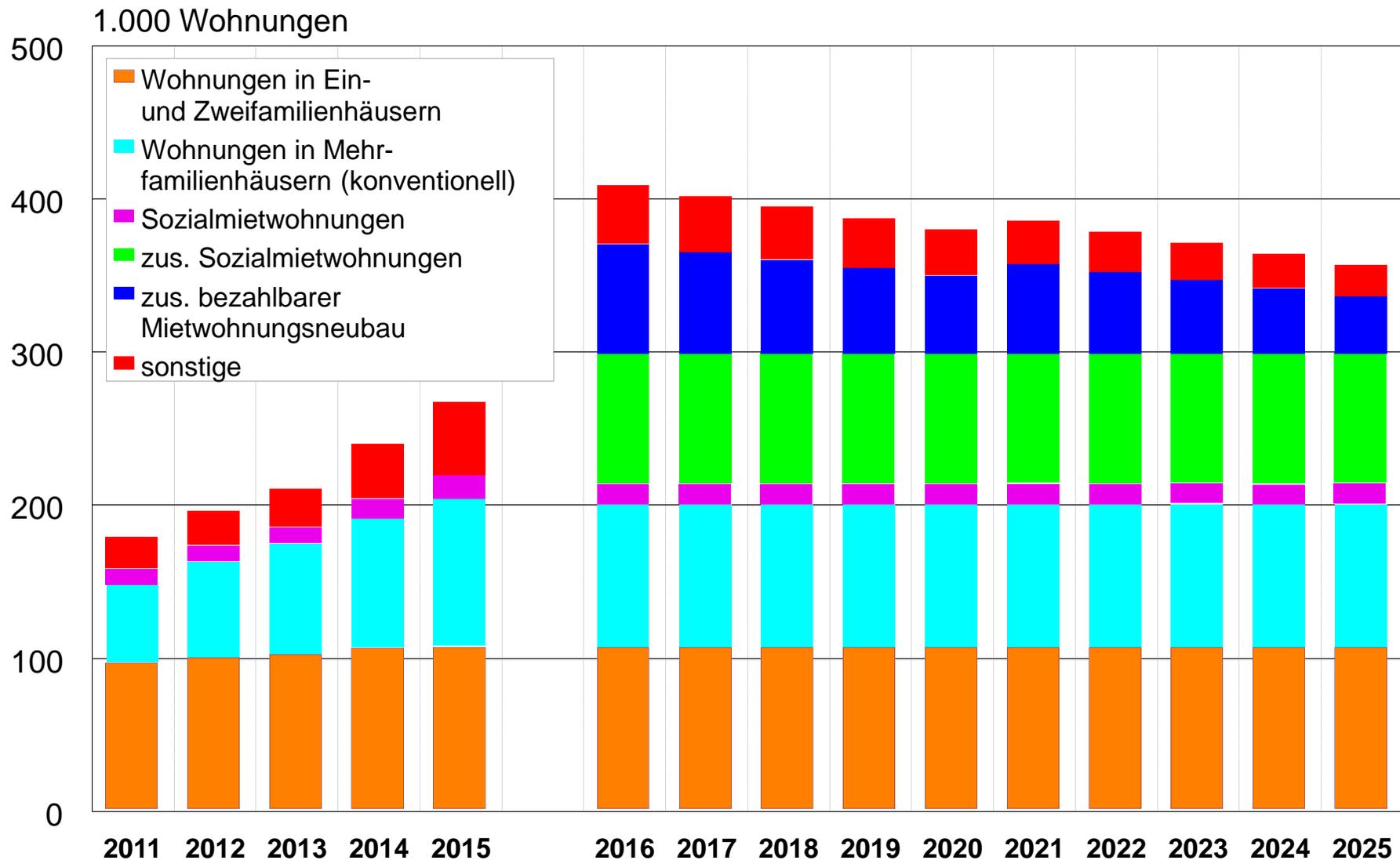


# Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle in der Gemeinde Rosendahl von 2011 bis 2017 und in Szenario B bis 2035



**Und damit sind wir beim Fazit**

# Unsere wohnungspolitischen Forderungen im September 2015:



# 10-Punkte-Programm zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (27.11.2015 | Pressemitteilung Nr. 325/15):

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben;
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen;
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken;
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen;
5. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben;
6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen;
7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren;
8. Stellplatzverordnungen flexibilisieren;
9. Energie-Einsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren;
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauprojekte werben

**Hendricks: "Wir brauchen ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von Neubau und die positive Wahrnehmung von Innenentwicklung und Nachverdichtung."**

## **Unsere wohnungspolitischen Forderungen im August 2019:**

- 1. Erhöhung des Neubaus von Sozialwohnungen auf 80.000 Wohnungen je Jahr (von gegenwärtig 27.000 Wohnungen).**
- 2. Schaffung weiterer 75.000 Sozialwohnungen je Jahr über die Modernisierungsförderung und den Ankauf von Belegrechten.**
- 3. Förderung von Wohnungsneubau im Segment des bezahlbaren Wohnens (Miete in Abhängigkeit von den Mietenstufen des Wohngeldgesetzes von 6,00 € bis 9,00 € je m<sup>2</sup> und Monat).**
- 4. Bereitstellung von „bezahlbarem“ Bauland durch den Bund, Bundesunternehmen (BIMA, DB AG, ...), die Länder und die Kommunen.**
- 5. Die paritätische Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund und Länder ist Voraussetzung für den zielgerichteten Einsatz der Bundesmittel.**

# Fazit für Rosendahl

**Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und speziell des Münsterlandes lassen weitere Wanderungsgewinne auch für Rosendahl erwarten.**

**Die Zuwanderungsnotwendigkeit erhöht sich, wenn in wenigen Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre beginnen, das Ruhestandsalter erreichen.**

**Ob Rosendahl auch künftig Wanderungsgewinne verzeichnen kann, ist in Grenzen politisch steuerbar. Dies gilt insbesondere für wohnungsbedingte Zu- und Abwanderungen.**

**Zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs (einschließlich des Defizitabbaus bis 2025) wäre ein Wohnungsbau in einer Größenordnung um 65 Wohnungen je Jahr erforderlich.**

**Durch die steigenden Sterbefallzahlen wird die Zahl an Erwachsenen auch bei hoher Zuwanderung nach 2025 nicht mehr zunehmen, was zur langfristigen Minderung des Wohnungsbedarfs führt.**

# Fazit für Rosendahl

**Die Aufteilung des Neubaus auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und dabei wieder auf Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Sozialwohnungen wird sowohl politisch als auch über den Markt entschieden.**

**Die Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der nach wie vor hohen Wertschätzung dieser Gebäudeart über die Einkommens- und Preisentwicklung bestimmt. Das wachsende Bestandsangebot hat einen eher dämpfenden Einfluss auf den Neubau.**

**Der Neubau von Sozialwohnungen wird vor allem politisch entschieden. Gegenwärtig gleicht der Zugang zu Sozialwohnungen in vielen Orten einer Lotterie. Auch in Rosendahl sind nur für einen Bruchteil der Berechtigten Sozialwohnungen verfügbar.**

**Am Jahresende 2017 gab es in Rosendahl lediglich 42 Sozialwohnungen.**

# Fazit für Rosendahl

**Angesichts der Herausforderungen durch diverse Wenden (Energie-, Mobilität-, Landwirtschaft-, ...) wäre der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen.**

**Ein zentrales Thema wird auch in Rosendahl in der weiteren Baulandentwicklung liegen.**

**Gegen die Bodenspekulation hilft eine langfristig angelegte Bodenpolitik mit der Schaffung und Nutzung von Vorkaufssatzungen, so dass langfristig nur kommunale Flächen überplant werden.**

**Da es bisher noch keine Förderung des Neubaus „bezahlbarer“ Wohnungen außerhalb des sozialen Wohnungsbaus gibt, können hier nur die Kommunen direkt oder über die Bereitstellung bezahlbarer Grundstücke aktiv werden.**

