

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0482/2013

Auskunft erteilt:

Herr Dr. Hauff

Ruf:

492-6135

E-Mail:

HauffTho@stadt-muenster.de

Datum:

15.08.2013

Betrifft

Zentrale Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2013 (Zuzug nach Münster 2009 - 2012)

Beratungsfolge

19.09.2013 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

1. Fragestellung und Methodik

Aufgrund der großen Bedeutung der Zuzüge für die Bevölkerungsentwicklung von Münster und für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Anfang 2013 die „Zuzugsumfrage 2013“ durchgeführt. Befragt wurde eine Zufallsstichprobe von 6.500 Personen unter den in diesem Zeitraum Zugezogenen und Ende 2012 noch in Münster wohnhaften Personen über 18 Jahren (41.056 Personen). Insgesamt bietet der Rücklauf mit 1.696 Bögen eine gute quantitative Grundlage für Aussagen zu den Zugezogenen (vgl. Anlage 1, S. 5-9) und deckt sich hinsichtlich der Altersstruktur mit den aus der Wanderungsstatistik zu erwartenden Anteilen.

Die Ergebnisse der Umfrage fließen in die zurzeit laufende Erarbeitung eines „Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen“ ein (vgl. V/0041/2001/1. Erg.). Gleichzeitig liefert die „Zuzugsumfrage 2013“ auch Hinweise zu den Chancen, die Zugezogenen dauerhaft an Münster zu binden. Dies ist angesichts des demografischen Wandels eine wichtige Aufgabe und daher ebenfalls von großem Interesse (vgl. V/0371/2008).

Die „Zuzugsumfrage 2013“ hat sich auf folgende Fragenkomplexe konzentriert:

- Soziodemografische und sozioökonomische Strukturen der Zugezogenen
- Gründe für den Zuzug nach Münster
- Wohnungssuche – räumliche Präferenzen und gesuchter Wohnungstyp
- Gründe für die Wahl des Stadtteils und heutiger Wohnort in Münster
- Wohnsituation nach dem Umzug
- Zufriedenheit mit Münster als Wohnstandort und mit der heutigen Wohnsituation
- Pläne für die Zukunft

Die Ergebnisse sind in dem beigefügten Bericht anhand von Grafiken und kurzen Erläuterungen kompakt aufbereitet (vgl. Anlage 1). Um Entwicklungen aufzeigen zu können, wird die „Zuzugsumfrage 2005“ der Stadt Münster herangezogen, die den Zuzugszeitraum 2001 – 2004 abbildet.

2. Zentrale Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2013

Hinsichtlich der o. g. Fragenkomplexe, zu denen die amtliche Statistik keine Informationen liefert, lassen sich folgende zentrale Ergebnisse festhalten:

- **Soziodemografische und sozioökonomische Strukturen** (vgl. Anlage 1, S. 13-16):
Der Zuzug nach Münster wurde 2009 – 2012 sehr wesentlich von Studierenden getragen (41 %), deren Anteil sich gegenüber der Zuzugsumfrage 2005 (26,3 %) deutlich erhöht hat. Der Anteil der ganztätig Berufstätigen unter den Zugezogenen ist mit 35 % gegenüber der Umfrage 2005 (37 %) nahezu gleich geblieben. Auch der Anteil der Rentner/innen bzw. Pensionäre/innen hat sich kaum verändert (2013: 4,7 %; 2005: 5,9 %). Die Zugezogenen verfügen zu großen Teilen entweder über die „Allgemeine Hochschulreife“ (41,2 %) bzw. die „Fachhochschulreife“ (6,5 %) oder einen „Fach-/Hochschulabschluss“ (40,6 %). Gegenüber 2005 haben sich die Anteile der Zugezogenen mit „Allgemeiner Hochschulreife“ (33,5 %) und „Fach-/Hochschulabschluss“ (28,2 %) deutlich erhöht.
- **Haushaltstypen** (vgl. Anlage 1, S. 17):
Die größten Gruppen waren die „jungen Singles“ (unter 35 J.) mit 24,4 %, gefolgt von den „jungen Paaren“ (unter 35 J.) mit 20,2 %. Die zugezogenen Studierenden schlugen sich insbesondere auch in dem hohen Anteil an Wohngemeinschaften (WG) nieder: WG mit 2 Personen 12,7 %, WG mit 3 Personen und mehr 15,3 %. Der Anteil der Wohngemeinschaften hat sich im Einklang mit der gestiegenen Studierendenzahl gegenüber 2005 (WG mit 2-Personen 10 %; WG mit 3-Personen und mehr 8,5 %) deutlich erhöht. Demgegenüber hat sich der Anteil der Familien von 18 % (2005) auf 10 % (2013) verringert. Mit 6,9 % sind 2009 – 2012 vor allem Familien mit Kindern unter 6 Jahren zugezogen.
- **Zuzugsmotive** (vgl. Anlage 1, S. 18-19):
Hauptmotiv für den Zuzug war „Ausbildung/Studium“ mit 45,4 %, gefolgt von „Arbeit/Beruf“ (27,8 %) und „persönlichen/privaten Gründen“ (20,2 %). Der „Wunsch nach einem anderen Wohnumfeld“ (4,4 %) und der „Wunsch nach einer anderen Wohnung“ (2,2 %) spielten demgegenüber kaum eine Rolle. Die Spezifizierung dieser Hauptkategorien macht deutlich, dass der dominierende Grund die „Aufnahme eines Studiums“ mit 32 % war, gefolgt vom „Zusammenzug mit Partner/in oder sonstigen Personen“ (11 %). In der Kategorie „Arbeit/Beruf“ waren mehrere Unterkategorien nahezu gleichgewichtig (z. B. „Wechsel des Arbeitgebers“ 8 %, „Erstanstellung in Münster“ 7 %, „größere Nähe zum Arbeitsplatz“ 6 %, „berufliche Verbesserung in Münster“ 5 %).
- **Wohnungssuche: räumliche Präferenzen und gesuchter Wohnungstyp** (vgl. Anlage 1, S. 20-24):
Bei der Suche bevorzugt wurden die „Innenstadt“ (31 %) und der „Innenstadtrand“ (29 %), hingegen wurde die „Stadt(teil)randlage im Grünen“ nur von 7 % präferiert. Heute wohnt der überwiegende Anteil der Zugezogenen nach eigener Einstufung im „Innenstadtrand“ (31 %), gefolgt von der Innenstadt (21 %) und der „ruhigen Stadtteillage“ (20 %) sowie der „(Nähe zum) Stadtteilzentrum“ (14 %) und der „Stadt(teil)randlage im Grünen“ (13 %). Obwohl diese grundsätzlichen Aussagen nach den verschiedenen Haushaltstypen zu differenzieren sind, waren die „Innenstadt“ und der „Innenstadtrand“ nicht nur ein relevanter Suchraum für „Wohngemeinschaften“, „jüngere Singles“ und „jüngere Paare“, sondern auch für nennenswerte Teile der „Familien“. Diese haben aber ebenso auch die „ruhige Stadtteillage“ und zum Teil auch die „Stadt(teil)randlage“ gesucht.
Hinsichtlich des gesuchten Wohnungstyps hat sich gezeigt, dass mit 62 % der überwiegende Teil eine „normale Wohnung“ im Hinblick auf Grundriss und Ausstattung gesucht hat. Demgegenüber entfielen auf „Gehobenes Wohnen“ (großzügige Ausstattung/großzügiger Grundriss) 18 %. „Gemeinschaftsorientierte Wohnformen“ (z. B. besondere Wohnprojekte) haben 8 % gesucht, beim „Ökologischen Wohnen“ (z. B. Niedrigenergiehaus) betrug der Anteil 6 %. „Barrierefreies/barrierearmes Wohnen“ stand bei 3 % im Fokus der Suche. Diese Präferenzen sind nach Haushaltstypen weiter zu differenzieren, was beispielsweise bei den höheren Suchanteilen nach einem „barrierefreien/barrierearmen Wohnen“ bei „Singles und Paaren über 65 Jahren“ deutlich wird, deren Haushaltstypen allerdings nur relativ kleine Anteile unter den Zugezogenen ausmachen.

Hinsichtlich des grundsätzlichen Wohnungstyps konnten die Zugezogenen ihre Präferenzen weitgehend auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt realisieren. 70 % stufen ihre Wohnung als „normal“ ein (Suche: 62 %). Nicht realisierte Präferenzen (Unterschied zwischen Wunsch und Realität) zeigen sich in den Bereichen „gehobenes Wohnen“ (Differenz 5 %-Punkte) und „Ökologisches Wohnen“ (Differenz 4 %-Punkte).

- **Gründe für die Wahl des Stadtteils und heutiger Wohnort in Münster** (vgl. Anlage 1, S. 25-26):

Unter den Mehrfachnennungen stellten sich zwei Gründe als besonders wichtig für die Wahl des Stadtteils heraus: „Nähe zum Arbeitsplatz, Ausbildungs-/Studienort“ (46 %), „Nähe zur Innenstadt“ (40 %). Weitergehende Relevanz besaßen auch „Angebot an Wohnungen/ Grundstücken“ (25 %), „Nähe zu Grün- und Erholungsflächen“ (20 %) und der „gute Eindruck/ gute Ruf des Stadtteils“ (17 %). Differenziert nach Lebenslagen zeigen sich bei Studierenden und Familien zwar unterschiedliche Bewertungen der Kriterien, gleichwohl spielt bei beiden die „Nähe zur Innenstadt“ eine sehr wichtige Rolle (Studierende: 38 %; Familien: 34 %).

Diese Standortpräferenzen haben dazugeführt, dass heute die Mehrzahl der befragten Zugezogenen im Stadtbezirk Mitte (59,9 %) wohnt, wovon alleine 30 % auf den Bereich innerhalb des Innenstadtrings entfallen. Der hohe Anteil des Stadtbezirks West (22,6 %) geht wesentlich auf den Stadtteil „Gievenbeck“ mit 12,9 % zurück.

- **Wohnsituation nach dem Umzug** (vgl. Anlage 1, S. 27-31):

Insgesamt 74 % der Zugezogenen wohnen in einem Mehrfamilienhaus: davon 55 % in einem Haus ab 5 Wohnungen zu Miete, 16 % in einem Haus mit bis zu 4 Wohnungen zu Miete und 3 % in einer Eigentumswohnung. In einem Einfamilienhaus (freistehendes Einfamilienhaus, Doppel-, Reihenhauses) wohnen insgesamt 11 % der Zugezogenen (7 % als Mieterin/Mieter, 4 % als Eigentümerin/Eigentümer). 7 % wohnen im Studentenwohnheim. Von den Zugezogenen leben 8 % im Eigentum und 91 % zur Miete. Dieser Durchschnittswert ist nach den einzelnen Haushaltstypen noch weiter zu differenzieren (vgl. Anlage 1, S. 30/31).

- **Veränderung der Wohnsituation mit dem Zuzug** (vgl. Anlage 1, S. 32):

Im Rahmen des Zuzugs ist es bei vielen Haushalten zu einer Veränderung der Wohnsituation gekommen, die wesentlich mit dem Auszug von „Erstsemestern“ aus der elterlichen Wohnung bzw. dem elterlichen Haus zusammenhängen dürfte. So hat sich die durchschnittliche Wohnfläche von 109 m² auf 67 m² verringert, die Zahl der bewohnten bzw. zur Verfügung stehenden Räume ging von 4,4 auf 2,7 Räume zurück. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse haben 39 % angegeben, aus Eigentum am früheren Wohnort in ein gemietetes Objekt gezogen zu sein. Unter allen Zugezogenen nutzten nur 3 % den Zuzug nach Münster zur Eigentumbildung.

- **Zufriedenheit mit Münster als Wohnstandort und mit der heutigen Wohnsituation** (vgl. Anlage 1, S. 35-37):

Die Befragten sind mit Münster als Wohnort überaus zufrieden (42 % sehr zufrieden, 46 % zufrieden) und haben damit Münster besser bewertet als ihren früheren Wohnort (25 % sehr zufrieden, 40 % zufrieden). Gute Bewertungen - wenngleich leicht schwächer als für den Wohnstandort Münster - entfielen auch auf das jetzige Stadtviertel (34 % sehr zufrieden, 44 % zufrieden) und die jetzige Wohnung (31 % sehr zufrieden, 45 % zufrieden). Insgesamt äußern alle Haushaltstypen hohe Zufriedenheitswerte, die besonders hoch bei „Paaren und Singles über 45 Jahren“ ausfallen.

Die Zugezogenen sehen bei einer Reihe von Standortfaktoren deutliche Verbesserungen. Genannt werden v. a. „Verkehrsanbindung durch Bus/Bahn“, „kulturelles Angebot“, „Medizinische Versorgung“, „Anbindung an das überregionale Straßennetz“, „Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf“, „Nähe zum Arbeitsort (Studienort)“. Übereinstimmend werden von Studierenden und Familien die „Miethöhe/Finanzierungskosten des Eigentums“ als Hauptverschlechterung angesehen, der allerdings bei einem Teil der Familien eine Verbesserung bei der Wohnungsgröße gegenübersteht. Ansonsten werden von Studierenden überwiegend Verschlechterungen angeführt, die mit dem Auszug aus dem Elternhaus oder mit ihrem Umzug in die Innenstadt zusammenhängen dürften. Familien geben demgegenüber hinsichtlich vieler dieser Faktoren ein deutlich positiveres Bewertungsmuster ab.

- **Was gefällt an Münster besonders gut? Was gefällt an Münster überhaupt nicht?** (vgl. Anlage 1, S. 38-39):

Mittels einer offenen Frage wurden die Befragten gebeten, bis zu 3 Punkte zu nennen, die ihnen an Münster „besonders gut“ und „überhaupt nicht gefallen“. Die Antworten zu den beiden offenen Fragen wurden dann zu Merkmalskategorien verdichtet. Insgesamt überwiegen die positiven Nennungen (von 86 % der Befragten). An der „Spitze“ stehen die „Fahrrad(haupt)stadt“ und die „Altstadt/Innenstadt“, gefolgt von den Merkmalen „Kultur“, „Grünflächen/Natur“ und „klein und fein/Größe“. Im Vergleich zu 2005 hat es hier unter den ersten vier Nennungen nur leichte Verschiebungen gegeben. Neu in den TOP 5 ist die positive Bewertung der Größe von Münster verbunden mit den entsprechenden Qualitäten („klein und fein“) anstelle des Aasees.

Negative Nennungen haben demgegenüber nur 69 % der Befragten abgegeben. Hier stand eindeutig der Kritikpunkt „Mieten/Wohnen zu teuer“ an der Spitze (wie bereits 2005), gefolgt von „zu wenige Wohnungen“ und „Busse/Buslinien“ (Nachtbus, Taktung, Linien). Ebenso werden negative Eigenschaften von Münster angeführt (z. B. stur, spießig, provinziell) sowie „(zu viel) Verkehr/Ampeln“. Im Vergleich zu 2005 wird hier „zu wenige Wohnungen“ als neuer Kritikpunkt an zweiter Stelle genannt, während die Kritik am „Bahnhof/Bahnhofsbereich“ deutlich zurückgegangen ist.

- **Pläne für die Zukunft** (vgl. Anlage 1, S. 41):

Die Umfrageergebnisse machen deutlich, dass durchaus entsprechende Chancen bestehen, einen Teil der Zugezogenen an Münster zu binden. Nur 18 % haben angegeben, dass sie Münster in jedem Fall wieder verlassen werden. Für 52 % der Befragten hängt ein Verbleib in Münster von bestimmten Bedingungen ab. Hierbei entfällt der größte Teil der Mehrfachnennungen auf die beruflichen Perspektiven (46 %). Für 36 % ist die Entwicklung der persönlichen Situation entscheidend, was sich der kommunalen Einflussnahme entzieht. 15 % machen ihren Verbleib von dem Wohnungsmarkt in Münster abhängig, was die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen für ein attraktives und bezahlbares Wohnungsangebot durch das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ unterstreicht. Auch für die 23 % der Befragten, die Münster nicht mehr verlassen möchten, ist ein adäquates Wohnungs- bzw. Immobilienangebot von großer Bedeutung.

3. Fazit und Ausblick

Die Umfrage liefert somit differenziert nach verschiedenen Haushaltstypen aktuelle Erkenntnisse zum Zuzug nach Münster, wie z. B. zu den demografischen und sozioökonomischen Strukturen, zu den nachgefragten und realisierten Lagen und Wohnungsqualitäten sowie zur Zufriedenheit mit dem Wohnen in Münster. Die Umfrage belegt insbesondere, welche Bedeutung die Hochschulen als „Jungbrunnen“ für Münster besitzen, aber auch welche Rolle arbeitsmarktorientierte Zuzüge spielen. Die Ergebnisse der Umfrage sind damit nicht nur für die Erarbeitung des „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ von Bedeutung, sondern können auch mit Gewinn für den Arbeitskreis „Studentische Wohnraumversorgung“ genutzt werden (vgl. V/0037/2013).

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Bericht „Zentrale Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2013

