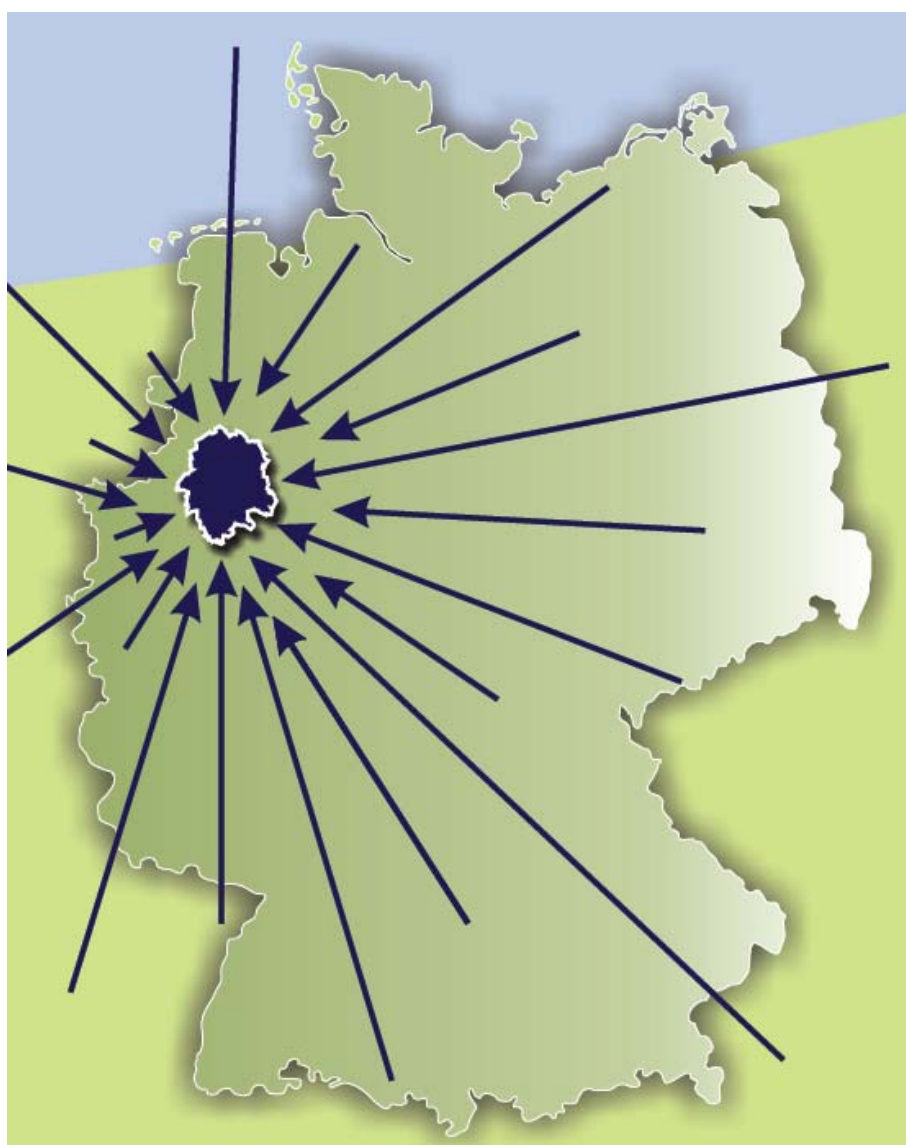


**ZENTRALE ERGEBNISSE DER
ZUZUGSUMFRAGE 2013
(ZUZUG NACH MÜNSTER 2009-2012)**



AUGUST 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Fragestellung und Methodik	5
2	Das Wanderungsgeschehen 2009 – 2012 im Überblick	10
3	Zentrale Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2013	13
3.1	Soziodemografische und sozioökonomische Merkmale der Zugezogenen	13
3.2	Gründe für den Zuzug nach Münster	18
3.3	Wohnungssuche – Räumliche Präferenzen und gesuchter Wohnungstyp	20
3.4	Gründe für die Wahl des Stadtteils und heutiger Wohnort in Münster	25
3.5	Wohnsituation nach dem Umzug	27
3.6	Zufriedenheit mit Münster als Wohnstandort und mit der heutigen Wohnsituation	33
3.7	Pläne für die Zukunft	41
4	Fazit und Ausblick	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Zuzugsumfrage 2013: Ziele und Methodik	5
Abb. 2:	Von den Zugezogenen zur Stichprobe	6
Abb. 3:	Wohnort der Zugezogenen nach Stadtbezirken – Vergleich: „Rücklauf“ - „Stichprobe“	7
Abb. 4:	Altersstruktur der Zugezogenen – Vergleich: „Rücklauf“ - „Stichprobe“	8
Abb. 5:	Räumliche Herkunft der Zugezogenen im Rücklauf.....	8
Abb. 6:	Stadt Münster: Summierte Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssalden 2009 - 2012.....	10
Abb. 7:	Zuzüge nach und Fortzüge aus Münster nach Altersgruppen (Durchschnitt 2009 – 2012, Wohnberechtigte Bevölkerung).....	11
Abb. 8:	Stadt Münster: Zuzüge nach Altersgruppen 1996 – 2012.....	12
Abb. 9:	Altersstruktur der erfassten Haushaltsmitglieder im Vergleich zur Altersstruktur der Bevölkerung Münsters	13
Abb. 10:	Berufliche und soziale Stellung: Vergleich 2005 mit 2013.....	14
Abb. 11:	Höchster Bildungsabschluss: Vergleich 2005 mit 2013.....	15

Abb. 12: Monatliches Nettoeinkommen des Haushalts - Zuzugsumfrage 2013 im Vergleich zum Mikrozensus 2011	16
Abb. 13: Monatliches Nettoeinkommen des Haushalts - Zuzugsumfrage 2013 im Vergleich zur Fortzugsumfrage 2011	16
Abb. 14: Haushaltstypen der zugezogenen Haushalte im Vergleich mit der Zuzugsumfrage 2005.....	17
Abb. 15: Ausschlaggebender Grund für den Umzug nach Münster.....	18
Abb. 16: Ausschlaggebende Gründe im Einzelnen für den Umzug nach Münster..	19
Abb. 17: Gebiet der Wohnungssuche	20
Abb. 18: Lage der heutigen und der gesuchten Wohnung	21
Abb. 19: Bevorzugte Lage bei der Wohnungssuche - nach Haushaltstypen.....	22
Abb. 20: Lage der jetzigen Wohnung - nach Haushaltstypen.....	22
Abb. 21: Gesuchter und bezogener Haus-/ Wohnungstyp	23
Abb. 22: Gesuchter Haus-/ Wohnungstyp - nach Haushaltstypen.....	24
Abb. 23: Gründe für die Wahl des Stadtteils	25
Abb. 24: Gründe für die Wahl des Stadtteils - Studierende und Familien.....	26
Abb. 25: Haushaltsgrößen nach Haushaltstypen.....	27
Abb. 26: Jetzige und frühere Wohnung - nach Wohnfläche und Zahl der Räume ..	28
Abb. 27: Aktuelle Wohnsituation der Zugezogenen	29
Abb. 28: Aktuelle Wohnsituation der Zugezogenen - nach Haushaltstypen	30
Abb. 29: Aktuelle Wohnsituation (Miete/Eigentum) - nach Haushaltstypen.....	30
Abb. 30: Bedeutung der Eigentumsbildung - nach Haushaltstypen.....	31
Abb. 31: Wohnsituation vor dem Zuzug und heute in Münster.....	32
Abb. 32: Zufriedenheit mit dem alten und dem neuen Wohnstandort	33
Abb. 33: Zufriedenheit mit dem alten und dem neuen Stadtteil/ Stadtviertel - nach Stadtbezirken	34
Abb. 34: Beurteilung der jetzigen Wohnung / Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb Münsters	35
Abb. 35: Beurteilung der jetzigen Wohnung / Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb Münsters – hier: Studierende	37
Abb. 36: Beurteilung der jetzigen Wohnung / Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb Münsters – hier: Familien	37
Abb. 37: Was an Münster besonders gut / überhaupt nicht gefällt	38
Abb. 38: Was an Münster besonders gut gefällt - Vergleich mit Zuzugsumfrage 2005	39
Abb. 39: Was an Münster überhaupt nicht gefällt - Vergleich mit Zuzugsumfrage 2005	39
Abb. 40: Würde rückblickend wieder ein Zuzug nach Münster erfolgen?	40
Abb. 41: Pläne für die Zukunft.....	41

1 Fragestellung und Methodik

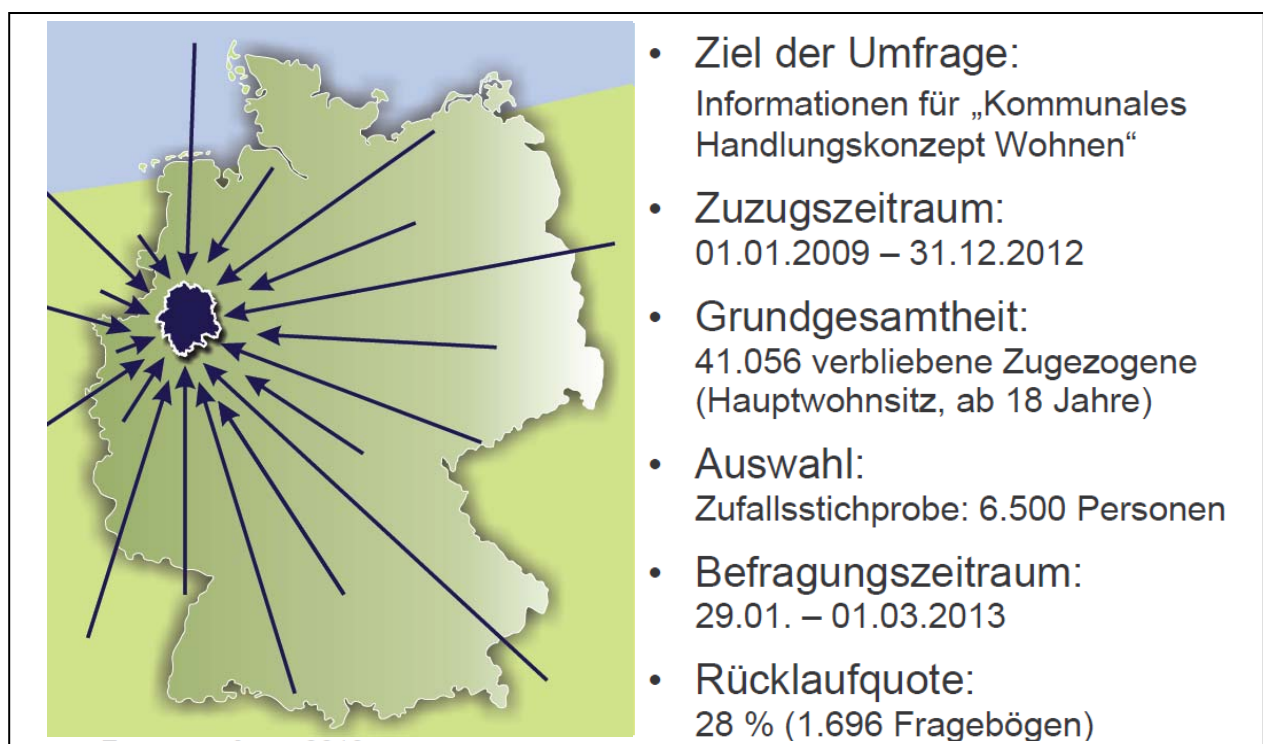
Aufgrund der großen Bedeutung der Zuzüge für die Bevölkerungsentwicklung und für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Anfang 2013 die „Zuzugsumfrage 2013“ durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage fließen in die Erarbeitung des „Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen“ ein (vgl. V/0041/2001/1. Erg.). Die Zuzugsumfrage bildet das Gegenstück zur „Fortzugsumfrage 2011“ (vgl. V/0718/2012), in der Fortzüge aus Münster in die Stadtregion untersucht wurden.

Die Zuzugsumfrage hat sich auf folgende Fragenkomplexe konzentriert:

- Heutige Wohnsituation in Münster
- Wohnsituation vor und nach dem Umzug
- Zuzugsmotive
- Wohnungssuche
- Bewertung von Münster
- Pläne für die Zukunft

Die Ergebnisse der Umfrage liefern damit Informationen, die der Wanderungsstatistik nicht zu entnehmen sind. Sie verdeutlichen insbesondere auch die demografischen und sozioökonomischen Strukturen der Zugezogenen sowie deren Zuzugsmotive. Es wird erhoben, inwieweit die Zuziehenden ihre Wünsche nach Lage und Wohnungstyp auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt realisieren konnten. Damit steht die Sichtweise der Zugezogenen für das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ zur Verfügung (vgl. Abb. 1).

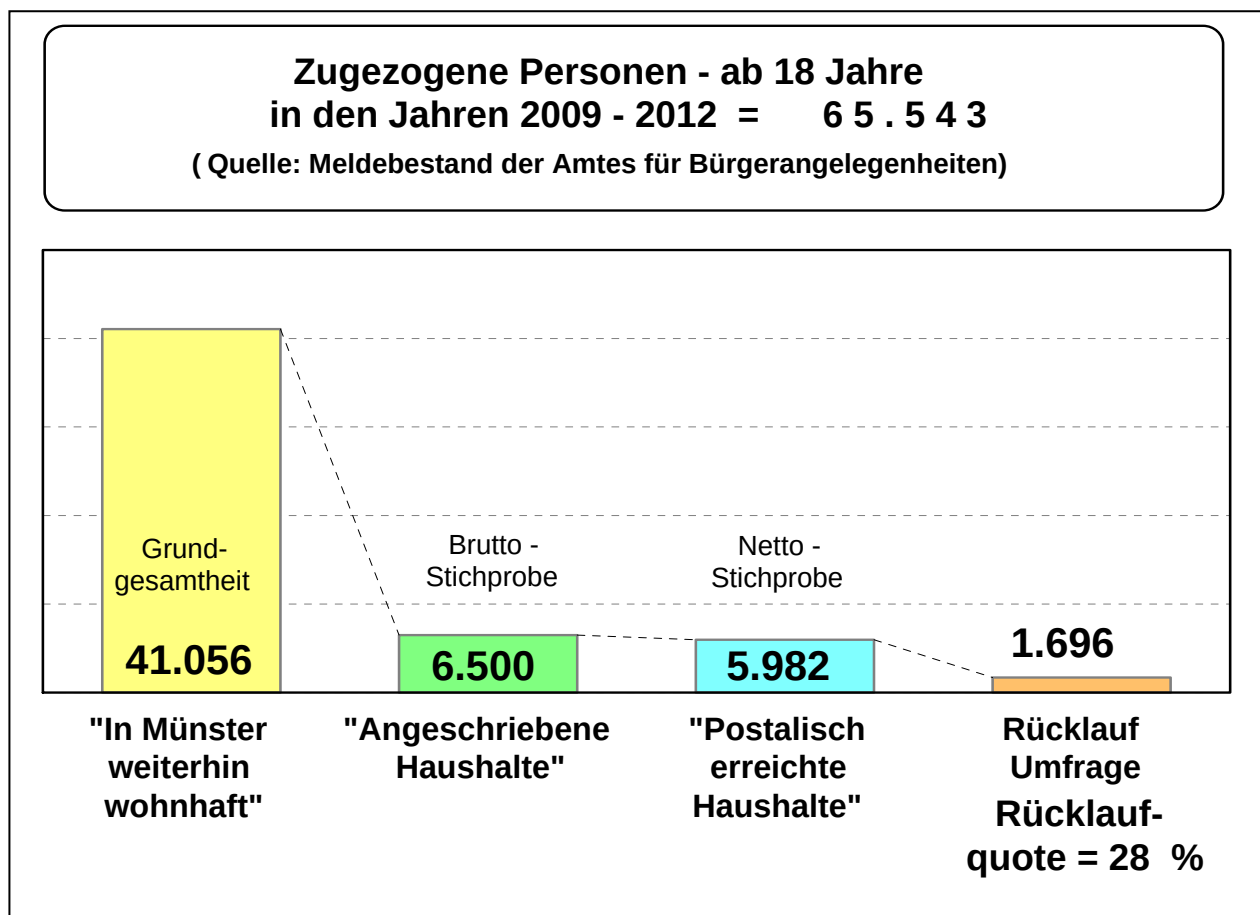
Abb. 1: Zuzugsumfrage 2013: Ziele und Methodik



Für die Umfrage wurde eine Zufallsstichprobe von 6.500 Personen unter den 2009 - 2012 nach Münster Zugezogenen und Ende 2012 noch in Münster wohnhaften Personen über 18 Jahren (41.056 Personen) gezogen. Damit wurde fast jeder sechste in Münster verbliebene Zugezogene in die Erhebung einbezogen. Dies liegt deutlich über der Stichprobenziehung der regelmäßigen Bürgerumfragen, in die 2 - 3 % der Bevölkerung einbezogen werden. Der Stichprobenumfang von 6.500 Personen bildet die Voraussetzung für ein aussagefähiges Vertrauensintervall des Rücklaufs.

Von den 6.500 Personen der Zufallsstichprobe konnten 5.982 postalisch erreicht werden, von denen 1.696 Personen geantwortet haben. Die Rücklaufquote liegt damit bei 28 % und über den Rücklaufquoten vergleichbarer Umfragen (vgl. Abb. 2), wie z. B. München 2010: 25 %; Köln 2007/2008: 17 % (Zuzug Wohnungsmarktregion) bis 24 % (Zuzug außerhalb Wohnungsmarktregion). Allerdings konnte der Rücklauf der Münsteraner Zuzugsumfrage 2005, der bei 34,5 % lag, nicht wieder erreicht werden.

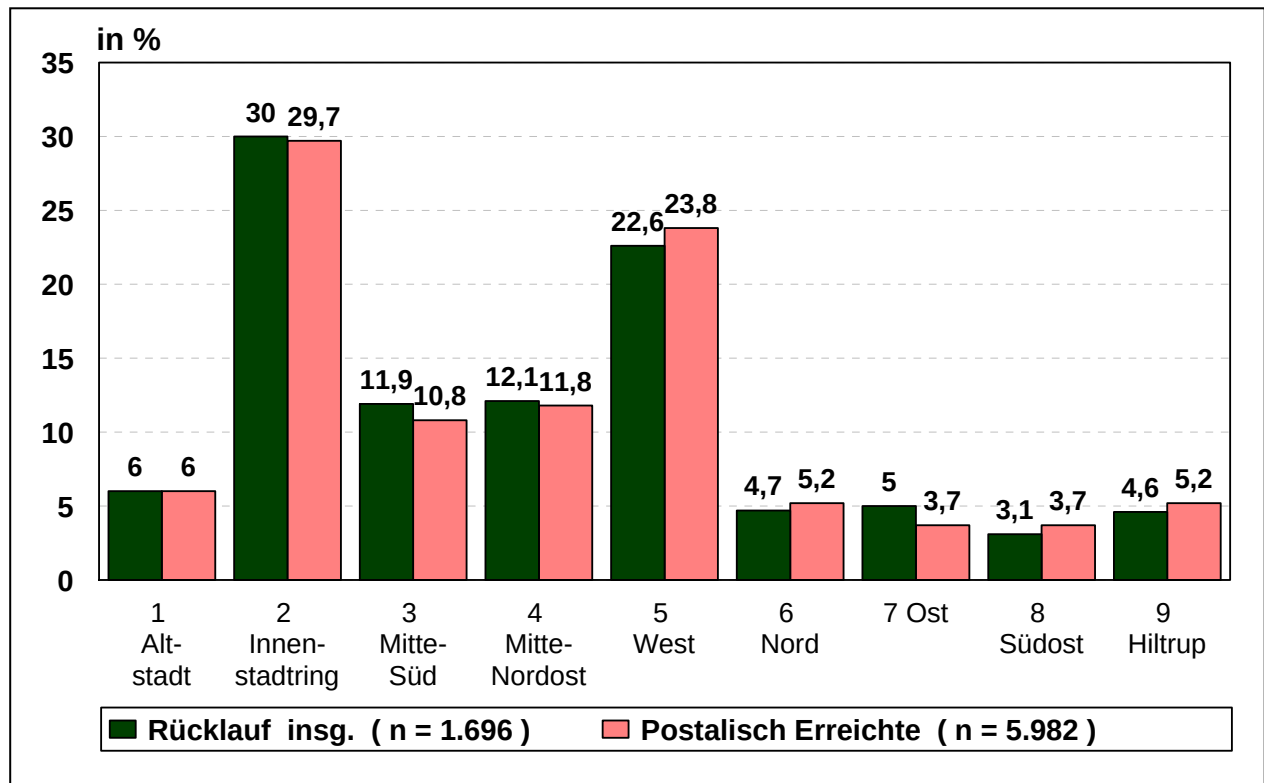
Abb. 2: Von den Zugezogenen zur Stichprobe



Der Rücklauf zeigt hinsichtlich wichtiger Strukturmerkmale, wie z. B. Alter, Wohnort nach Stadtbezirken, Geschlecht, eine relativ hohe Übereinstimmung mit der Grundgesamtheit, was eine wichtige Grundlage für die Aussagefähigkeit der Ergebnisse ist.

Bezogen auf den Wohnort in Münster zeigt der Rücklauf eine sehr hohe Strukturtreue, was im Vergleich mit den jeweiligen Anteilen der Befragten an der Stichprobe deutlich wird. Die Abweichungen zur Stichprobe liegen maximal bei 1,3 %-Punkten. Die Zugezogenen wohnen schwerpunktmäßig im Stadtbezirk Mitte (v. a. innerhalb des Innenstadtrings) und im Stadtbezirk West (v. a. Stadtteil Gievenbeck) (vgl. Abb. 3).

**Abb. 3: Wohnort der Zugezogenen nach Stadtbezirken
– Vergleich: „Rücklauf“ - „Stichprobe“**

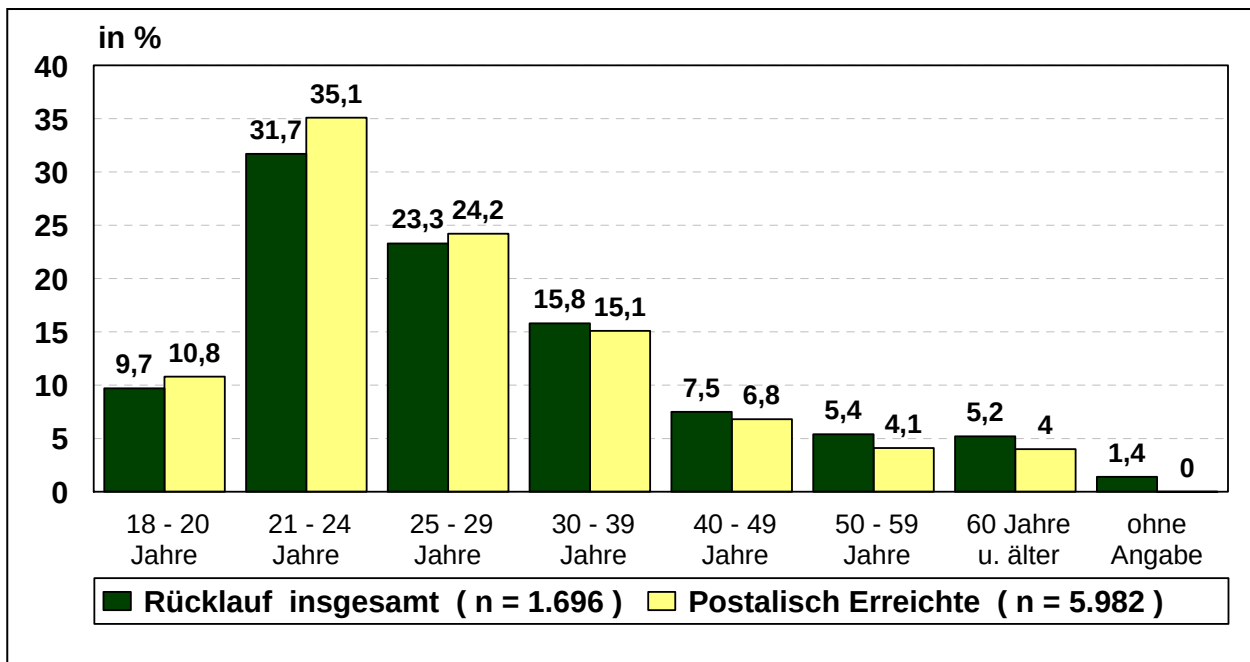


Hinsichtlich des Alters besteht ebenfalls eine relativ hohe Übereinstimmung zwischen Rücklauf und Stichprobe (vgl. Abb. 4). Hier zeigen sich hinsichtlich des altersspezifischen Rücklaufs auch die Tendenzen der bisherigen Bürgerumfragen. Die Altersgruppen bis zu 29 Jahren sind im Rücklauf leicht schwächer vertreten, die Altersgruppen ab 30 Jahren haben etwas besser geantwortet als es ihrem Anteil in der Stichprobe entspricht.

Die Abweichungen liegen mit einer Ausnahme in einer Größenordnung von bis 1,5 %-Punkten, was eine sehr hohe Übereinstimmung der Altersstruktur im Rücklauf mit der Altersstruktur der Stichprobe bedeutet. Lediglich bei der Gruppe 21 - 24 Jahre liegt die Differenz im Rücklauf um 3,4 %-Punkte niedriger als es ihrem Anteil in der Stichprobe entsprechen würde, was zu tolerieren ist. Aus inhaltlicher Sicht sind damit die Ergebnisse dieser größten Altersgruppe im Rücklauf in keinem Fall überrepräsentiert (vgl. Abb. 4).

Auch bezogen auf das Geschlecht zeigen sich nur geringe Unterschiede zwischen Rücklauf und Stichprobe. So liegt der Anteil der Frauen im Rücklauf bei 55,7 % im Vergleich zu 52,9 % in der Stichprobe. Damit sind Frauen lediglich mit 2,8 %-Punkten stärker im Rücklauf vertreten.

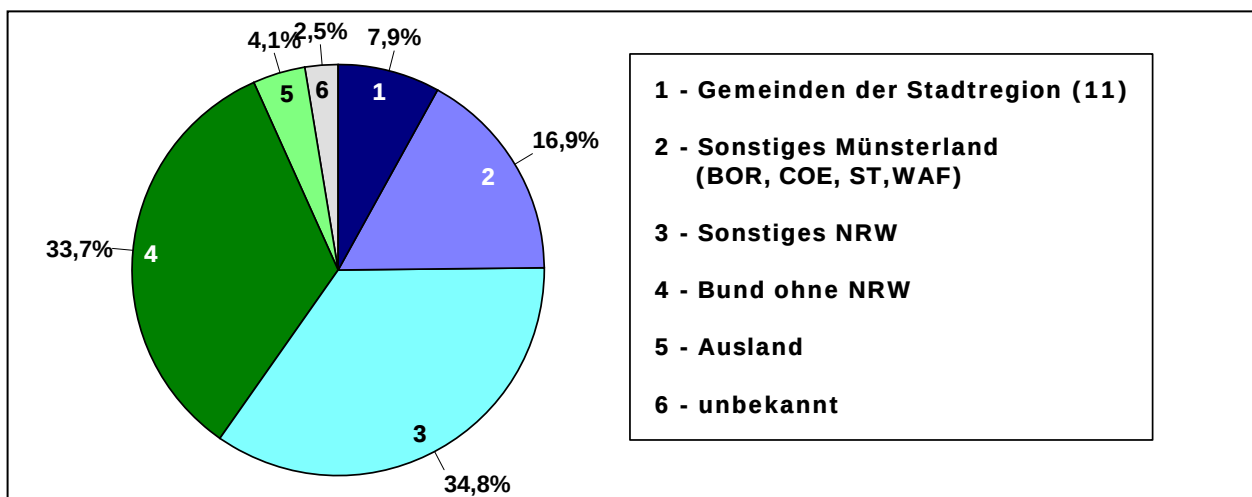
**Abb. 4: Altersstruktur der Zugezogenen
– Vergleich: „Rücklauf“ - „Stichprobe“**



Da sich viele Angaben in der Zuzugsumfrage auf den jeweiligen Haushalt beziehen, lassen sich bei Mehr-Personen-Haushalten keine gesicherten geschlechterdifferenzierten Aussagen treffen. Daher wird - wie schon bei der Fortzugsumfrage 2011 - auf eine geschlechterdifferenzierte Ergebnisdarstellung verzichtet.

Hinsichtlich der räumlichen Herkunft der Zugezogenen 2009 – 2012, die bis Anfang 2013 verblieben sind und sich an der Umfrage beteiligt haben, zeigt sich, dass ein gutes Viertel (24,8 %) aus dem Münsterland stammt. Davon entfallen 7,9 % auf die elf, an Münster angrenzenden Kommunen der Stadtregion und 16,9 % auf die weiteren Kommunen des Münsterlandes. 35,0 % der Zugezogenen wohnten zuvor in einer weiteren nordrhein-westfälischen Kommune (außerhalb des Münsterlandes). 33,6 % zogen aus anderen Bundesländern zu. 4,1 % der Befragten hatten zuvor ihren Wohnsitz im Ausland (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Räumliche Herkunft der Zugezogenen im Rücklauf



Da zur räumlichen Herkunft der verbliebenen Zugezogenen in der Stichprobe keine Informationen vorliegen, werden zur Einordnung der diesbezüglichen Ergebnisse Aussagen aus der Wanderungsstatistik herangezogen (durchschnittliche Herkunft der Zuziehenden nach Münster im Zeitraum 2009 - 2012).

Die Auswertung der Wanderungsstatistik verdeutlicht, dass sich die räumliche Herkunft im Rücklauf für das Münsterland sehr weitgehend mit der Wanderungsstatistik deckt (Münsterland gesamt: 25 %; Stadtregion: 9,2 %, sonstiges Münsterland: 15,8 %). Für das sonstige Nordrhein-Westfalen liegen die Werte der Wanderungsstatistik etwas niedriger (29,6 %), für das Bundesgebiet ohne Nordrhein-Westfalen ebenfalls (26,5 %). Hingegen weist die Wanderungsstatistik einen deutlich höheren Zuzug aus dem Ausland auf (17,1 %). Dieser ist somit in der Umfrage deutlich untererfasst.

Die Gründe für die Untererfassung könnten darin liegen, dass bei den Zuzügen aus dem Ausland möglicherweise eine höhere Mobilität zum Tragen kommt (z. B. bei ausländischen Studierenden). Auch ist aus vielen schriftlichen Umfragen bekannt, dass sprachliche Zugangsbarrieren zum Fragebogen eine Rolle spielen. Nach diesen Erfahrungen dürfte die Untererfassung nicht nur die Zugezogenen aus dem Ausland betreffen, sondern insgesamt Menschen mit Migrationsvorgeschichte. Deren Anteil liegt in der Umfrage bei 14 % und müsste im Zusammenhang mit den Zuzügen aus dem Ausland noch entsprechend höher liegen. Als Konsequenz der Untererfassung der Zugezogenen aus dem Ausland und der nicht abschätzbaren Untererfassung von Menschen mit Migrationsvorgeschichte wird auf eine entsprechende Differenzierung der Ergebnisse verzichtet.

Die hohe Strukturtreue von Rücklauf und Stichprobe im Hinblick auf Alter, Wohnort in Münster und Geschlecht ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich die Ergebnisse der Umfrage grundsätzlich auf die noch Ende 2012 in Münster wohnhaften Zugezogenen übertragen lassen. Insgesamt bietet der Rücklauf mit 1.696 Bögen eine gute quantitative Grundlage für Aussagen zu den Zuziehenden (Vertrauensintervall bei 50 % +/- 2,4 %-Punkte, bei 5 % +/- 1,1 %-Punkte).

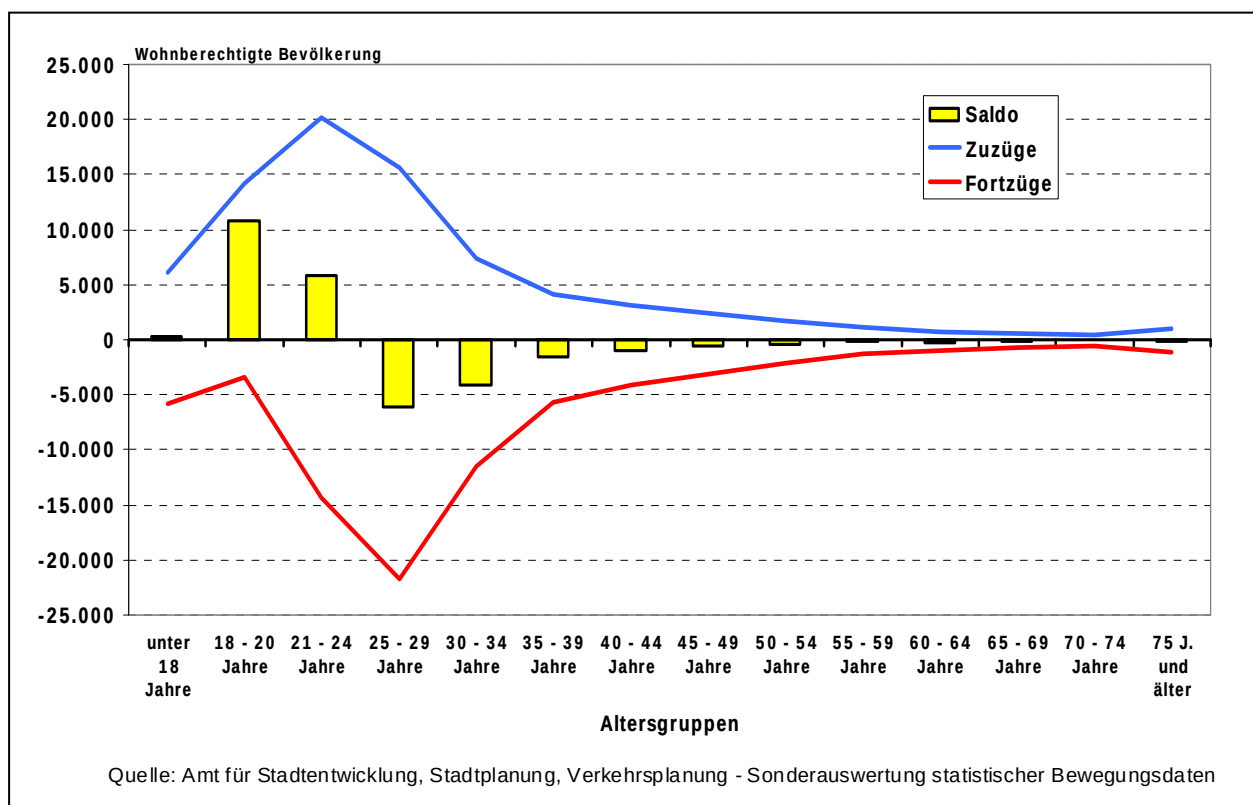
Im Folgenden werden zunächst kurz die Charakteristika der Zugezogenen anhand der Wanderungsstatistik erläutert (vgl. Punkt 2), dann werden die zentralen Ergebnisse der Umfrage vorgestellt (vgl. Punkt 3). Abschließend werden wichtige Schlussfolgerungen skizziert und der Umgang mit den Ergebnissen aufgezeigt (vgl. Punkt 4).

2 Das Wanderungsgeschehen 2009 – 2012 im Überblick

Die positive Entwicklung der (Wohnberechtigten) Bevölkerung in Münster zwischen dem 01.01.2009 (281.050 Ew.) und dem 31.12.2012 (296.536 Ew.) wurde wesentlich vom positiven Wanderungssaldo (Zuzüge – Fortzüge) getragen. Dieser betrug durchschnittlich für die Jahre 2009, 2010 und 2012 1.499 Menschen/Jahr¹. Der Geburtenüberschuss hat zu dem Bevölkerungsanstieg in diesem Zeitraum erfreulicherweise auch einen positiven, aber deutlich geringeren Beitrag geleistet (durchschnittlicher Saldo Geburten/Sterbefälle: + 188 Geburten/Jahr).

Grundlage für den positiven Wanderungssaldo waren die hohen Zuzüge in den Altersgruppen 18 - 20 und 21 - 24 Jahre. Nur diese beiden Gruppen zeigten einen kontinuierlich positiven Wanderungssaldo. In der Altersgruppe unter 18 Jahre hielten sich Zu- und Fortzüge im Zeitraum 2009 - 2012 nahezu die Waage. In allen anderen Altersgruppen verzeichnete Münster höhere Fort- als Zuzüge, was insbesondere für die Altersgruppen 25 - 29 Jahre und 30 - 34 Jahre charakteristisch war (vgl. Abb. 6). Auch für die Altersgruppe 65 Jahre und älter hat Münster in diesem Zeitraum einen negativen Saldo aufgewiesen (500 Zuzüge/Jahr im Vergleich zu 582 Fortzügen/Jahr).

Abb. 6: Stadt Münster: Summierte Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssalden 2009 - 2012

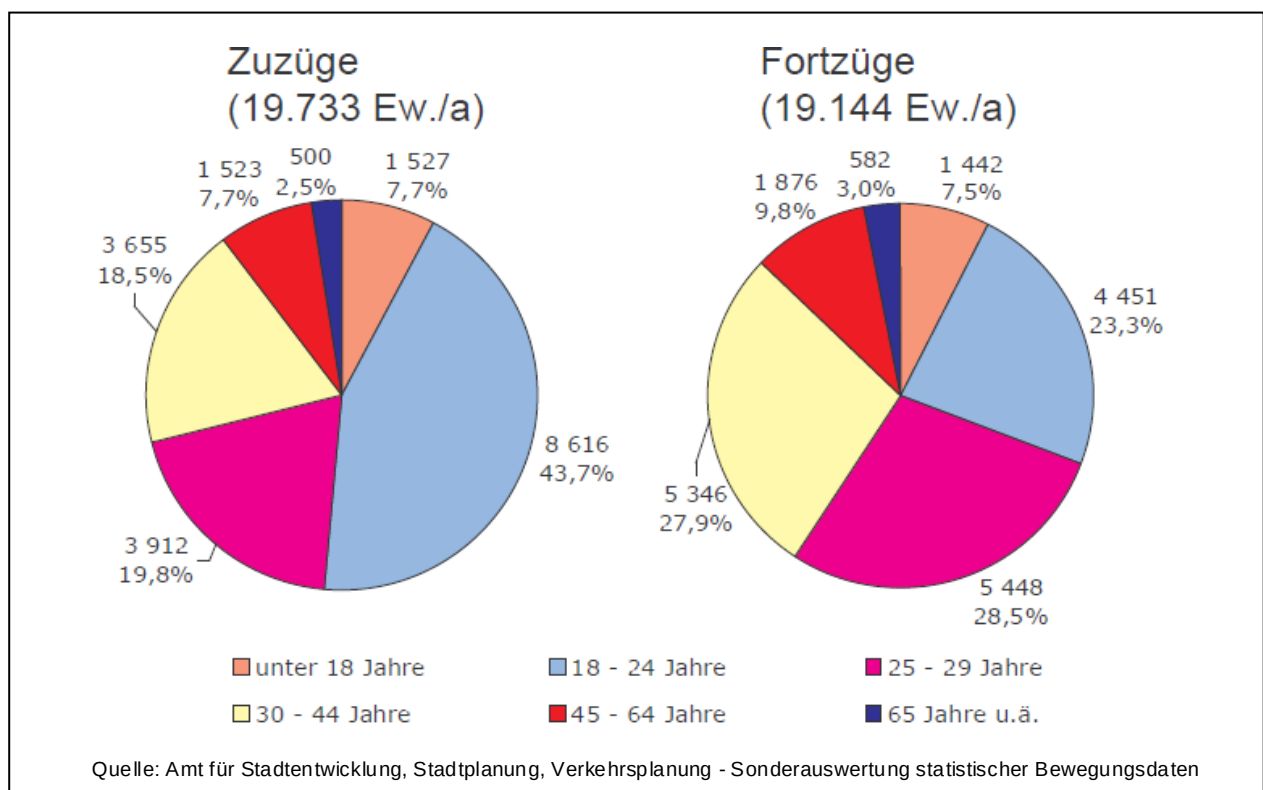


¹ Bei dieser Berechnung werden die Fortzüge 2011 ausgeklammert, da sie durch Sonderereignisse (vor allem Einführung der Zweitwohnungssteuer) beeinflusst sind.

Insgesamt konnte Münster im Befragungszeitraum durchschnittlich jährlich 19.733 Zuzüge verzeichnen, denen durchschnittlich 19.144 jährliche Fortzüge gegenüberstanden. Von den Zuzügen entfallen 43,7 % (8.616) auf die Altersgruppe 18 - 24 Jahre. Mit diesem Anteilswert gehört Münster zu den Spitzenreitern in Nordrhein-Westfalen.

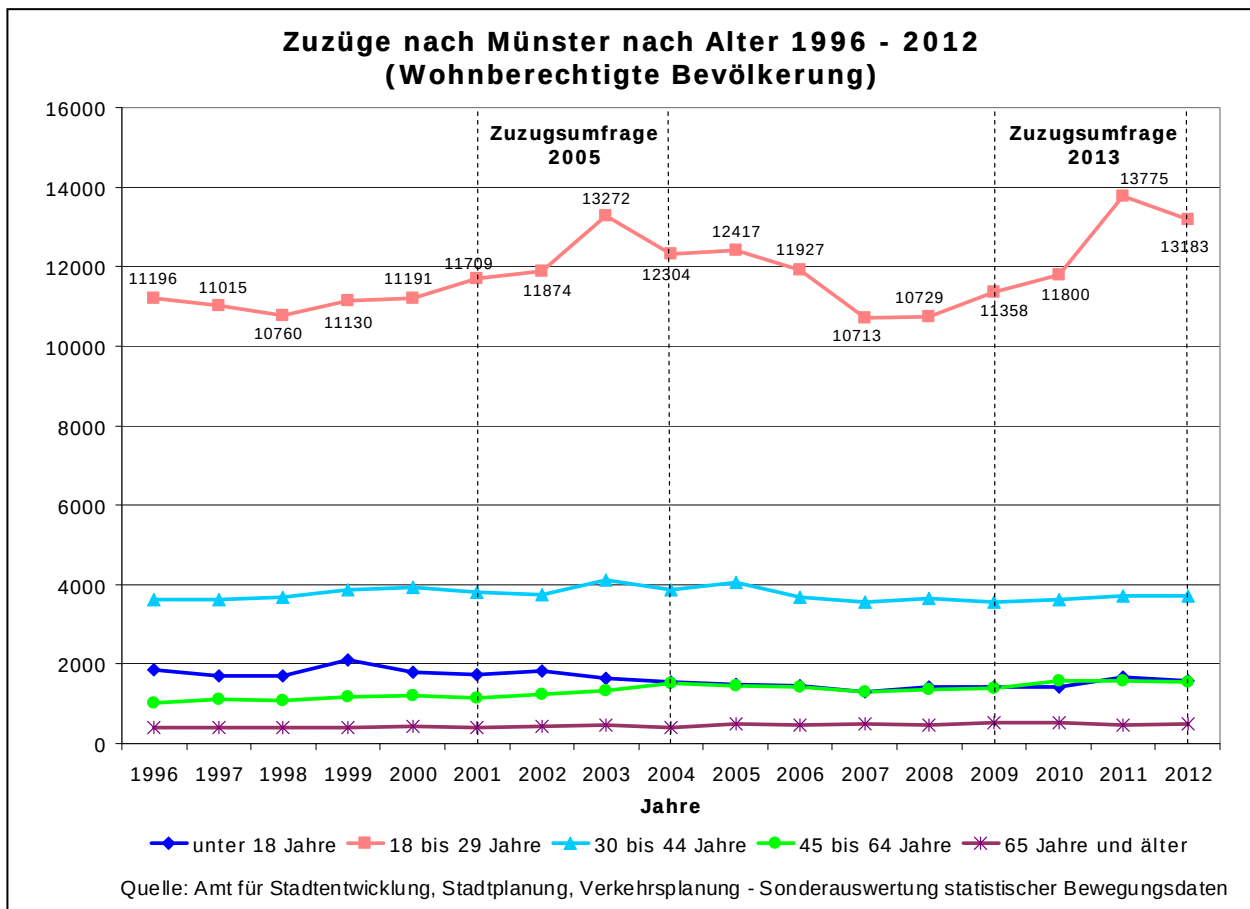
Nennenswerte Zuzugsanteile entfallen darüber hinaus auch auf die Altersgruppe 25 - 29 Jahre (3.912/Jahr) und 30 - 44 Jahre (3.655/Jahr), wenngleich diesen Zuzügen erheblich höhere Fortzüge gegenüberstanden (5.448/Jahr bzw. 5.346/Jahr) (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Zuzüge nach und Fortzüge aus Münster nach Altersgruppen (Durchschnitt 2009 – 2012, Wohnberechtigte Bevölkerung)



Eine Einordnung des untersuchten Zuzugszeitraums (2009 - 2012) in das Zuzugsgeschehen seit 1996 macht deutlich, dass die Altersgruppe 18 - 29 Jahre immer eine sehr hohe Bedeutung hatte (jährliche Zuzüge über 10.000 Personen) (vgl. Abb. 8).

Der Zeitraum seit 2009 ist jedoch durch weiter gestiegene Zuzugszahlen dieser Altersgruppe charakterisiert (2011: 13.775 Zuzüge, 2012: 13.183 Zuzüge). Allerdings war auch der zu Vergleichszwecken herangezogene Zuzugszeitraum 2001 - 2004 (Zuzugsumfrage 2005) bereits durch einen Anstieg der Zuzüge in dieser Altersgruppe charakterisiert.

Abb. 8: Stadt Münster: Zuzüge nach Altersgruppen 1996 – 2012

Interessanterweise hat trotz der gestiegenen Zuzüge in der Altersgruppe 18 - 29 Jahre Ende des letzten Jahrzehnts der Anteil der Studierenden der Münsteraner Hochschulen bezogen auf die Wohnberechtigte Bevölkerung nicht weiter zugenommen. Der Anteil hat sogar im Vergleich zum Zeitraum der Zuzugsumfrage 2005 leicht abgenommen. So lagen die Studierendenanteile zwischen 2001 und 2004 bei ca. 20 %, während sie im Zeitraum 2009 - 2012 zwischen 16,9 % und 18 % lagen.

Die Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2013 geben einen Aufschluss, welche soziodemografischen Merkmale die Zugezogenen charakterisieren und welche Haushaltstypen den Zuzug schwerpunktmäßig tragen (vgl. Abb. 14, Seite 16).

3 Zentrale Ergebnisse der Zuzugsumfrage 2013

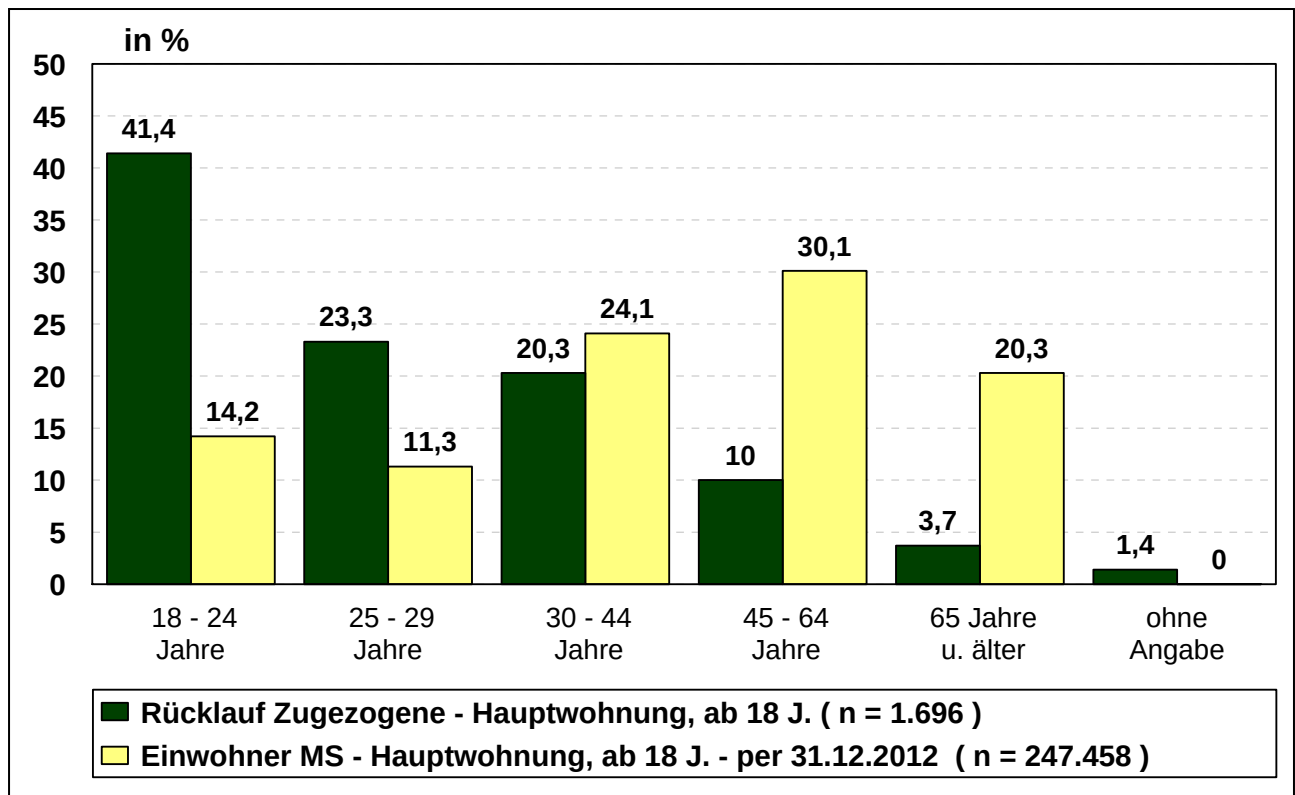
3.1 Soziodemografische und sozioökonomische Merkmale der Zugezogenen

Im Fragebogen wurden verschiedene soziodemografische und sozioökonomische Merkmale erhoben, anhand derer sich die Zugezogenen charakterisieren lassen. Der Vergleich zur Bevölkerungsstruktur von Münster macht deutlich, in welchen Punkten die Zugezogenen hiervon abweichen und welche Haushaltstypen im Zeitraum 2009 - 2012 vorrangig die Zuzüge getragen haben.

• Altersstruktur

Wie nach den Aussagen der Wanderungsstatistik zu erwarten, stellten die 18 - 24 -Jährigen mit 41,4 % die stärkste Altersgruppe im Rücklauf, gefolgt von den 25 - 29 -Jährigen (23,3 %) und den 30 - 44 -Jährigen (20,3 %). Bezogen auf die Altersstruktur in Münster wird damit unterstrichen, welche Rolle die Zuzüge als „Jungbrunnen“ für Münster einnehmen (vgl. Abb. 9).

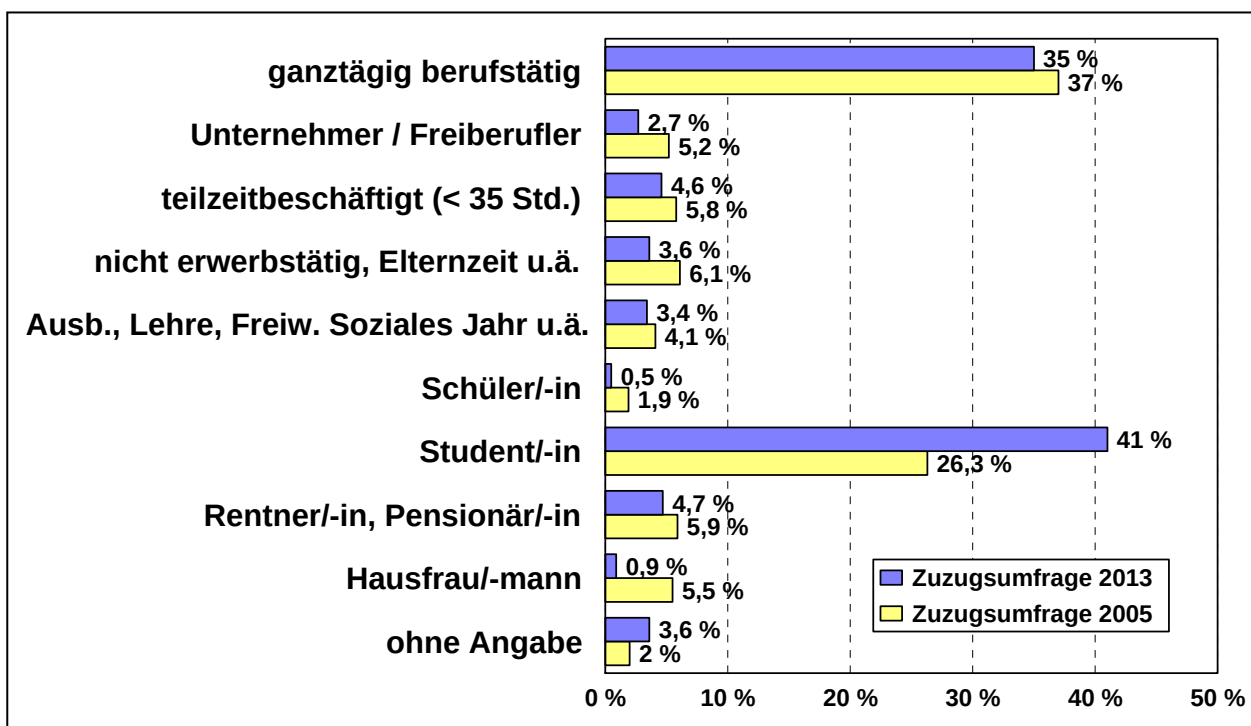
Abb. 9: Altersstruktur der erfassten Haushaltsmitglieder im Vergleich zur Altersstruktur der Bevölkerung Münsters



• Berufliche und soziale Stellung

Die Angaben zur beruflichen und sozialen Stellung machen deutlich, dass die Studierenden mit 41 % die größte Gruppe unter den Zugezogenen stellen, gefolgt von den ganztägig Berufstätigen mit 35 % (vgl. Abb. 10). Dabei dominieren die Studierenden in den Altersgruppen 18 - 20 Jahre (88 %) und 21 - 24 Jahre (76 %), während die Berufstätigen in der Altersgruppe 25 - 29 Jahre bereits 55 % ausmachen. Hier liegt der Studierendenanteil noch bei 32 %.

Abb. 10: Berufliche und soziale Stellung: Vergleich 2005 mit 2013



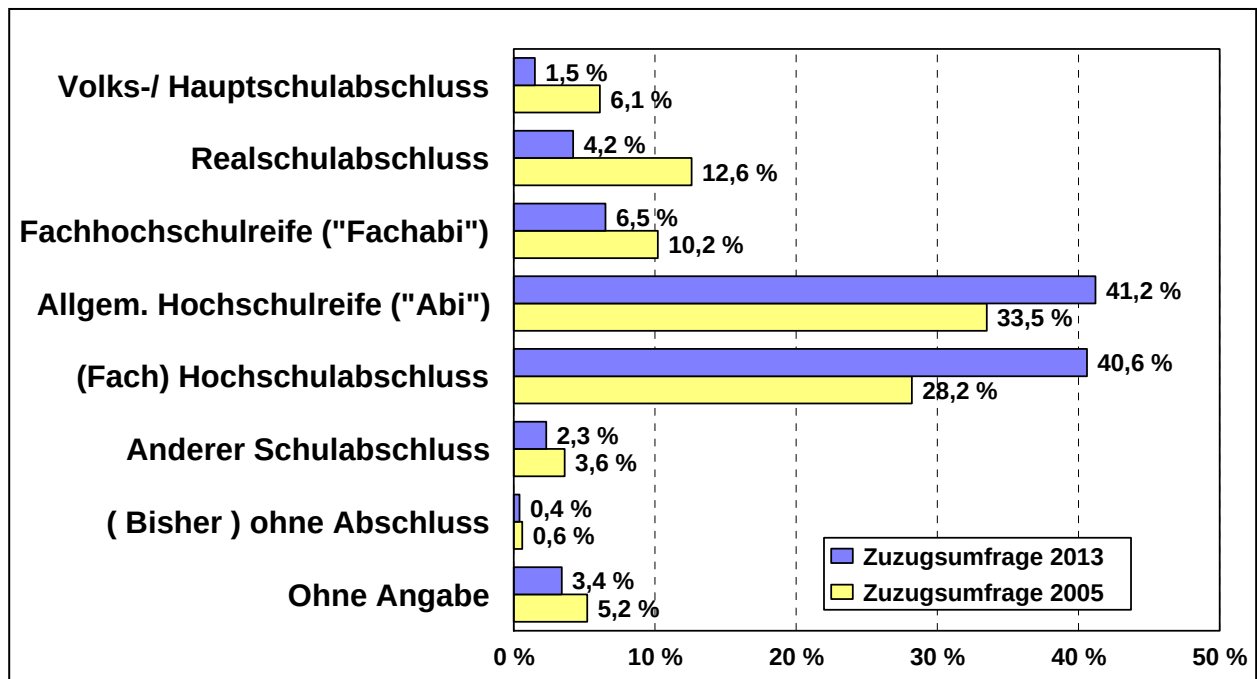
Der Vergleich zur Zuzugsumfrage 2005 zeigt, dass der Anteil der Studierenden weiter zugenommen hat (von 26 % auf 41 %), während der starke Anteil der ganztägig Berufstätigen nahezu gleich geblieben ist (2005: 37 %, 2013: 35 %).

Vor dem Hintergrund der Diskussion um den „Rückzug im Alter nach Münster“ ist zu bemerken, dass die Gruppe der „Rentnerinnen/Rentner bzw. Pensionärinnen/Pensionäre“ unter den Zugezogenen auch 2013 einen ähnlich niedrigen Anteil wie 2005 einnahm (2005: 6 %, 2013: 5 %). Dieser niedrige Anteil deckt sich mit den Hinweisen aus der Wanderungsstatistik zur Altersstruktur der Zuzüge nach Münster.

• Höchster Bildungsabschluss

Die Ergebnisse zur beruflichen und sozialen Stellung werden durch die Angaben zu den Bildungsabschlüssen bestätigt. Die Zuziehenden nach Münster weisen hohe Bildungsabschlüsse auf. 41 % haben die „Allgemeine Hochschulreife“, weitere 41 % verfügen bereits über einen Fach-/Hochschulabschluss. Diese Werte haben sich im Vergleich zur Zuzugsumfrage 2005 noch einmal deutlich erhöht (2005: 34 % Abitur, 28 % Fach-/Hochschulabschluss) (vgl. Abb. 11).

Abb. 11: Höchster Bildungsabschluss: Vergleich 2005 mit 2013

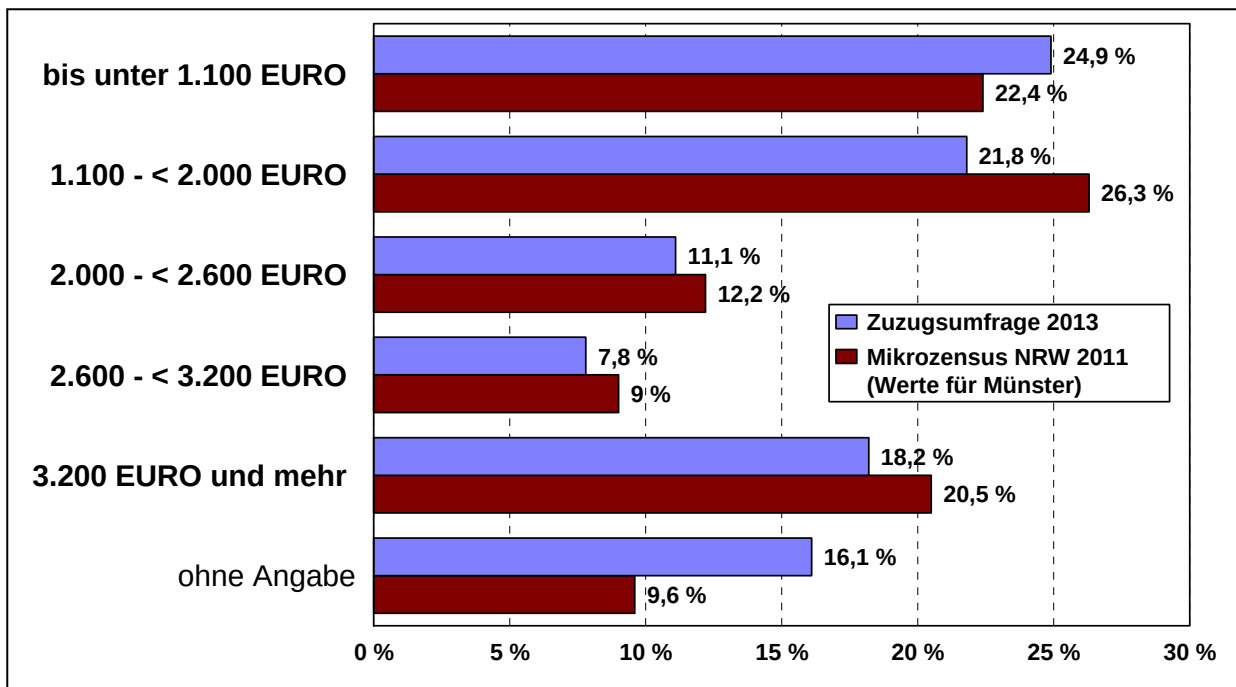


• Einkommensstruktur (Haushaltsnettoeinkommen)

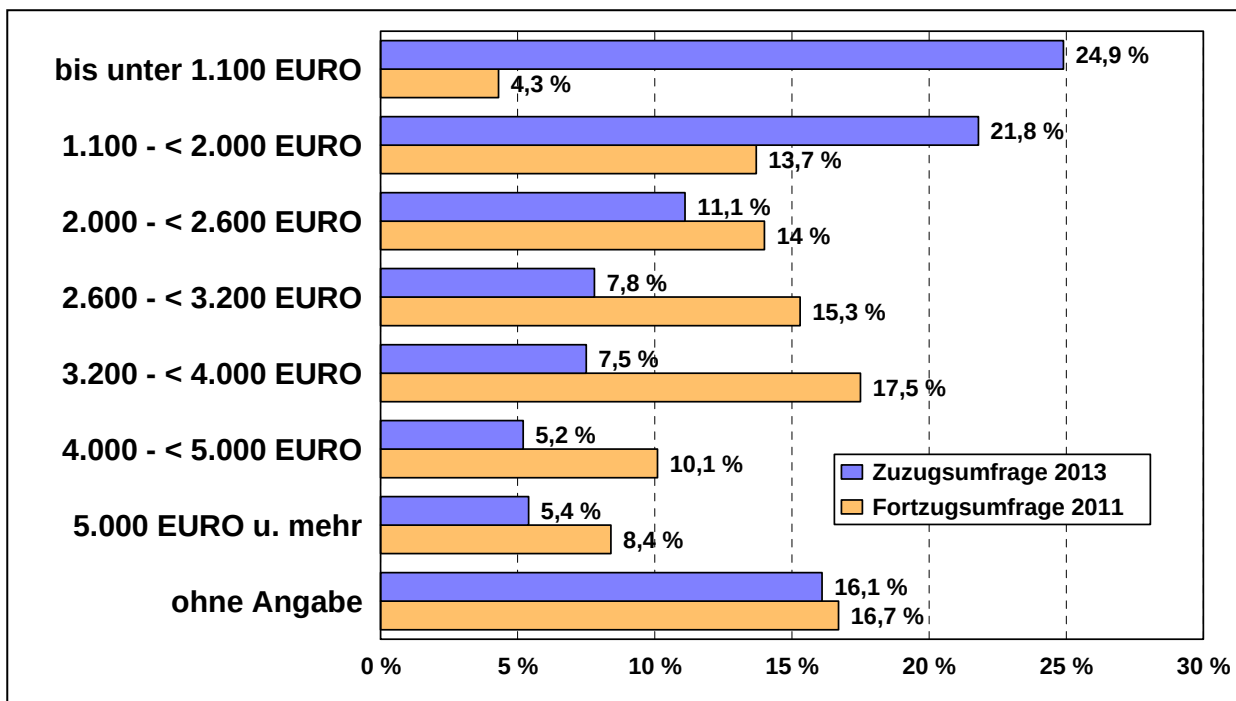
Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spielt das Einkommen der Zuziehenden eine wichtige Rolle. Dabei entfielen die größten Anteile der Zuziehenden auf die Einkommensklassen „bis unter 1.100 €“ (25 %), „1.100 - < 2.000 €“ (22 %) und „3.200 € und mehr“ (18 %). Im Vergleich zu den Ergebnissen des Mikrozensus für die Bevölkerung von Münster sind die Zugezogenen in der Einkommensklasse „bis unter 1.100 €“ stärker und in der Klasse „3.200 € und mehr“ etwas schwächer vertreten (vgl. Abb. 12), was auf die Struktur der Zuziehenden (v. a. Studierende) zurückgeht.

Ein Vergleich der Haushaltsnettoeinkommen der Zugezogenen mit denen der 2007 - 2010 in das Umland von Münster gezogenen (Fortzugsumfrage 2011) macht die hohe sozioökonomische Selektivität dieser beiden Wanderungsprozesse deutlich. Bei den Zugezogenen sind die niedrigeren Einkommensklassen („bis unter 1.100 €“, „1.100 - < 2.000 €“) deutlich stärker besetzt, bei den Fortgezogenen in das Umland die höheren Einkommensklassen („ab 2.600 €“) (vgl. Abb. 13).

**Abb. 12: Monatliches Nettoeinkommen des Haushalts
- Zuzugsumfrage 2013 im Vergleich zum Mikrozensus 2011**



**Abb. 13: Monatliches Nettoeinkommen des Haushalts – Zuzugs-
umfrage 2013 im Vergleich zur Fortzugsumfrage 2011 ***



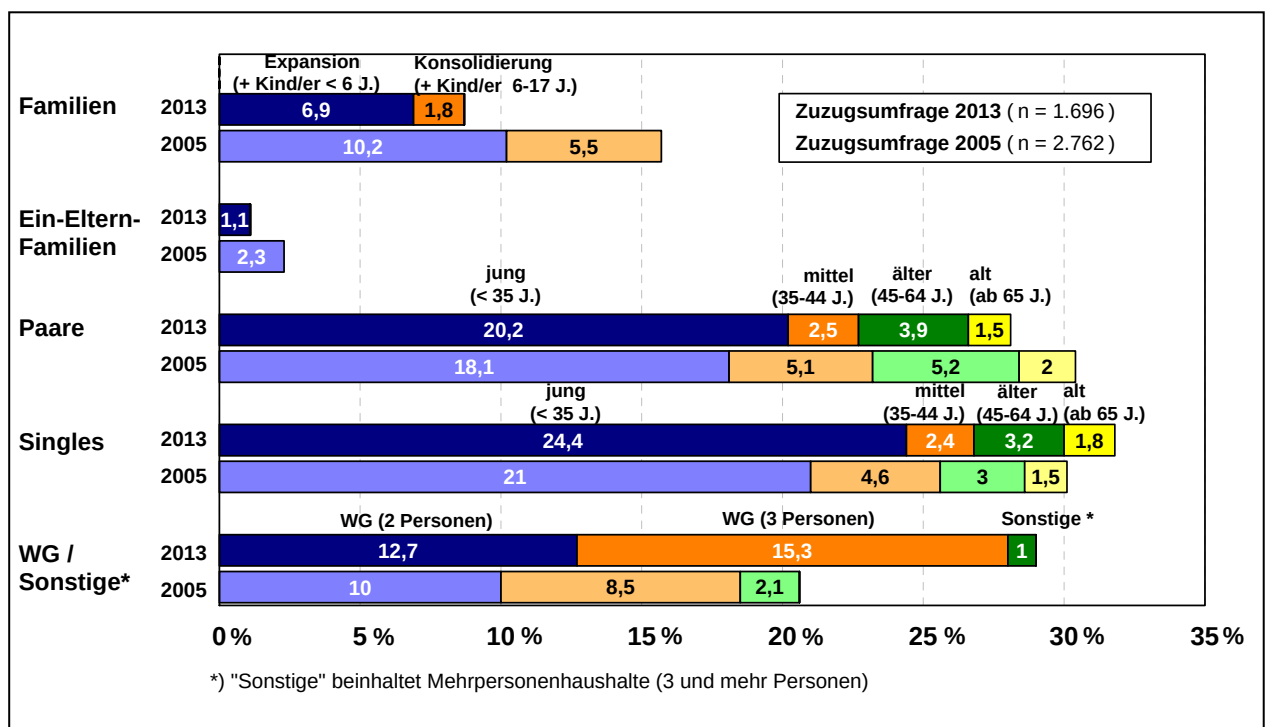
*) Fortzug in das Umland 2007 - 2010 (vgl. V/0718/2012)

• Haushaltstypen

Aus den Angaben zur Altersstruktur, zur Haushaltsgröße (vgl. Abb. 25, Seite 27) und zur Struktur der Haushalte (Zahl der Erwerbspersonen und der Kinder) lassen sich Haushaltstypen bilden, mit denen lebenszyklusspezifische Aspekte des Wanderungsverhaltens analysiert werden können. Die größte Gruppe waren die der „jungen Singles“ (< 35 J.) mit 24,4 %, gefolgt von den „jungen Paaren“ (< 35 J.) mit 20,2 %. Die zugezogenen Studierenden schlagen sich insbesondere auch in dem Anteil an Wohngemeinschaften mit gesamt 28 % nieder (12,7 % WG mit 2 Personen, 15,3 % WG mit 3 und mehr Personen). Damit lag dieser Wert noch über den Ergebnissen der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes für 2012, wonach in Nordrhein-Westfalen 21,9 % der befragten Studierenden in einer Wohngemeinschaft wohnte.

Der Anteil der Familien unter den Zuziehenden lag bei insgesamt 10 % (inkl. Ein-Eltern-Familien), wobei der größte Anteil mit 6,9 % auf die „Familien in Expansion“ (Kinder < 6 J.) entfiel. Im Vergleich zur Zuzugsumfrage 2005 hat sich der Anteil der „Familien“ damit nahezu halbiert (Umfrage 2005: gesamt 18,0 %). Der Anteil der „Wohngemeinschaften“ hat sich hingegen deutlich erhöht (Umfrage 2005: gesamt 18,5 %). Insbesondere der Anteil der Wohngemeinschaften mit drei und mehr Personen ist deutlich angestiegen (Umfrage 2005: 8,5 %; Umfrage 2013: 15,3 %) (vgl. Abb. 14), was sicher auch mit dem gestiegenen Studierendenanteil zusammenhängen dürfte.

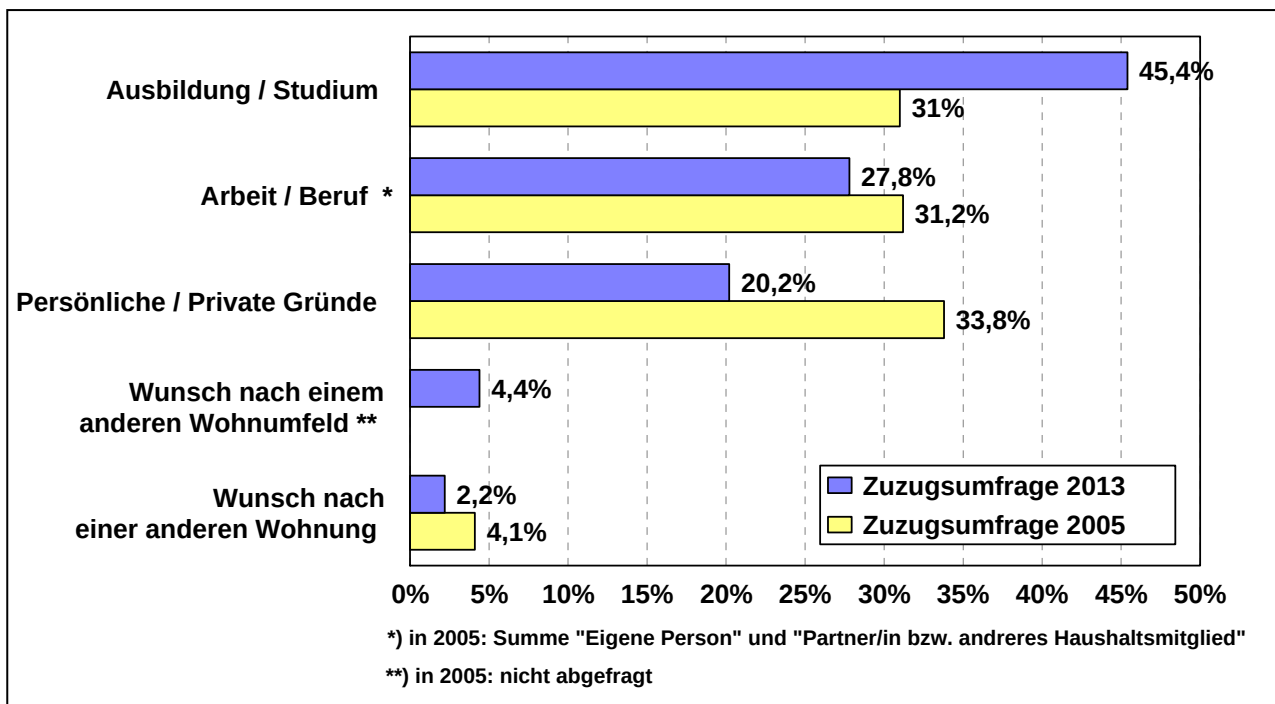
Abb. 14: Haushaltstypen der zugezogenen Haushalte im Vergleich mit der Zuzugsumfrage 2005



3.2 Gründe für den Zuzug nach Münster

Mittels vorgegebener Kategorien wurde der ausschlaggebende Anlass für den Umzug nach Münster erhoben, der dann mit einer weiteren Frage spezifiziert wurde. Hauptmotive für den Zuzug waren: „Ausbildung/Studium“ (45,4 %), „Arbeit/Beruf“ (27,8 %) und „Persönliche/Private Gründe“ (20,2 %). Der „Wunsch nach einem anderen Wohnumfeld“ (4,4 %) und der „Wunsch nach einer anderen Wohnung“ (2,2 %) spielten demgegenüber kaum eine Rolle (vgl. Abb. 15).

Abb. 15: Ausschlaggebender Grund für den Umzug nach Münster

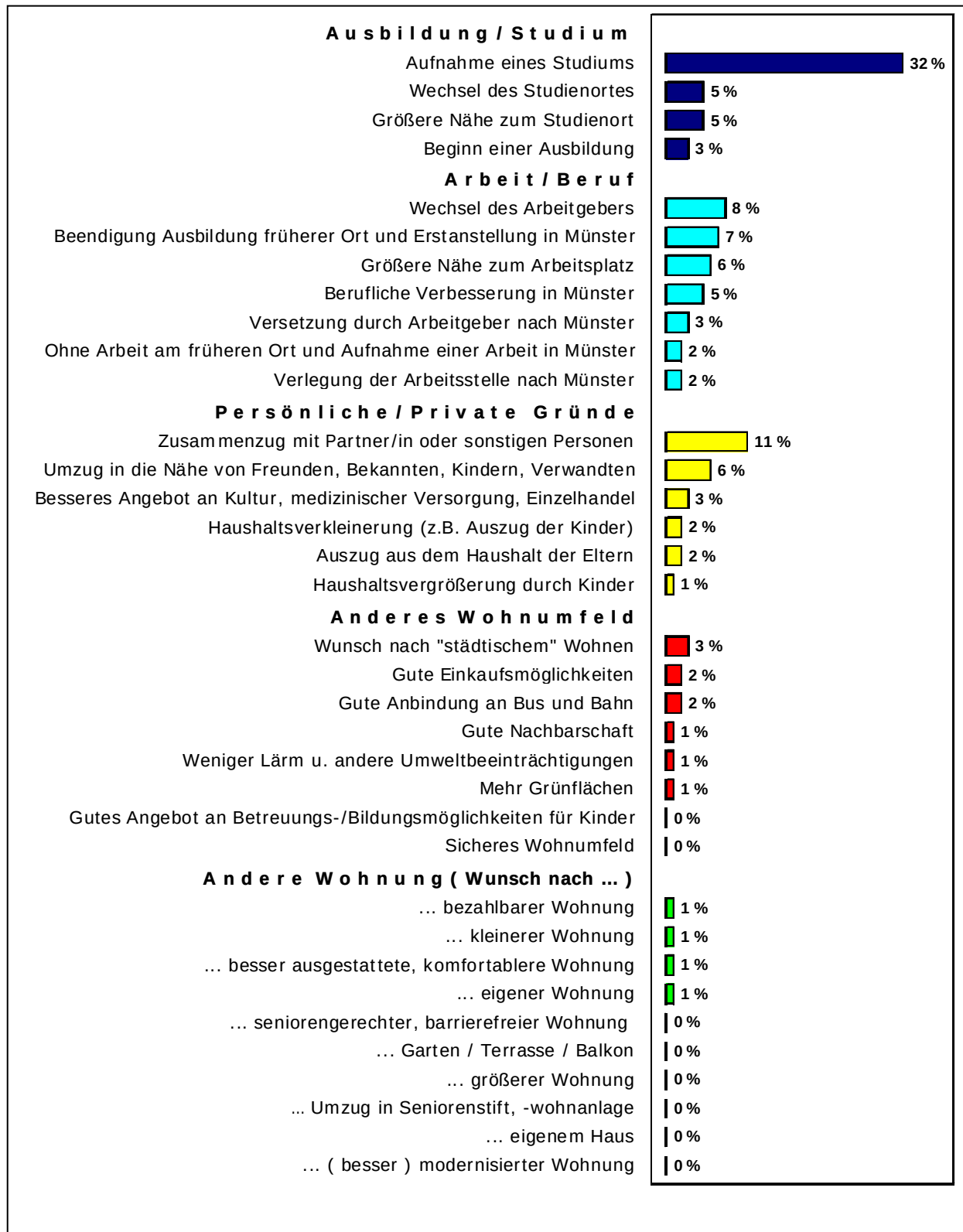


Die Spezifizierung dieser Hauptkategorien macht deutlich, dass der dominierende Grund die „Aufnahme eines Studiums“ mit 32 % war, gefolgt vom „Zusammenzug mit Partner/in oder sonstigen Personen“ (11 %). In der Kategorie „Arbeit/Beruf“ waren mehrere Unterkategorien nahezu gleichgewichtig (z. B. „Wechsel des Arbeitgebers“ 8 %, „Erstanstellung in Münster“ 7 %, „größere Nähe zum Arbeitsplatz“ 6 %, „berufliche Verbesserung in Münster“ 5 %) (vgl. Abb. 16).

Der Vergleich dieser Ergebnisse mit der Zuzugsumfrage 2005 bestätigt die 2013 gestiegene Bedeutung der Studierenden für den Zuzug nach Münster. Während 2005 mit „Ausbildung/Studium“ (31,0 %) und „Arbeit/Beruf“ (31,2 %) zwei gleichgewichtige Hauptmotive den Zuzug nach Münster prägten, stellt „Ausbildung/Studium“ mit 45,4 % 2013 nun das Hauptmotiv dar. Die arbeitsmarktorientierten Zuzüge haben demgegenüber ihren Anteil nahezu beibehalten. Der leichte Rückgang von 31,2 % (2005) auf 27,8 % (2013) könnte auch auf methodische Veränderungen zurückzuführen sein, da der Wert für 2005 auch die Haushaltsmitglieder einschloss, während sich die Angaben für 2013 nur auf die befragte Person beziehen.

Mit der gestiegenen Bedeutung des Motivs „Ausbildung/Studium“ (2013) hängt sehr wahrscheinlich auch der deutlich gesunkene Anteil der „persönlichen/privaten Gründe“ zusammen (2005: 33,8 %; 2013: 20,2 %).

Abb. 16: Ausschlaggebende Gründe im Einzelnen für den Umzug nach Münster



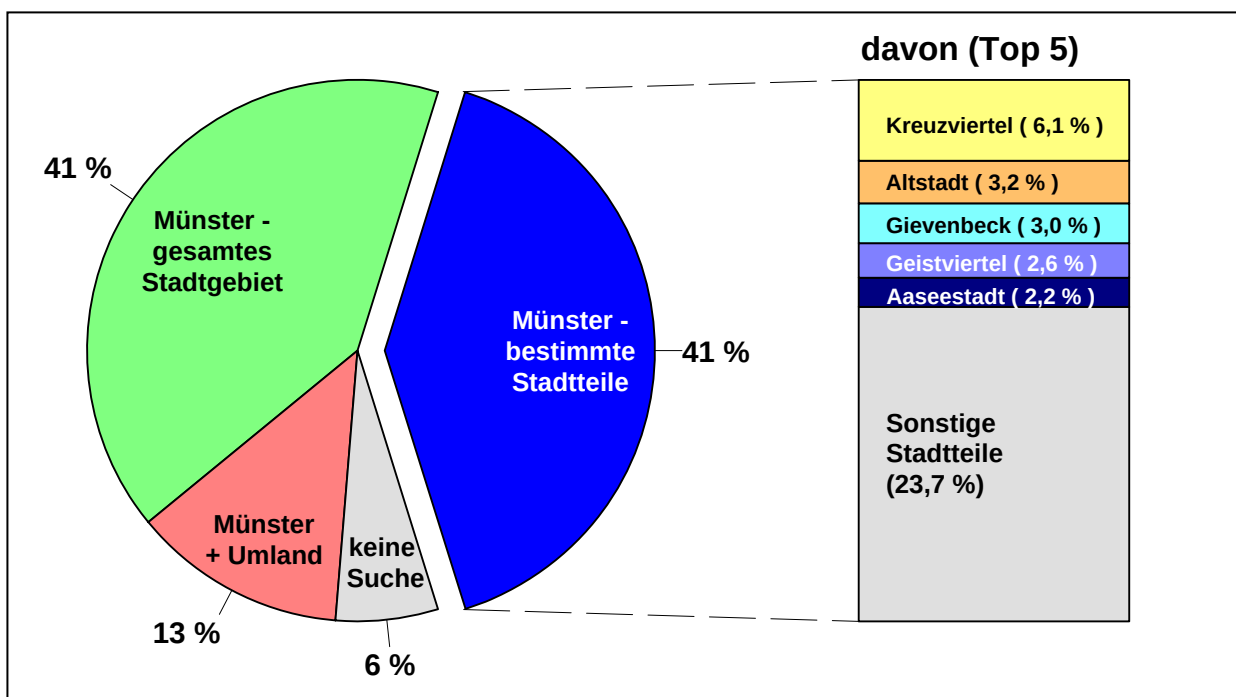
3.3 Wohnungssuche – Räumliche Präferenzen und gesuchter Wohnungstyp

• Suchraum der Wohnungssuche

Im Hinblick auf die räumlichen Präferenzen wurde zunächst der Suchraum der Zugezogenen erhoben. Dabei wird deutlich, dass 41 % das gesamte Stadtgebiet von Münster in ihre Suche einbezogen haben, während sich ein ebenso großer Anteil (41 %) auf bestimmte Stadtteile konzentriert hat.

Die Stadtteile mit den meisten Einzelnennungen lagen in der Innenstadt, hinzu kam der universitätsnahe Stadtteil Gievenbeck. Dies gibt erste Hinweise auf die besonders nachgefragten Lagen. Für 13 % hat sich die Suche sowohl auf Münster als auch auf das Umland erstreckt. Hier ist es dann im Suchprozess zu einer Entscheidung für Münster gekommen (vgl. Abb. 17).

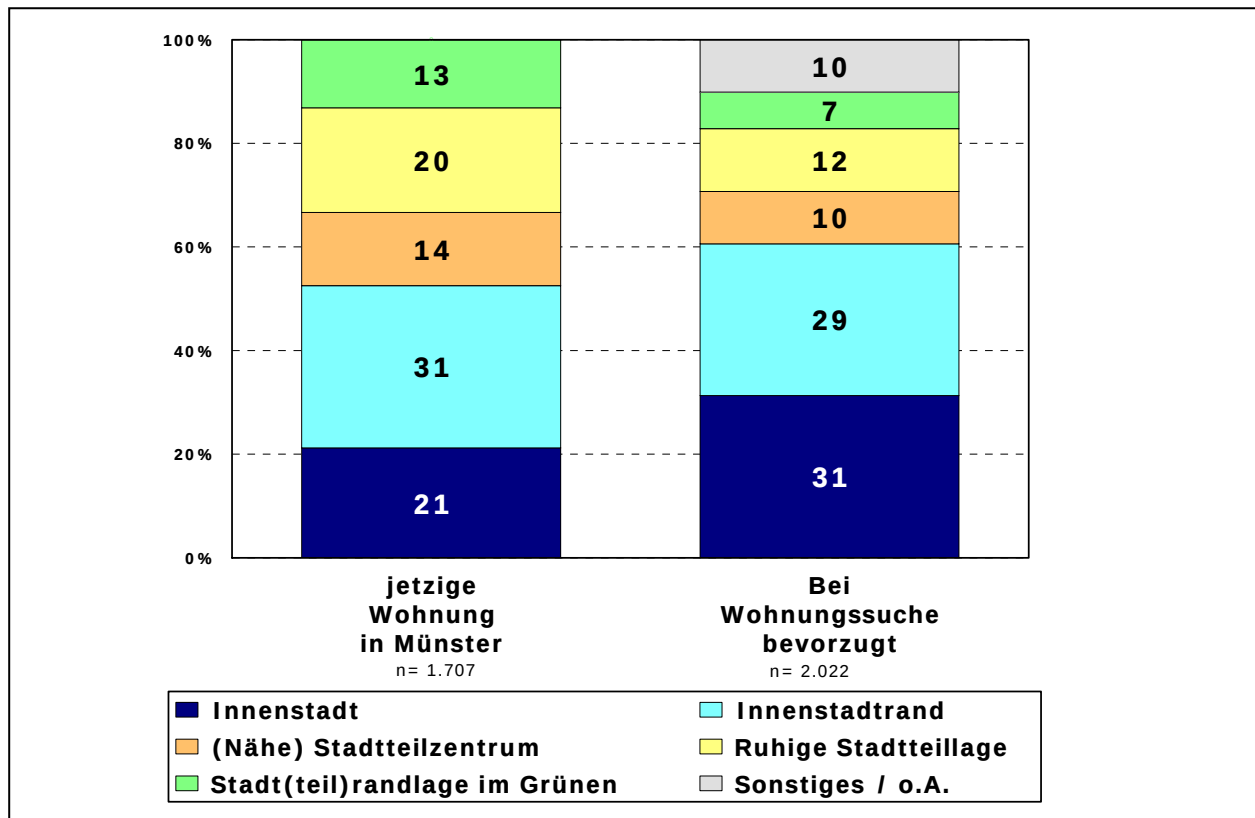
Abb. 17: Gebiet der Wohnungssuche



• Lagepräferenzen bei der Wohnungssuche

Nach dem Suchraum wurde die Standortpräferenz für bestimmte Lagetypen ermittelt. Hier wurde gegenübergestellt, welche Lage bei der Wohnungssuche bevorzugt gesucht wurde und wo die jetzige Wohnung der Zugezogenen liegt. Bei der Suche bevorzugt wurden die „Innenstadt“ (31 %) und der „Innenstadtrand“ (29 %). Demgegenüber war die „Stadt(teil)randlage im Grünen“ nur bei 7 % die gesuchte Lage.

Heute wohnt der überwiegende Anteil der Zugezogenen nach eigener Einstufung im „Innenstadtrand“ (31 %), gefolgt von der Innenstadt (21 %) und der „ruhigen Stadtteillage“ (20 %) (vgl. Abb. 17). Auf „(Nähe zum) Stadtteilzentrum“ sowie die „Stadt(teil)randlage im Grünen“ entfielen mit 14 % und 13 % ähnliche Anteilsgrößen.

Abb. 18: Lage der heutigen und der gesuchten Wohnung

Diese grundsätzlichen Aussagen lassen sich nach einzelnen Haushaltstypen differenzieren (vgl. Abb. 18). Die „Innenstadt“ bzw. den „Innenstadtrand“ suchen überproportional stark „Wohngemeinschaften“ (ab 3 Personen: 78 %, 2 Personen: 67 %) „jüngere Singles“ (65 %) und „jüngere Paare“ (62 %). Aber auch bei den „Familien“ werden hier Werte von nahezu 40 % erreicht (Familien in Expansion 38 %, Familien in Konsolidierung 41 %). Darüber hinaus wurde von Familien und Paaren ab 35 Jahren auch die ruhige Stadtteillage gesucht. Ebenso spielt auch die Stadt(teil)randlage eine Rolle. Für „Singles ab 65 Jahren“ ist auch die „Nähe zum Stadtteilzentrum“ ein relevanter Suchraum (vgl. Abb.19).

Wenn den Wünschen die heutige Lage der Wohnung gegenübergestellt wird, zeigt sich, dass die Orientierung auf die Innenstadt nicht immer realisiert werden konnte. Häufig resultierte aus dem Wunsch „Innenstadt“ dann der „Innenstadtrand“ als Wohnstandort. Hier finden sich hohe Anteile an Wohngemeinschaften (ab 3 Personen: 71 %, 2 Personen: 55 %) sowie „jüngere Paare“ (56 %) und „jüngere Singles“ (55 %). Ebenso führte die Nachfrage dann auch in andere Lagekategorien, wie „(Nähe zum) Stadtteilzentrum“, „Ruhige Stadtteillage“ und „Stadtteil(rand)lage“. So wohnen nun auch beträchtliche Anteile der Familien in der „Ruhigen Stadtteillage“ (z. B. „Familien in Expansion“ 25 %) und in der „Stadtteil(rand)lage“ (26 %), wenngleich auch die „Innenstadt“ (15 %), der „Innenstadtrand“ (17 %) und die „Nähe zum Stadtteilzentrum“ (16 %) relevante Wohnstandorte darstellen (vgl. Abb. 20).

Abb. 19: Bevorzugte Lage bei der Wohnungssuche - nach Haushaltstypen

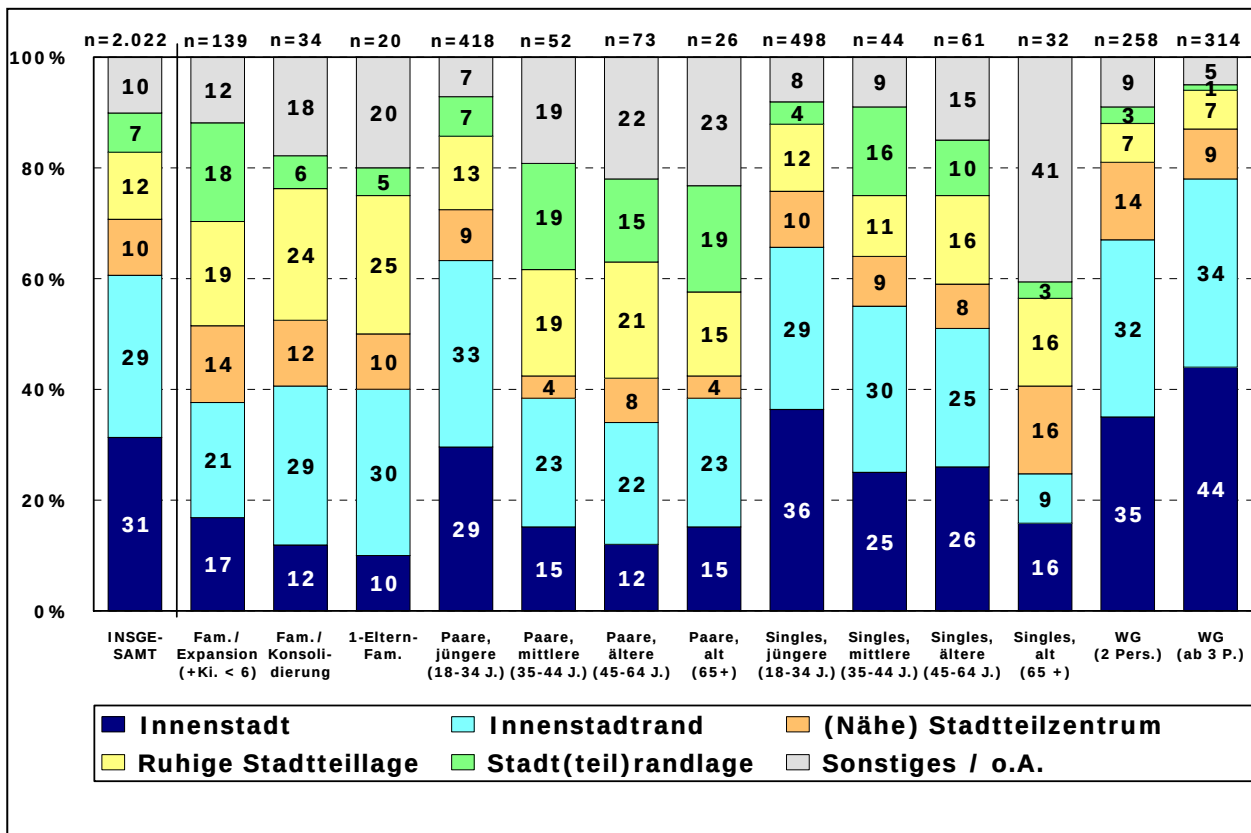
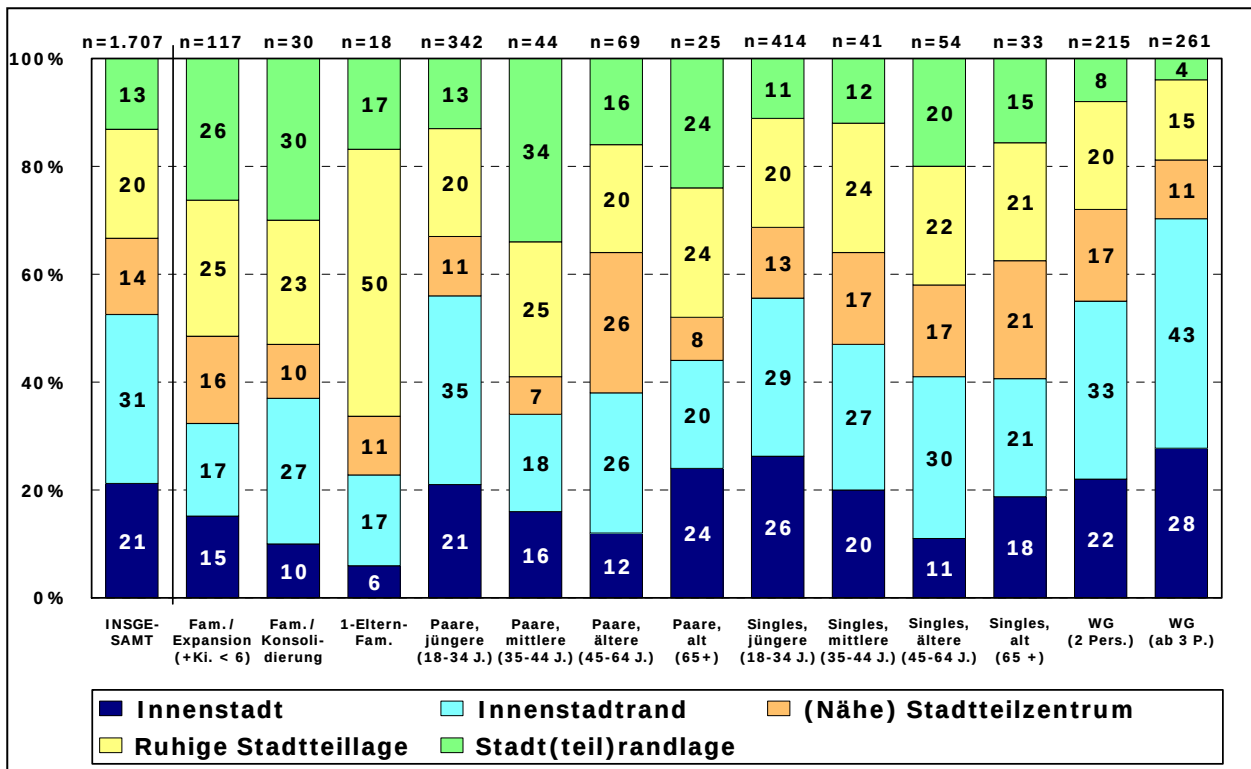


Abb. 20: Lage der jetzigen Wohnung - nach Haushaltstypen



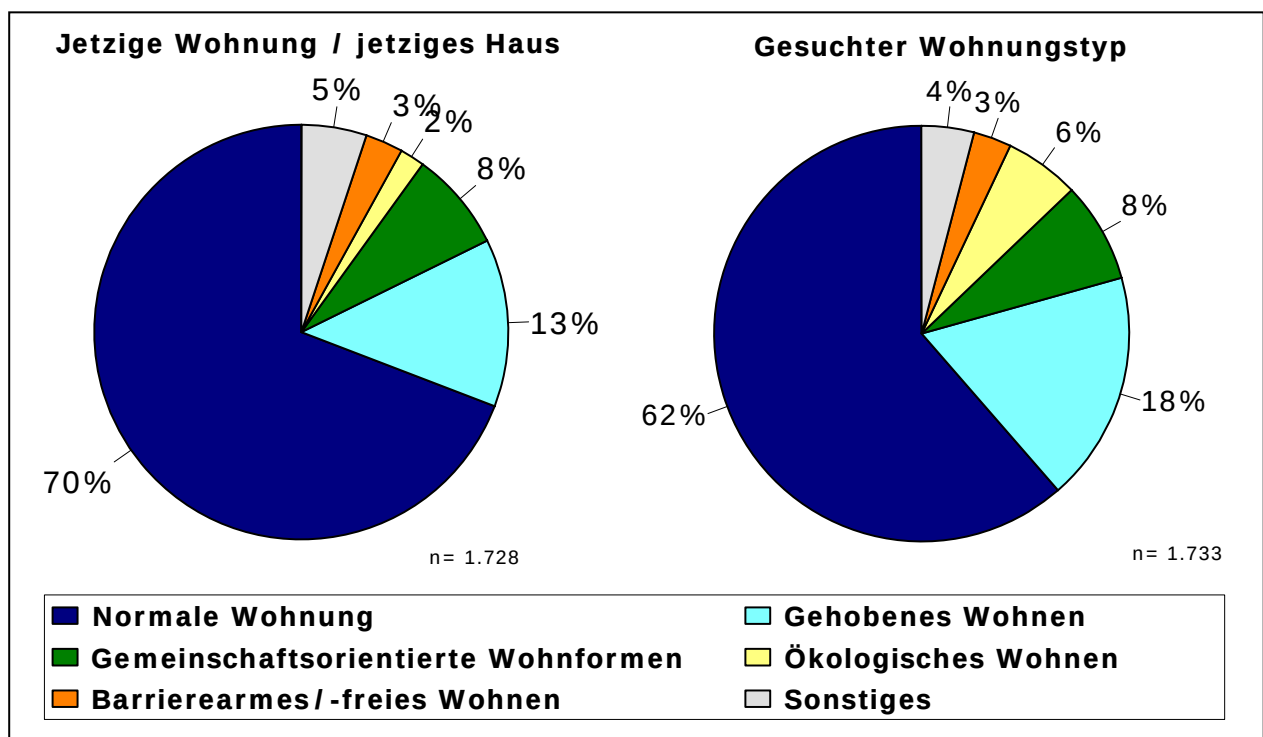
• Gesuchter und realisierter Wohnungstyp

Um die Nachfragepräferenzen der Zugezogenen weiter kennenzulernen, wurde auch erhoben, welcher Wohnungstyp von den Befragten gesucht und welcher Wohnungstyp schließlich bezogen wurde.

Hinsichtlich der Suche 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“ standen bei 3 % im Fokus der Suche.

Die hohe Orientierung auf „normales Wohnen“ hängt sicher auch mit der Einkommenssituation der Zuziehenden zusammen (vgl. Abb. 21).

Abb. 21: Gesuchter und bezogener Haus- / Wohnungstyp

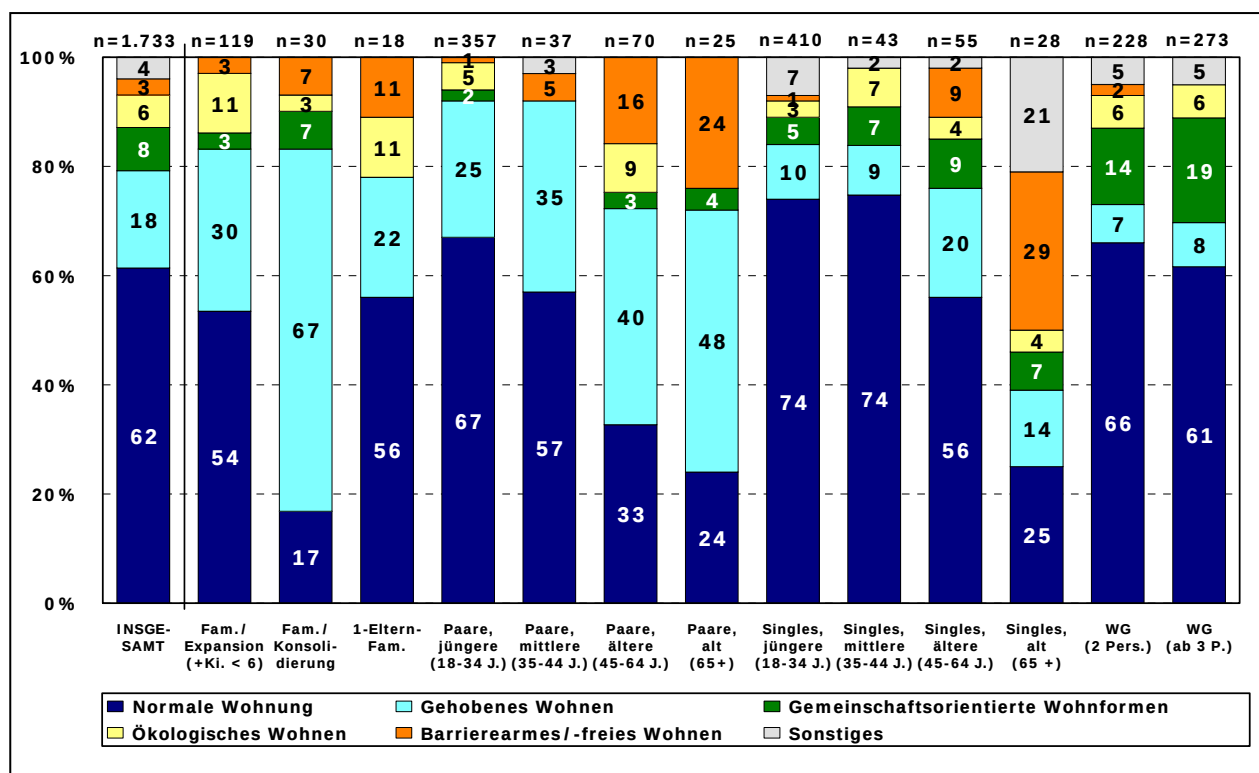


Grundsätzlich konnten die Zugezogenen ihre Präferenzen weitgehend auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt realisieren. 70 % stufen ihre aktuelle Wohnung als „normal“ ein (Suche 62 %). Nicht realisierte Präferenzen (Unterschied zwischen Wunsch und Realität) zeigen sich beim „gehobenen Wohnen“ (5 %-Punkte-Differenz) und beim „Ökologischen Wohnen“ (4 %-Punkte-Differenz).

Weitergehende Aufschlüsse über die Präferenzen liefert eine Differenzierung nach Haushaltstypen. Hier zeigt sich nachvollziehbar, dass der Wunsch nach „barrierefreiem/barrierearmem Wohnen“ insbesondere bei „Singles über 65 Jahren“ (29 %), bei „Paaren über 65 Jahren“ (24 %) und bei „Paaren 45 - 64 Jahre“ (16 %) besonders ausgeprägt ist. Der Wunsch nach „gemeinschaftsorientierten Wohnformen“ wird insbesondere von Wohngemeinschaften (ab 3 Personen: 19 %, 2 Personen: 14 %) artikuliert.

Überproportional hohe Anteile nach gehobenem Wohnen finden sich bei „Familien mit älteren Kindern“ (67 %), „Paaren über 65 Jahren“ (48 %), „Paaren zwischen 45 - 64 Jahren“ (40 %) und „Familien mit kleinen Kindern“ (30 %). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Haushaltstypen - mit Ausnahme der Familien mit kleinen Kindern - nur relativ kleine Anteile unter den Zugezogenen ausgemacht haben (vgl. Abb. 22).

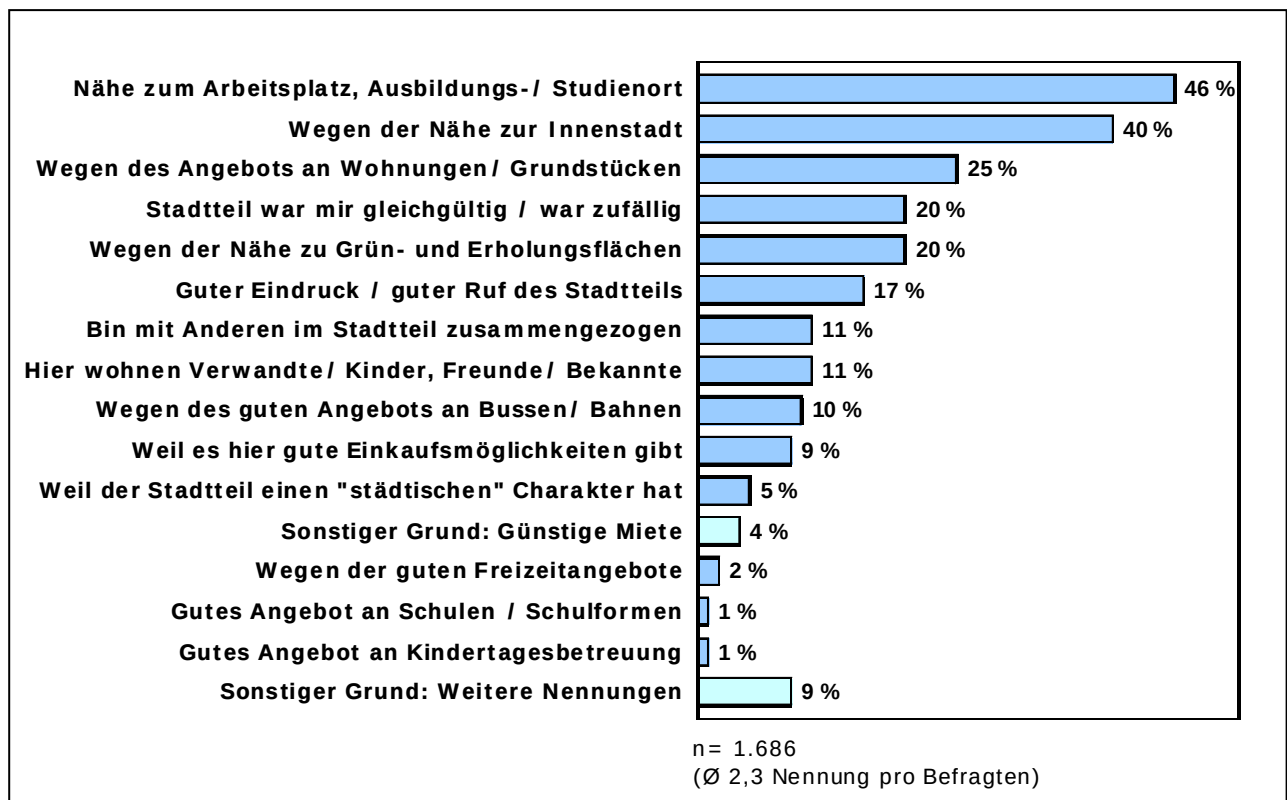
Abb. 22: Gesuchter Haus- / Wohnungstyp - nach Haushaltstypen



3.4 Gründe für die Wahl des Stadtteils und heutiger Wohnort in Münster

Neben den Lagepräferenzen wurde auch erhoben, aus welchen Gründen der Zuzug in den heutigen Stadtteil in Münster erfolgte. Dabei stellten sich unter den Mehrfachnennungen zwei Gründe als besonders wichtig 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 %). Immerhin 20 % der Mehrfachnennungen entfielen auch auf die Kategorie „Stadtteil war für mich gleichgültig/war zufällig“ (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Gründe für die Wahl des Stadtteils

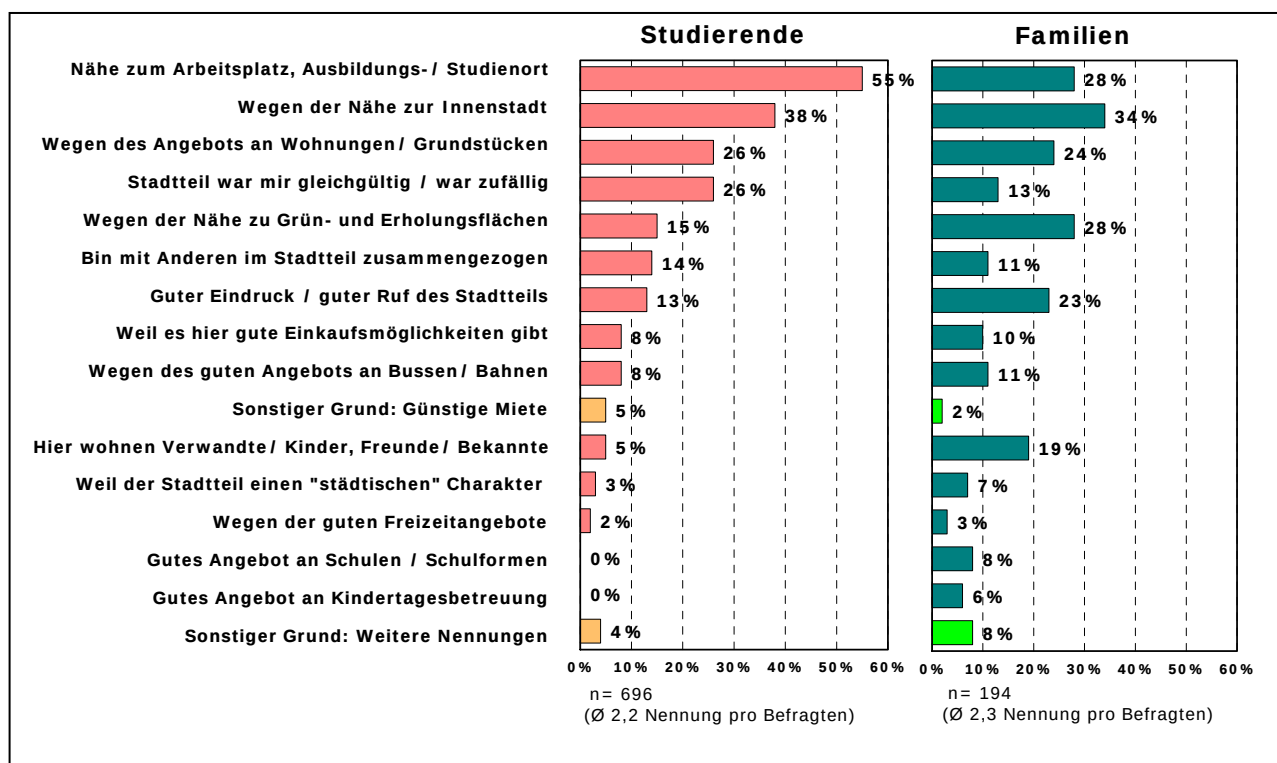


Wie stark der Einfluss der Lebenslage auf die Kriterien der Standortwahl ist, macht eine Gegenüberstellung der Gründe für die Wahl des Stadtteils von Studierenden und Familien deutlich (vgl. Abb. 24).

Bei den Studierenden dominiert die „Nähe zum Studienort“ (55 %), gefolgt von der „Nähe zur Innenstadt“ (38 %). Hinzu kommt das „Angebot an Wohnungen/Grundstücken“ (26 %), wobei auch 26 % der Nennungen auf die Kategorie „Stadtteil war für mich gleichgültig/war zufällig“ entfielen.

Auch bei Familien kommt der „Nähe zur Innenstadt“ eine wichtige Rolle zu, auf diese Kategorie entfielen sogar die meisten Nennungen. Hinzu kommen weitere, nahezu gleichgewichtige Gründe: „Nähe zum Arbeitsplatz“ (28 %), „Nähe zu Grün- und Erholungsflächen“ (28 %), „Angebot an Wohnungen/Grundstücken“ (24 %), „guter Eindruck/guter Ruf des Stadtteils“ (23 %), „Nähe zu Verwandten/Kindern, Freunde/Bekannten“ (19 %).

**Abb. 24: Gründe für die Wahl des Stadtteils
- Studierende und Familien**



Diese Präferenzen haben sich in folgendem Standortmuster niedergeschlagen. Die Mehrzahl der Zugezogenen wohnt im Stadtbezirk Mitte (59,9 %), 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. Im Vergleich zu ihrem Anteil an der Münsteraner Bevölkerung wurden die weiteren Außenstadtbezirke unterproportional als Wohnstandorte gewählt (vgl. Abb. 3, Seite 7).

3.5 Wohnsituation nach dem Umzug

Von großer Bedeutung für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und die realisierte Wohnsituation sind die Haushaltsgrößen und Haushaltstypen der Zugezogenen. Daher werden zunächst die bereits in Kapitel 3.1 ermittelten und erläuterten Haushaltstypen in Beziehung zu den nachfragenden Haushaltsgrößen gesetzt. Danach werden zentrale Elemente der Wohnsituation erläutert wie Wohnfläche und Zahl der Räume, bewohnter Gebäudetyp (Einfamilien-, Mehrfamilienhaus, Studentenwohnheim) sowie die Frage von Miete und Eigentum. Abschließend werden die Veränderungen der Wohnsituation im Rahmen des Zuzugs nach Münster analysiert, da diese eine wesentliche Hintergrundinformation für die Bewertung des Wohnstandorts Münster und der aktuellen Wohnsituation liefern (vgl. Kap. 3.6).

• Haushaltsgrößen und Haushaltstypen der bis 2013 verbliebenen Haushalte

Wie die Analyse der Zuzugsmotive bereits deutlich gemacht hat, war das Zuzugsgeschehen zwischen 2009 und 2012 insbesondere durch Zuziehende geprägt, die in Münster ein Studium aufgenommen haben (32 %). Zusammen mit den weiteren zuziehenden Studierenden hat sich dies nicht nur in der hohen Zahl der Ein-Personen-Haushalte (u. a. „Singles 18 - 24 J.“) niedergeschlagen, sondern zeigt sich auch bei den Wohngemeinschaften mit zwei Personen (12,7 %) bei den Zwei-Personen-Haushalten sowie über die Wohngemeinschaften mit drei und mehr Personen bei den jeweiligen Haushaltsgrößen.

Abb. 25: Haushaltsgrößen nach Haushaltstypen

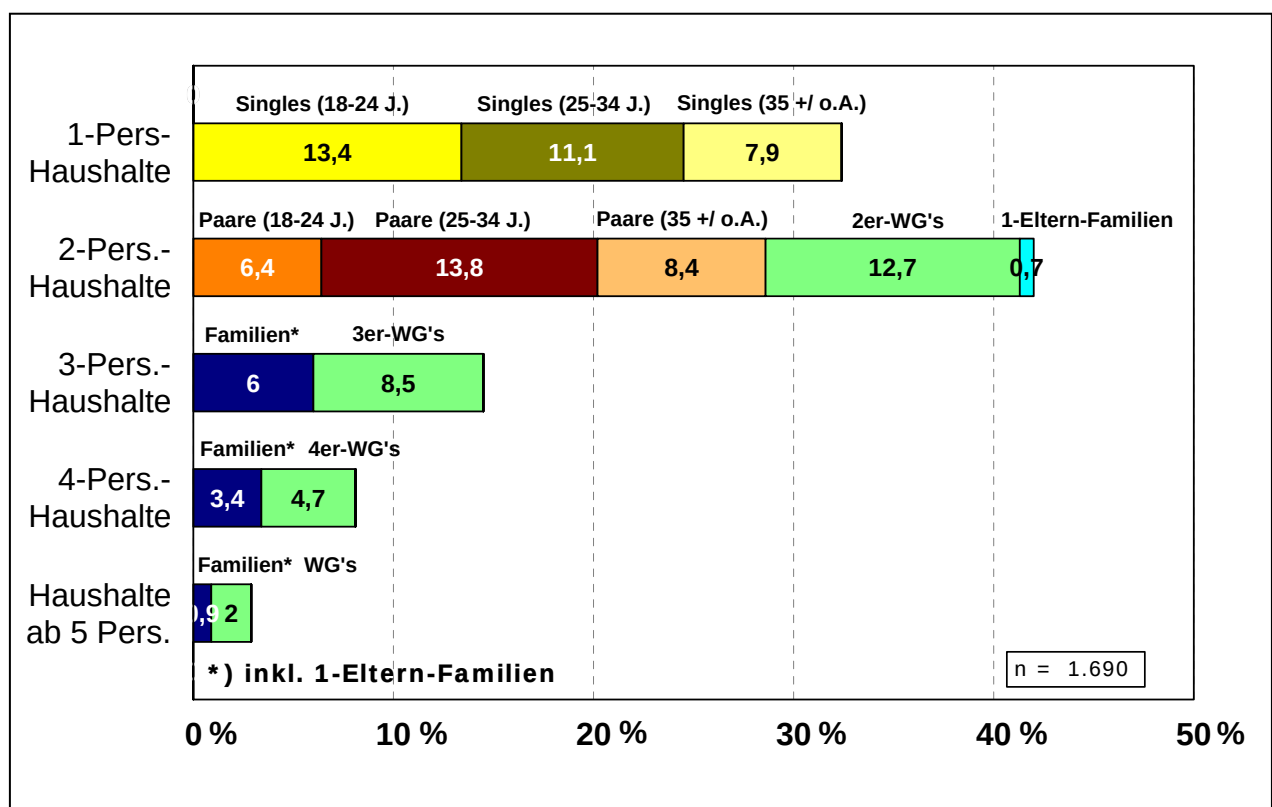


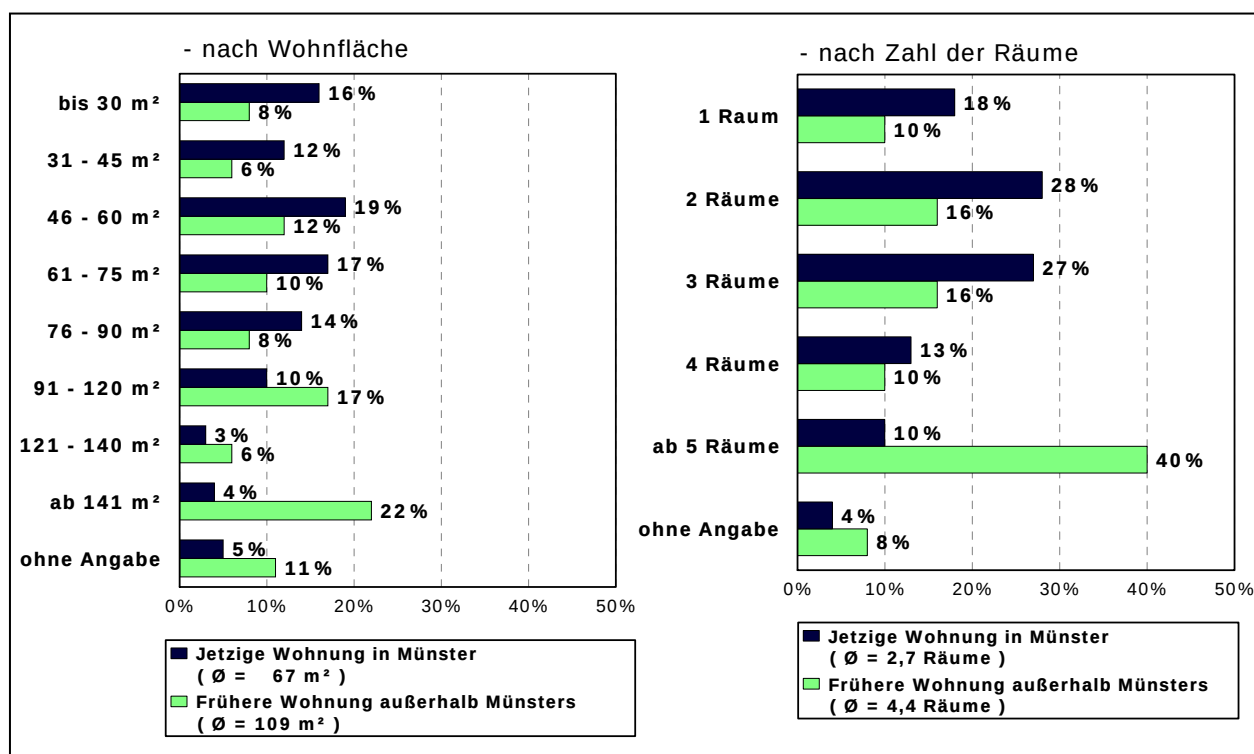
Abbildung 25 verdeutlicht, dass bei den Zuziehenden, die bis Anfang 2013 in Münster verblieben sind und die an der Umfrage teilgenommen haben, der Anteil der Wohngemeinschaften bei den Haushalten mit drei Personen und mehr jeweils größer ist als der Anteil der Familien. Ebenso zeigt sich auch die Rolle der arbeitsmarktbedingten Zuzüge bei den Singles und Paaren in der Altersgruppe 25 - 34 Jahre (11,1 % bzw. 13,8 %), wobei bei den Paaren auch persönliche/private Gründe als zweitwichtigster Zuzugsgrund von Bedeutung sind.

• Wohnfläche und Zahl der Räume

Insgesamt zeigt sich eine relativ gleichmäßige Verteilung auf die einzelnen Wohnflächenklassen bis 90 m². Dabei betrug der Anteil in der Klasse „46 - 60 m²“ 19 %, auf die Klassen „61 - 75 m²“ entfielen 17 % und „bis zu 30 m²“ 16 %. Mit dem Umzug kommt es bei den befragten Haushalten zu einer Verkleinerung der Wohnfläche von durchschnittlich 109 m² auf 67 m² in der jetzigen Wohnung in Münster. Dies lässt sich wesentlich auf den Zuzug von Erstsemestern zurückführen, die zuvor im elterlichen Haushalt wohnten.

Auch die Zahl der Räume (ohne Berücksichtigung von Küche und Bad) verringerte sich mit dem Zuzug. 28% der Befragten wohnen nun in „zwei Räumen“, 27 % „in drei Räumen“ und 18 % „in einem Raum“ (vgl. Abb. 26).

**Abb. 26: Jetzige und frühere Wohnung
- nach Wohnfläche und Zahl der Räume**

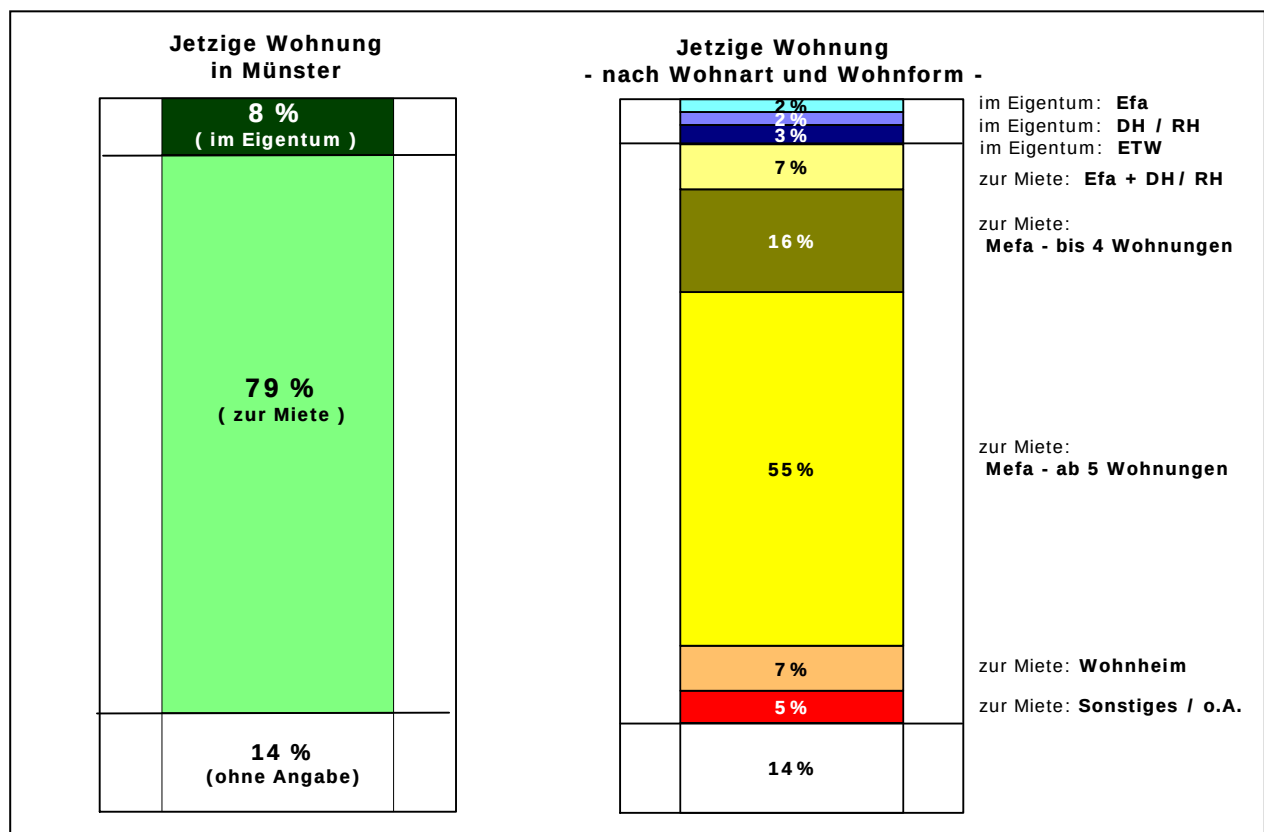


• Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus und Studentenwohnheim

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.

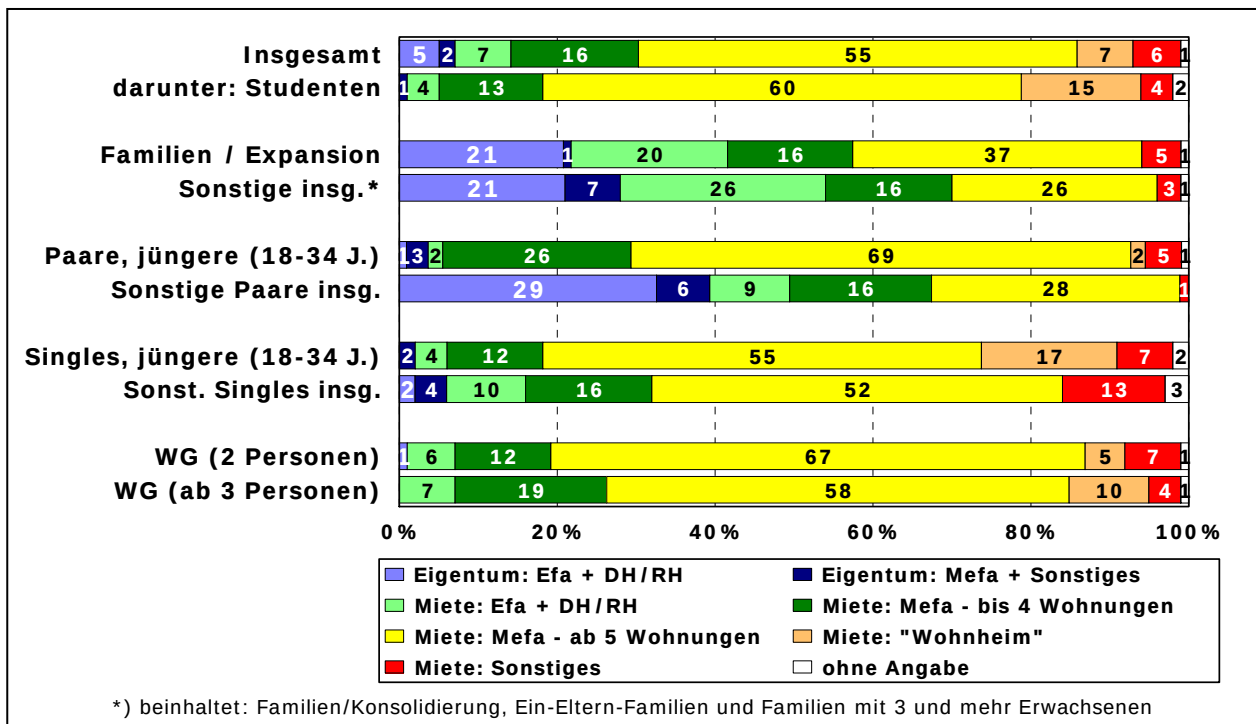
In einem freistehenden Einfamilienhaus bzw. Doppel-, Reihenhaus wohnen insgesamt 11 % der Zugezogenen. Hiervon leben 7 % in einem Mietobjekt, jeweils 2 % sind Eigentümerin bzw. Eigentümer eines freistehenden Einfamilienhauses und jeweils 2 % eines Doppel-/Reihenhauses. Von allen Zugezogenen, die sich an der Umfrage beteiligt haben und bis Anfang 2013 in Münster verblieben waren, wohnten 7 % im Studentenwohnheim (vgl. Abb. 27).

Abb. 27: Aktuelle Wohnsituation der Zugezogenen



Diese Durchschnittswerte müssen entsprechend den einzelnen Haushaltstypen weiter differenziert werden. So wohnen von den „Familien in Expansion“ und den „Sonstigen Familienformen“ 21 % in einem eigenen Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus. Bei den „Paaren über 35 Jahren“ beträgt dieser Anteil 29 %. Auch ein gemietetes „Einfamilien-, Reihen-, Doppelhaus“ spielt bei den Familien eine große Rolle: „Familien in Expansion“ 20 %, „Sonstige Familienformen“ 26 %. Der Anteil derjenigen, die zur Miete im Studentenwohnheim wohnen, ist erwartungsgemäß bei den „jüngeren Singles (18 - 34 Jahre)“ mit 17 % überdurchschnittlich hoch (vgl. Abb. 28).

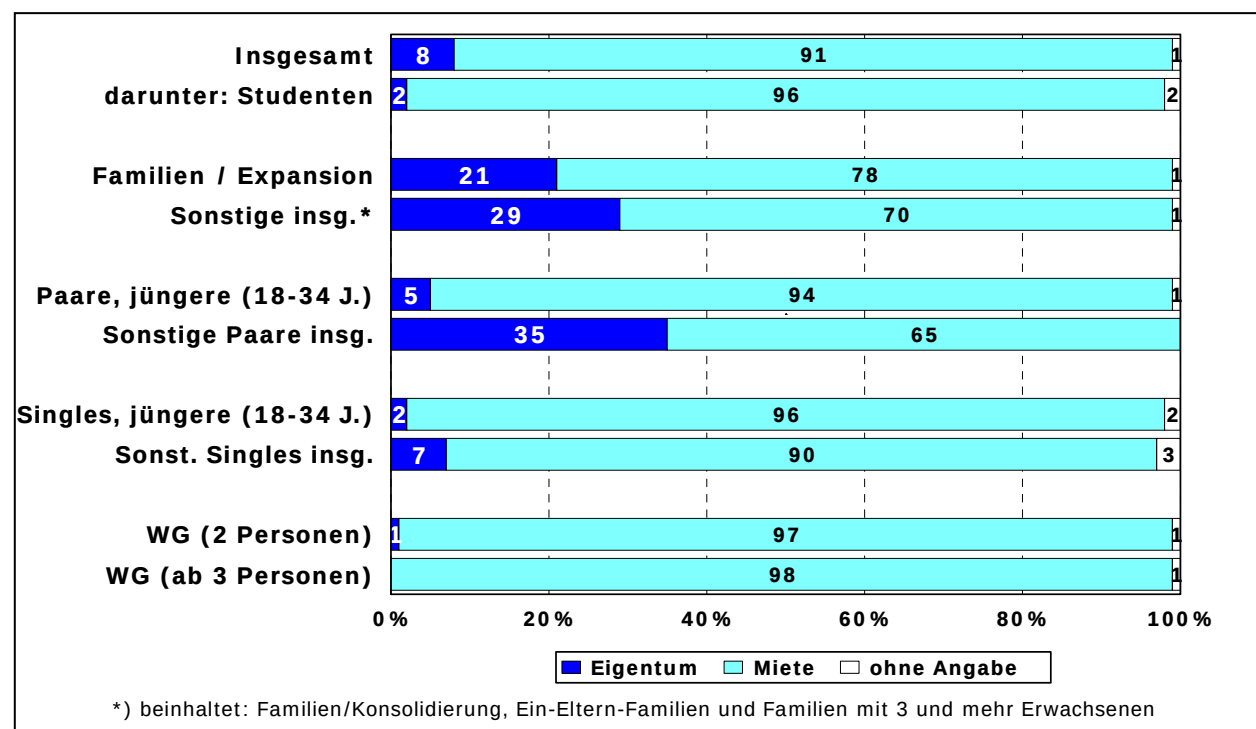
**Abb. 28: Aktuelle Wohnsituation der Zugezogenen
- nach Haushaltstypen**



• Verhältnis von Miete und Eigentum

Von den Zugezogenen wohnen 8 % im Eigentum und 91 % zur Miete. Dieser Durchschnittswert lässt sich nach den einzelnen Haushaltstypen deutlich differenzieren. Einen hohen Eigentumsanteil zeigen insbesondere „Familien“ (Familien in Expansion 21 %, Sonstige Familienformen 29 %) und „Paare jenseits der 35 Jahre“ (35 %) (vgl. Abb. 29).

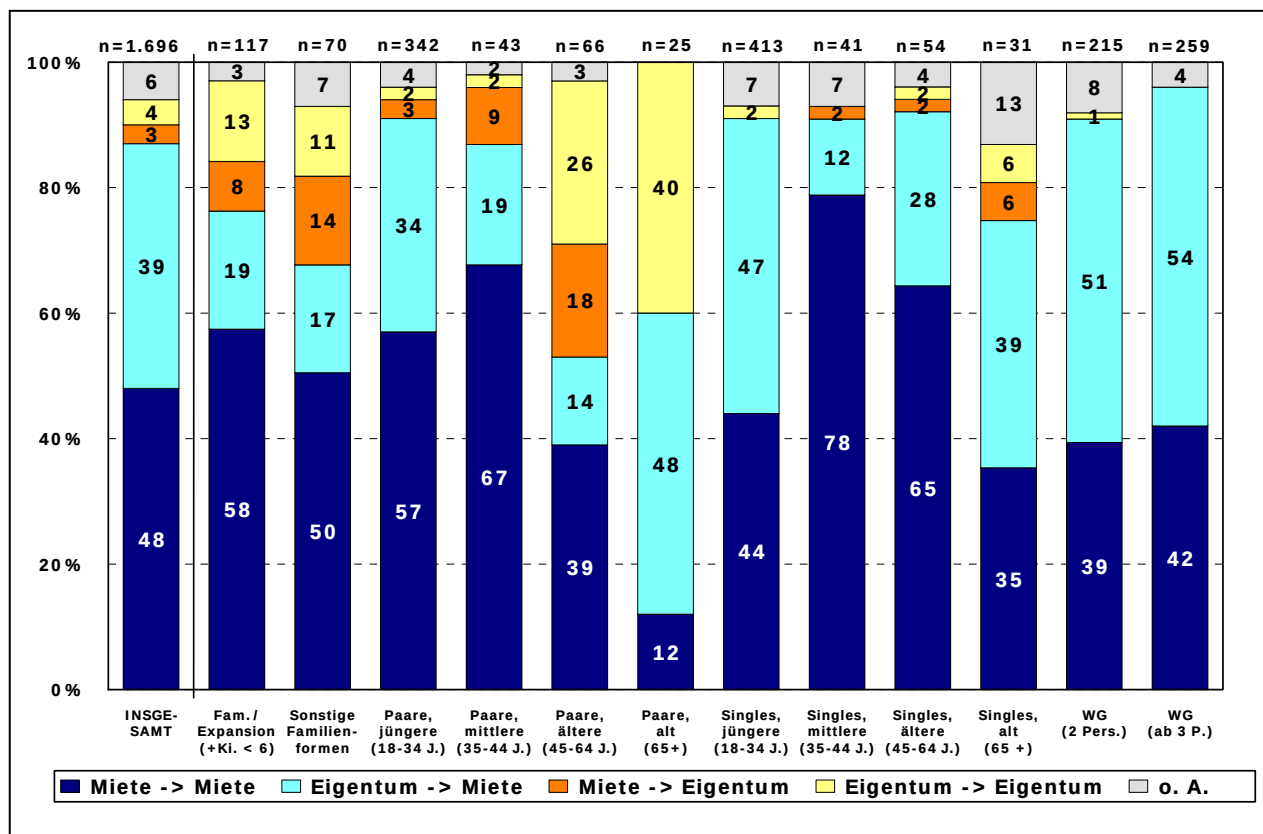
**Abb. 29: Aktuelle Wohnsituation (Miete / Eigentum)
- nach Haushaltstypen**



Diese Gruppen besaßen zum Teil schon vor dem Zuzug nach Münster Eigentum: „Familien in Expansion“ 13 %, „sonstige Familienformen“ 11 %; „Paare 45 - 64 Jahre“ 26 %, „Paare über 65 Jahre“ 40 %. Zum Teil war der Umzug aber auch mit Eigentumsbildung verbunden: „Familien in Expansion“ 8 %, „Sonstige Familienformen“ (Familien/Konsolidierung, Ein-Eltern-Familien und Familien mit 3 und mehr Erwachsenen) 14 %, „Paare 35 - 44 Jahre“ 9 %, „Paare 45 - 64 Jahre“ 18 %.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Relevanz dieser Gruppen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt zu berücksichtigen, dass diese Haushaltstypen nur mit relativ geringen Anteilen unter den Zuziehenden vertreten sind (Familien: 10 %; Paare über 35 Jahre: 8 %) (vgl. Abb. 30).

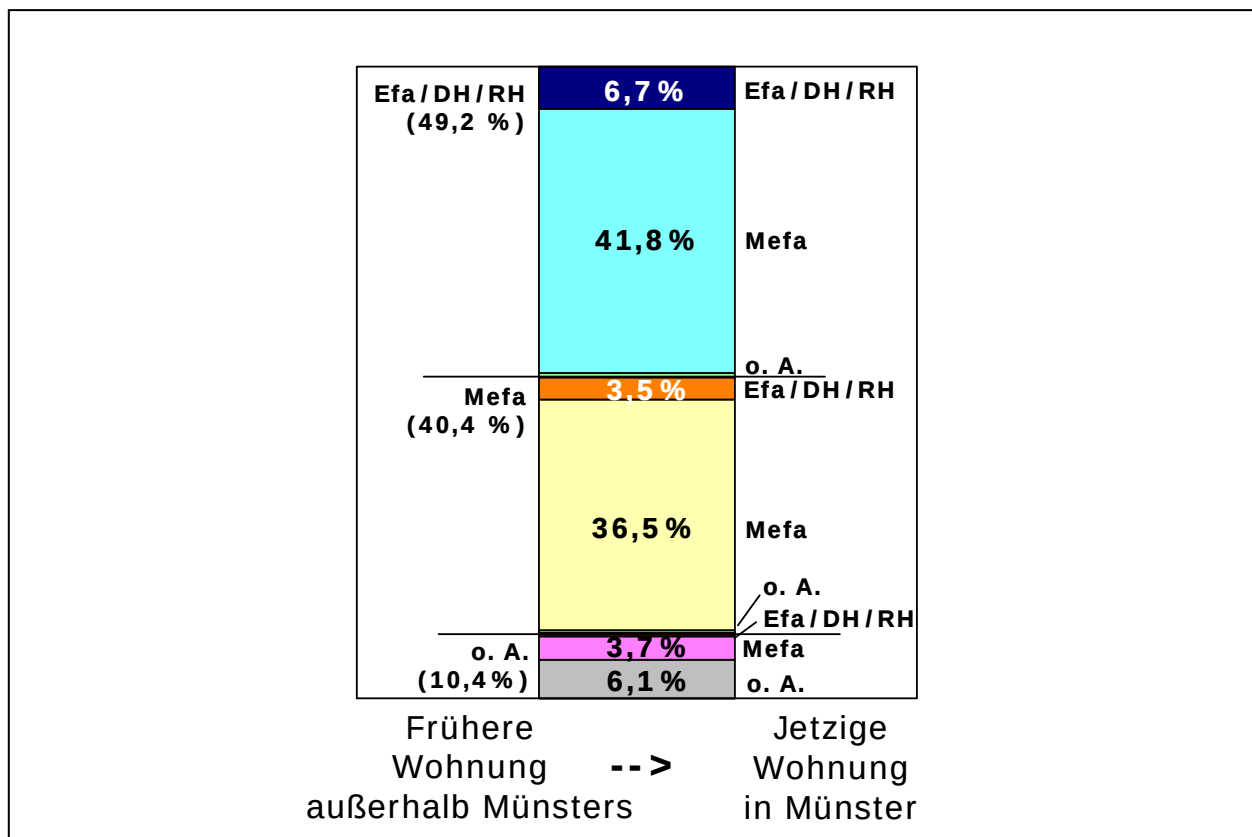
Abb. 30: Bedeutung der Eigentumsbildung - nach Haushaltstypen



• Veränderung der Wohnsituation mit dem Zuzug

Mit dem Zuzug kommt es zu einer deutlichen Veränderung der Wohnsituation. Von 49,2 %, die zuvor in einem freistehenden Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus gewohnt haben, leben nun 41,8 % in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Lediglich 3,5 % zogen aus einem Mehrfamilienhaus in ein Einfamilienhaus (vgl. Abb. 31).

Abb. 31: Wohnsituation vor dem Zuzug und heute in Münster



Diese Prozesse stehen im Einklang mit der Verringerung der durchschnittlichen Wohnfläche von 109 m² auf 67 m² und der Verringerung der bewohnten bzw. zur Verfügung stehenden Räume von 4,4 auf 2,7 Räume.

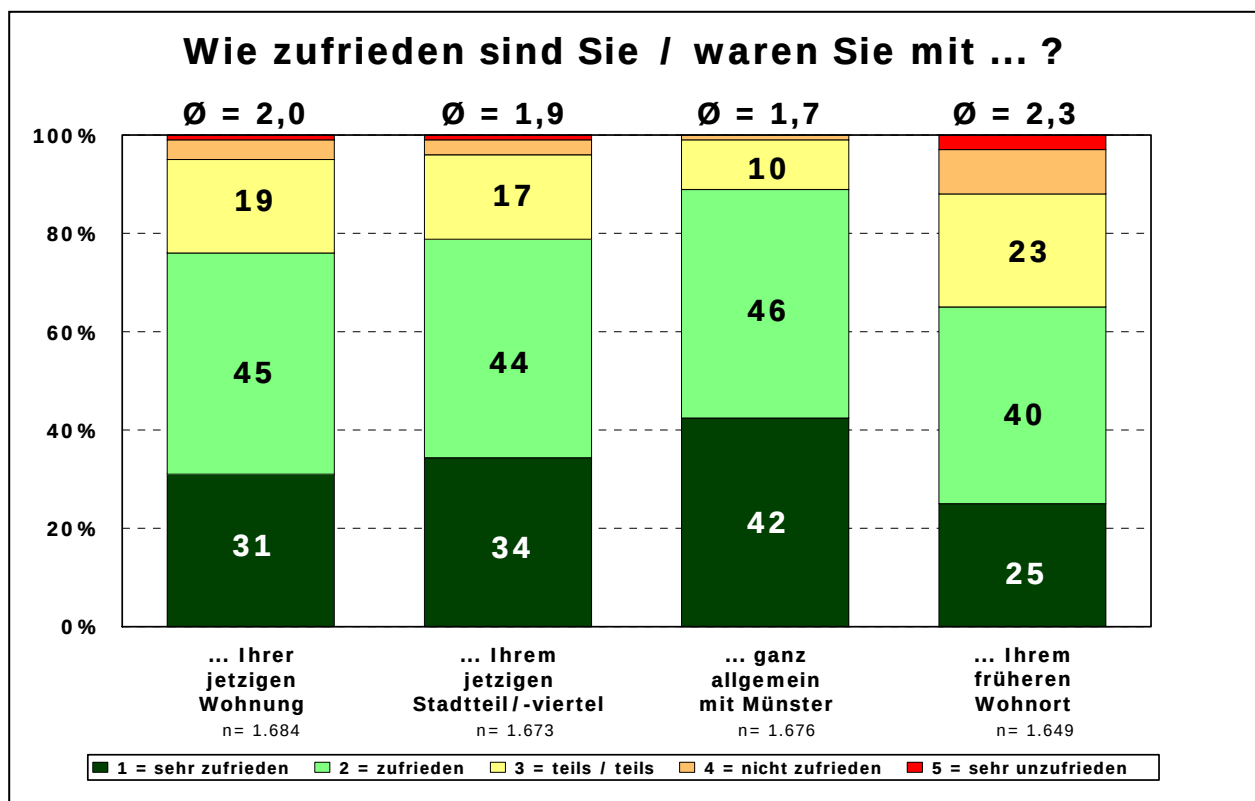
Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse haben 39 % angegeben, aus dem Eigentum am früheren Wohnort in ein gemietetes Objekt gezogen zu sein. Hiervon entfallen 23 % auf Studierende. Unter allen Zugezogenen nutzten nur 3 % den Zuzug nach Münster zur Eigentumbildung. Diese Veränderungen der Wohnsituation mit dem Zuzug verdeutlichen den Erfahrungshintergrund, vor dem die Zugezogenen ihre heutige Wohnsituation in Münster bewerten.

3.6 Zufriedenheit mit Münster als Wohnstandort und mit der heutigen Wohnsituation

• Zufriedenheit mit Wohnung, Stadtteil/ -viertel und Münster

Die Bewertungen machen die überaus hohen Zufriedenheitswerte der Befragten deutlich (vgl. Abb. 32). Diese fallen besonders gut für Münster allgemein aus: Hier waren 42 % „sehr zufrieden“ und weitere 46 % „zufrieden“. Der Anteil der „nicht Zufriedenen“ bzw. sehr Unzufriedenen lag nur bei 2 %. Im Vergleich dazu lagen die Zufriedenheitswerte für die ehemaligen Wohnorte der Befragten bei 25 % für „sehr zufrieden“ und 40 % für „zufrieden“. Insbesondere der Anteil der „sehr zufriedenen“ ist damit in Münster deutlich höher (vgl. Abb. 32).

Abb. 32: Zufriedenheit mit dem alten und dem neuen Wohnstandort

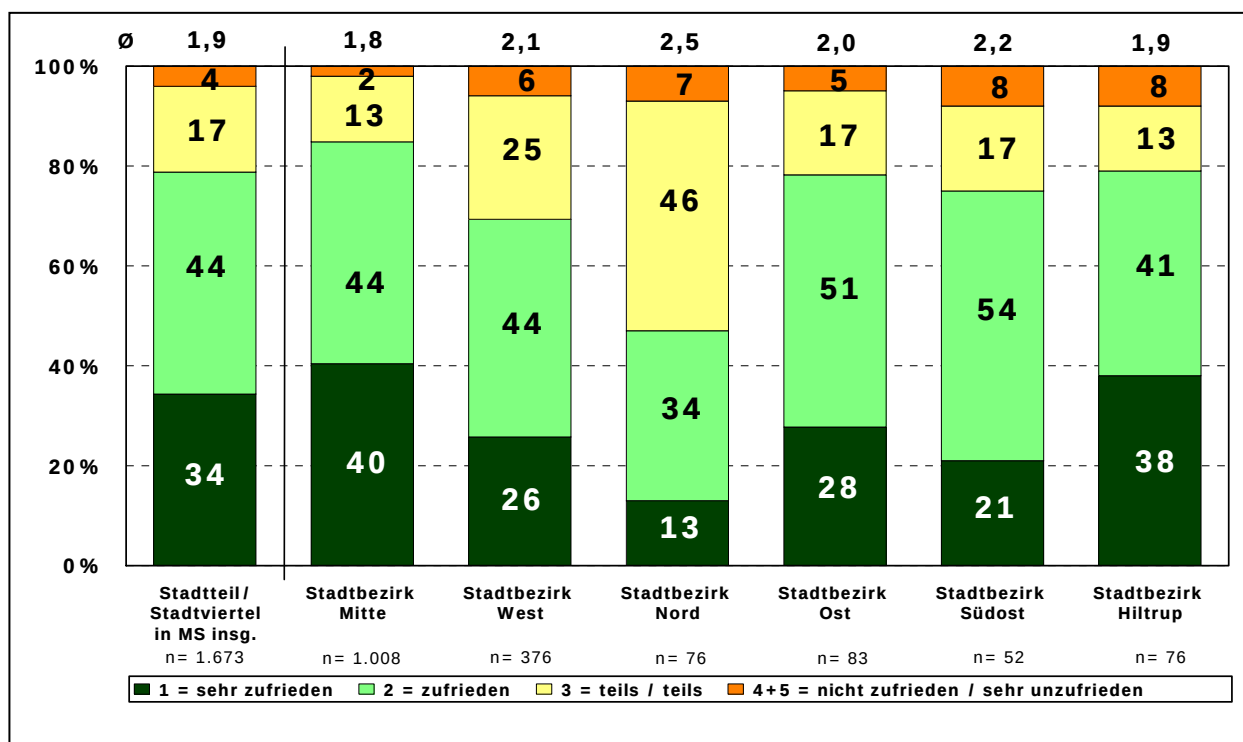


Auch die Zufriedenheitswerte für das jetzige Stadtviertel und die jetzige Wohnung fallen gut aus, sind aber im Vergleich zu Münster insgesamt etwas schwächer. Sie liegen für das jetzige Stadtviertel bei 34 % für „sehr zufrieden“ und 44 % für „zufrieden“, mit der jetzigen Wohnung sind 31 % „sehr zufrieden“ und 45 % „zufrieden“.

Hinsichtlich der Wohnung fallen die Zufriedenheitswerte der Eigentümer (64 % „sehr zufrieden“, 32 % „zufrieden“) noch deutlich besser aus als die der Mieter (28 % „sehr zufrieden“, 46 % „zufrieden“).

Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Stadtviertel zeigen sich – bezogen auf den Anteil „sehr gut“ – besonders gute Werte im Stadtbezirk Mitte (40 % „sehr gut“) und im Stadtbezirk Hilstrup (38 % „sehr gut“), im Stadtbezirk Nord liegt der Anteil „sehr zufrieden“ hingegen bei 13 %. Hier überwiegt der Anteil „teils/teils“ mit 46 % (vgl. Abb. 33).

Abb. 33: Zufriedenheit mit dem alten und dem neuen Stadtteil / Stadtviertel - nach Stadtbezirken



Insgesamt zeigen alle Haushaltstypen hohe Zufriedenheitswerte mit Münster, mit ihrem Stadtviertel und ihrer Wohnung. Besonders hoch ist die Zufriedenheit bei „Paaren“ und „Singles“ über 45 Jahren. Aber auch bei Familien und Wohngemeinschaften ist die Zufriedenheit nur geringfügig geringer.

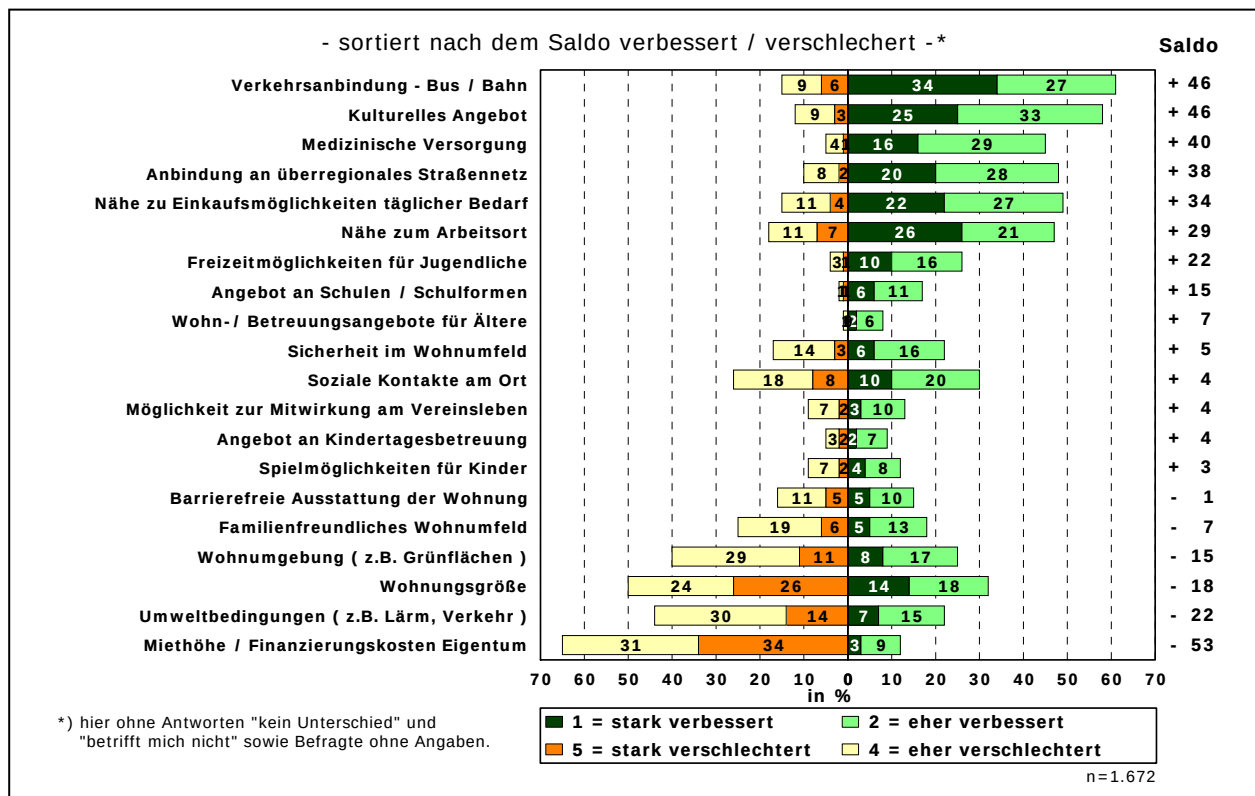
Ein Vergleich dieser Ergebnisse mit der Zuzugsumfrage 2005 macht deutlich, dass die Zufriedenheitswerte mit „Münster allgemein“, mit dem „Stadtviertel/Stadtteil“ und der „Wohnung“ bis 2013 auf nahezu dem identisch hohen Niveau geblieben sind.

Dies zeigt sich insbesondere an den Mittelwerten, die aus einer fünfstufigen Skala („1 = sehr zufrieden“ bis „5 = sehr unzufrieden“) gebildet wurden. Diese liegen für „Münster allgemein“ 2005 und 2013 bei 1,7, für das „Stadtviertel bzw. den Stadtteil“ 2005 und 2013 bei 1,9 sowie für die „jetzige Wohnung“ bei 1,9 (2005) und 2,0 (2013).

• Beurteilung der jetzigen Wohnung und jetzigen Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb von Münster

Um die Frage der Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnung und der jetzigen Wohnumgebung differenzierter beurteilen zu können, wurden die Zugezogenen anhand eines Katalogs von 20 Merkmalen um eine Bewertung im Vergleich zur früheren Wohnsituation gebeten. Die Zugezogenen sehen bei einer Reihe von Standortfaktoren von Münster deutliche Verbesserungen, wie z. B. „Verkehrsanbindung durch Bus/Bahn“ (+ 46 %-Punkte), „kulturelles Angebot“ (+ 46 %-Punkte), „Medizinische Versorgung“ (+ 40 %-Punkte), „Anbindung an das überregionale Straßennetz“ (+ 38 %-Punkte), „Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf“ (+ 34 %-Punkte), „Nähe zum Arbeitsort“ (+ 29 %-Punkte) (vgl. Abb. 34).

Abb. 34: Beurteilung der jetzigen Wohnung / Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb Münsters



Verschlechterungen werden v. a. artikuliert für „Miethöhe / Finanzierungskosten Eigentum“ (- 53 %-Punkte), „Umweltbedingungen (z. B. Lärm / Verkehr)“ (- 22 %-Punkte), „Wohnungsgröße“ (- 18 %-Punkte), „Wohnumgebung“ (z. B. Grünflächen) (- 15 %-Punkte). Bei diesen Bewertungen dürfte u. a. eine Rolle gespielt haben, dass viele Studierende nun aus der elterlichen Wohnung ausgezogen sind, wo sie mietfrei gewohnt haben und häufig mehr Wohnfläche zu Verfügung hatten.

Dieses grundsätzliche Bewertungsmuster lässt sich entsprechend den einzelnen Nachfragegruppen weiter differenzieren. So zeigen Studierende und Familien deutlich unterschiedliche Bewertungen (vgl. Abb. 35, Abb. 36).

Von den Studierenden werden insbesondere viele weiche Standortfaktoren von Münster als Verbesserung eingeschätzt. Im Vergleich zum grundsätzlichen Bewertungsmuster werden folgende Verbesserungen noch stärker bewertet: „Verkehrsanbindungen mit Bus/Bahn (+ 60 %-Punkte)“, „Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf“ (+ 41 %-Punkte) und „Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche“ (+ 34 %-Punkte).

Überdurchschnittlich negative Bewertungen entfallen auf „Verschlechterung der Wohnungsgröße“ (- 46 %-Punkte), „Umweltbedingungen (z. B. Lärm, Verkehr)“ (- 41 %-Punkte), „Wohnumgebung (z. B. Grünflächen)“ (- 38 %-Punkte).

In diesen Bewertungen schlägt sich vor allem auch die Veränderung der Wohnsituation nieder, die mit der Aufnahme des Studiums in Münster verbunden ist (vgl. Kap. 3.5). Hinzu kommt, dass größere Teile der Studierenden bisher in „Stadt(teil)randlage im Grünen“ (24 %) und in „ruhiger Stadtteillage“ (19 %) wohnten, und nun vorwiegend in Innenstadt- bzw. Innenstadtrandlage wohnen. Zusammen mit dem Auszug aus der elterlichen Wohnung bzw. dem elterlichen Haus erklärt die veränderte Lage der Wohnung einen großen Teil der negativen Bewertungen.

Im Vergleich dazu zeigen die Familien ein erheblich positiveres Bewertungsmuster, wo entsprechend der Lebenslage auch andere Faktoren in den Fokus rücken. Im Vergleich zum grundsätzlichen Bewertungsmuster werden folgende Faktoren noch deutlich besser bewertet: „Angebot an Schulen/Schulformen“ (+ 40 %-Punkte), „Spielmöglichkeiten für Kinder“ (+ 29 %-Punkte), „Familienfreundliches Wohnumfeld“ (+ 25 %-Punkte), „Sicherheit im Wohnumfeld“ (+ 21 %-Punkte), „Wohnungsgröße“ (+ 18 %-Punkte), „Wohnumgebung“ (z. B. Grünflächen) (+ 15 %-Punkte).

Hervorzuheben ist, dass Faktoren, bei denen Familien einen originären Erfahrungshintergrund besitzen, ausgeprägte Verbesserung gesehen werden (z. B. Schulen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Familienfreundlichen Wohnumfeld etc.).

Eine erhebliche Verschlechterung wird lediglich bei der „Miethöhe bzw. den Finanzierungskosten des Eigentums“ gesehen (- 46 %-Punkte). Dies hängt sicherlich einerseits mit dem Mietniveau in Münster zusammen, andererseits haben aber auch Verbesserungen im Bereich der Wohnungsgröße stattgefunden, was mit entsprechenden finanziellen Belastungen verbunden ist.

Abb. 35: Beurteilung der jetzigen Wohnung / Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb Münsters – hier: Studierende

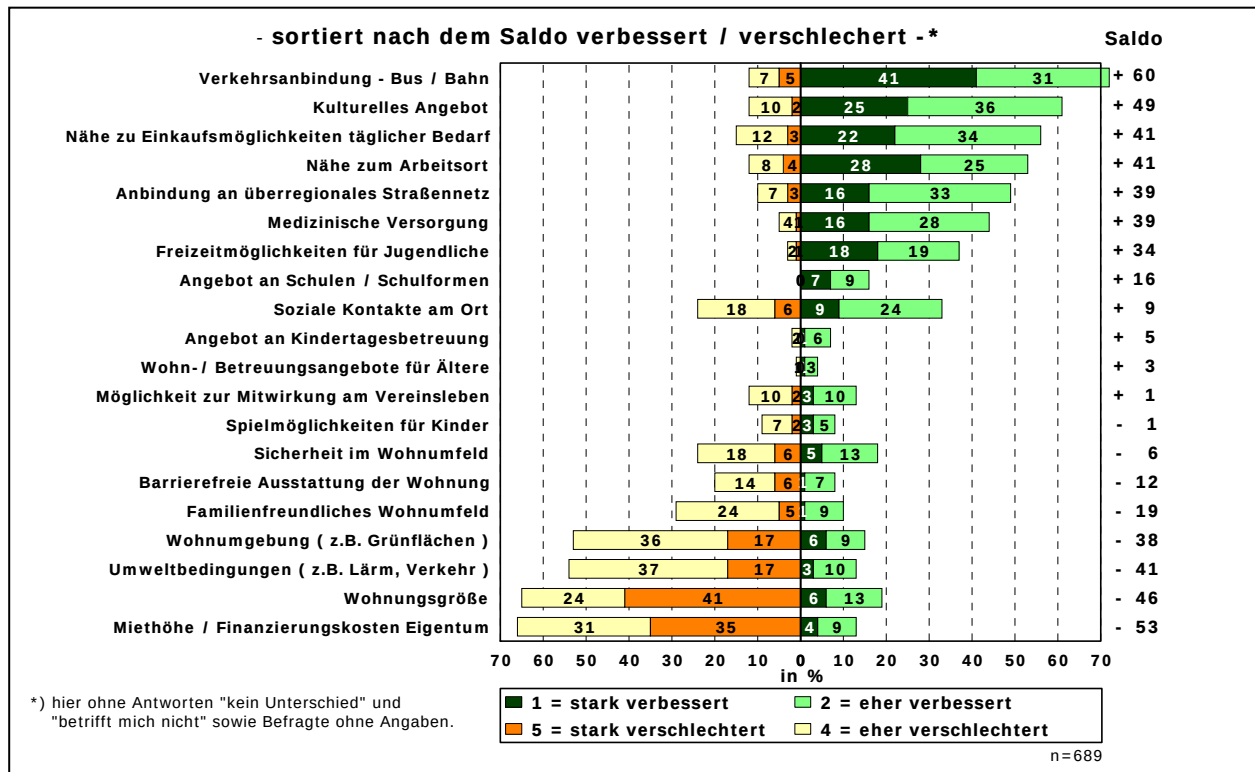
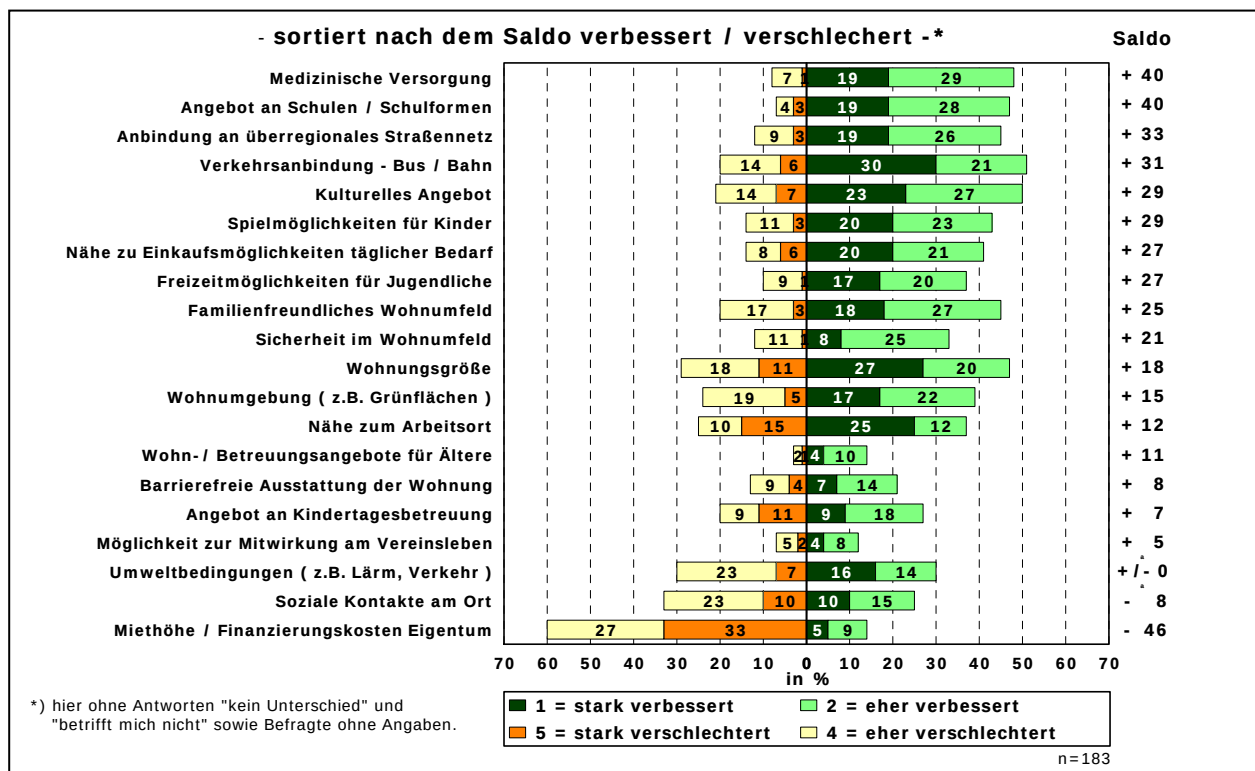


Abb. 36: Beurteilung der jetzigen Wohnung / Wohnumgebung im Vergleich zur früheren Wohnsituation außerhalb Münsters – hier: Familien

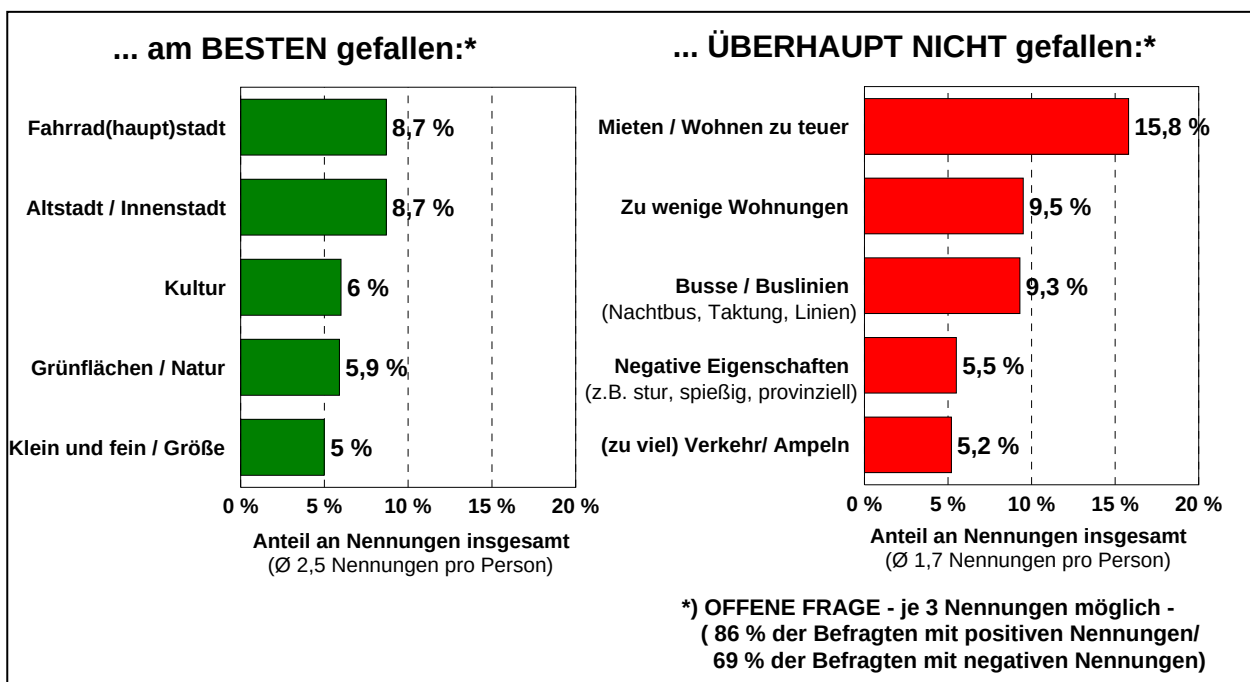


• **Was gefällt an Münster „besonders gut“ und was gefällt an Münster „überhaupt nicht“?**

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 haben 86 % der Befragten mindestens eine positive Nennung abgegeben. An der „Spitze“ stehen die „Fahrrad(haupt)stadt“ und die „Altstadt/Innenstadt“, gefolgt von den Merkmalen „Kultur“, „Grünflächen/Natur“ und „Klein und fein/Größe“ (vgl. Abb. 37).

Negative Nennungen haben demgegenüber nur 69 % der Befragten abgegeben. Hier stand eindeutig an der Spitze der Kritikpunkt „Mieten/Wohnen zu teuer“, 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“.

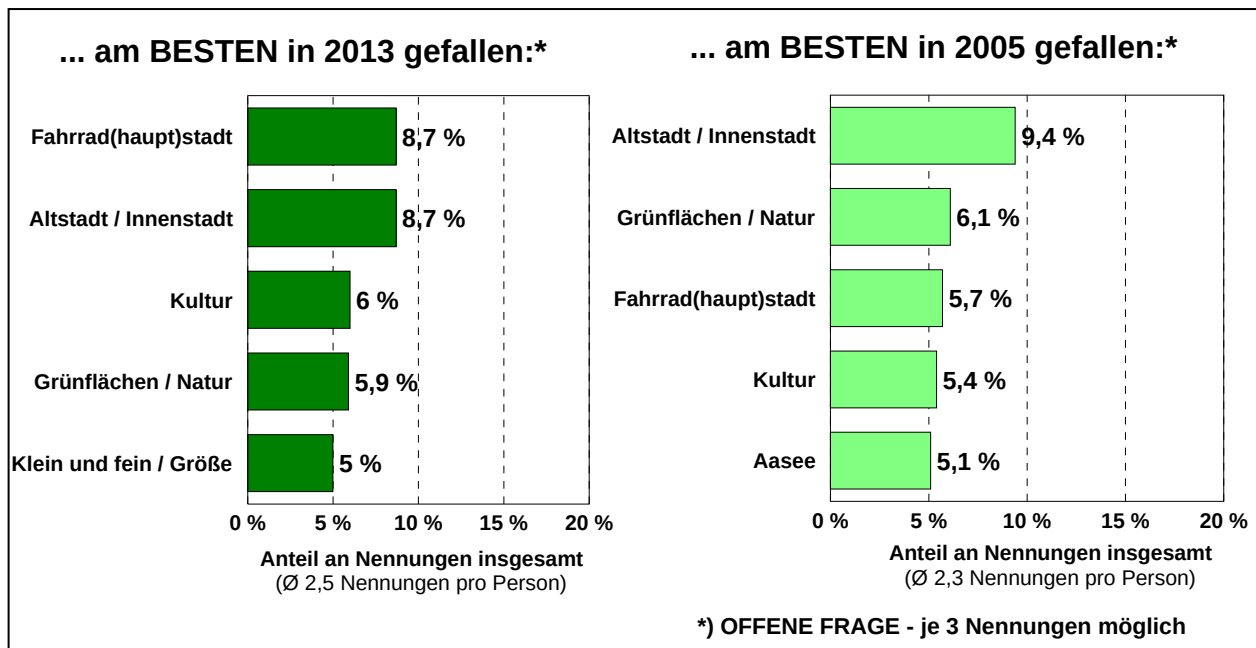
Abb. 37: Was an Münster besonders gut / überhaupt nicht gefällt



Der Vergleich dieser Ergebnisse mit der Zuzugsumfrage 2005 macht deutlich, dass es bei den TOP 5 der besonders positiven Merkmale unter den ersten vier Nennungen nur leichte Verschiebungen gegeben hat. Beispielsweise hat die Nennung „Fahrradstadt“ weiter an Bedeutung gewonnen, was mit dem höheren Anteil an Studierenden unter den Zuziehenden zusammenhängen könnte. Der „Aasee“ ist aus den TOP 5 „herausgerutscht“ und wurde durch „positive Größe“ mit entsprechenden Qualitäten ersetzt („klein und fein“) (vgl. Abb. 38).

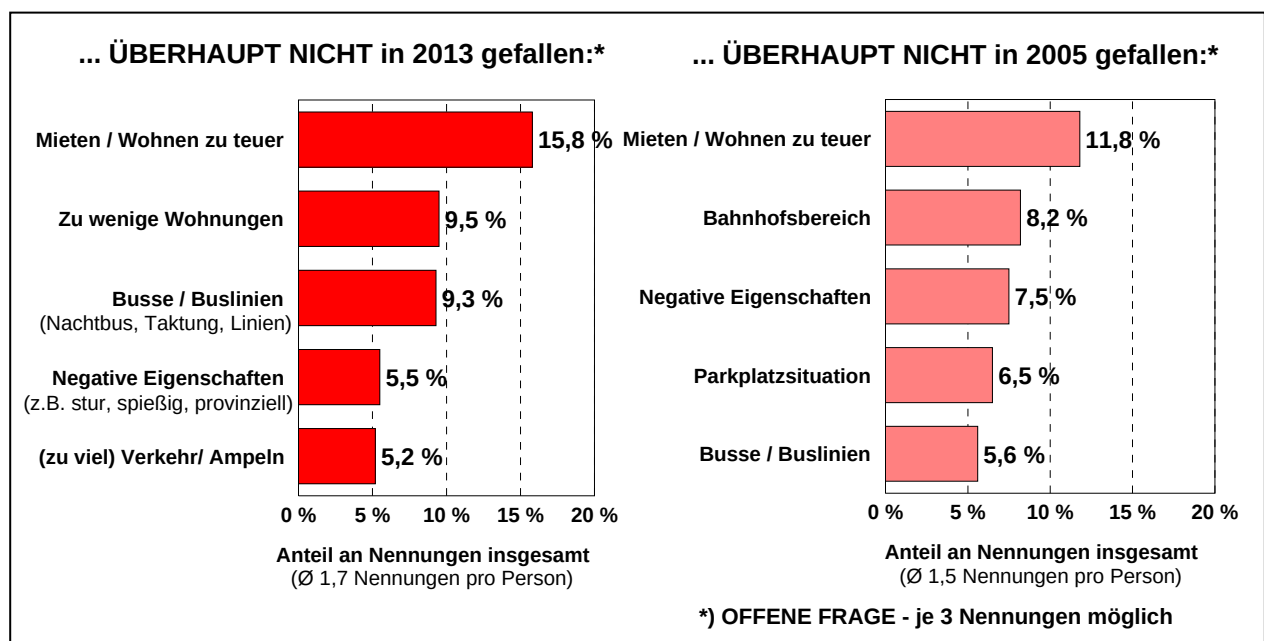
Deutlichere Veränderungen im Vergleich zur Zuzugsumfrage 2005 hat es bei den negativen Faktoren gegeben. „Spitzenreiter“ war in beiden Umfragen das Thema „Mieten/Wohnen zu teuer“.

Abb. 38: Was an Münster besonders gut gefällt
- Vergleich mit Zuzugsumfrage 2005



Neu in 2013 ist „zu wenige Wohnungen“, was 2005 nicht in diesem Maße bemängelt wurde. Die damalige Kritik am „Bahnhofsgebiet“ fällt 2013 nicht mehr in diesem Maße aus, was sicher auch mit den Umbaumaßnahmen und den Maßnahmen im Umfeld des Bahnhofs zusammenhängt. Die „negativen Eigenschaften“ (wie z.B. „spießig“) werden 2013 nicht mehr so stark wie noch 2005 genannt. Auch ist die Kritik an der „Parkplatzsituation“ zurückgegangen. Einerseits hat es hier Angebotsverbesserungen durch die Eröffnung neuer Parkhäuser in der Innenstadt gegeben, andererseits stand dieser Faktor durch den höheren Anteil an Studierenden wahrscheinlich weniger im Fokus (vgl. Abb. 39).

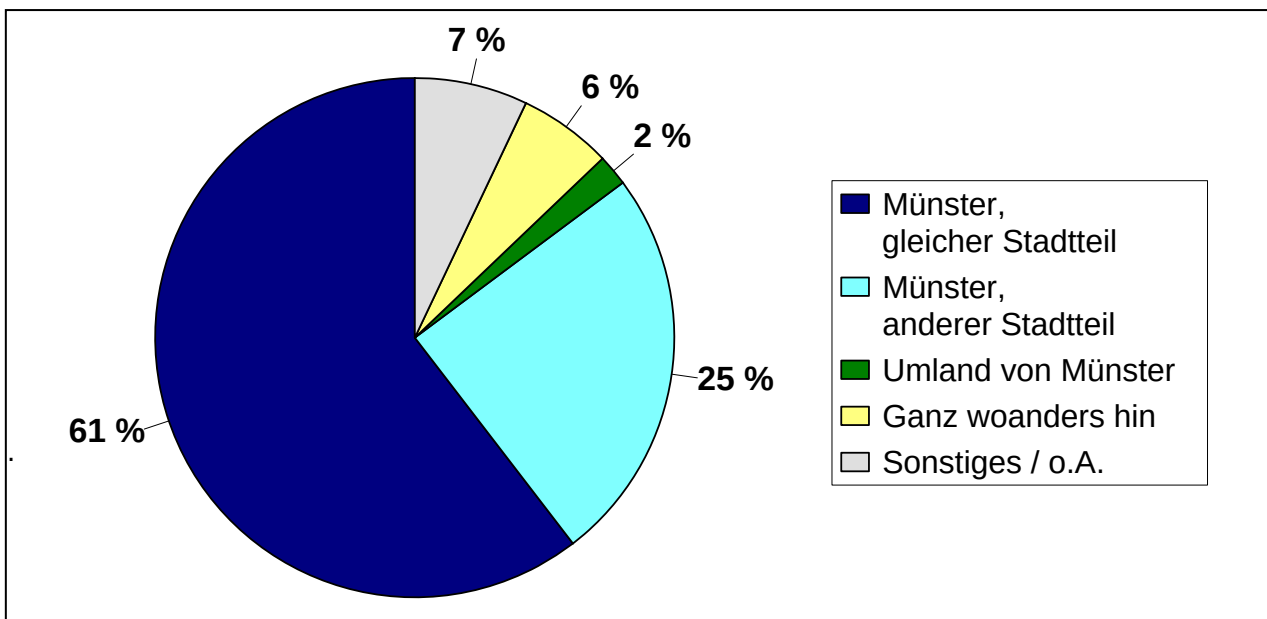
Abb. 39: Was an Münster überhaupt nicht gefällt
- Vergleich mit Zuzugsumfrage 2005



- **Würde rückblickend wieder ein Zuzug nach Münster erfolgen?**

Die hohen Zufriedenheitswerte mit Münster spiegeln sich auch darin wider, dass 86 % wieder nach Münster ziehen würden. Davon würden 61 % den jetzigen Stadtteil wählen, 25 % würden einen anderen Stadtteil bevorzugen. Lediglich 2 % würden in das Umland von Münster ziehen, für 6 % käme ein ganz anderer Wohnstandort infrage (vgl. Abb. 40).

Abb. 40: Würde rückblickend wieder ein Zuzug nach Münster erfolgen?



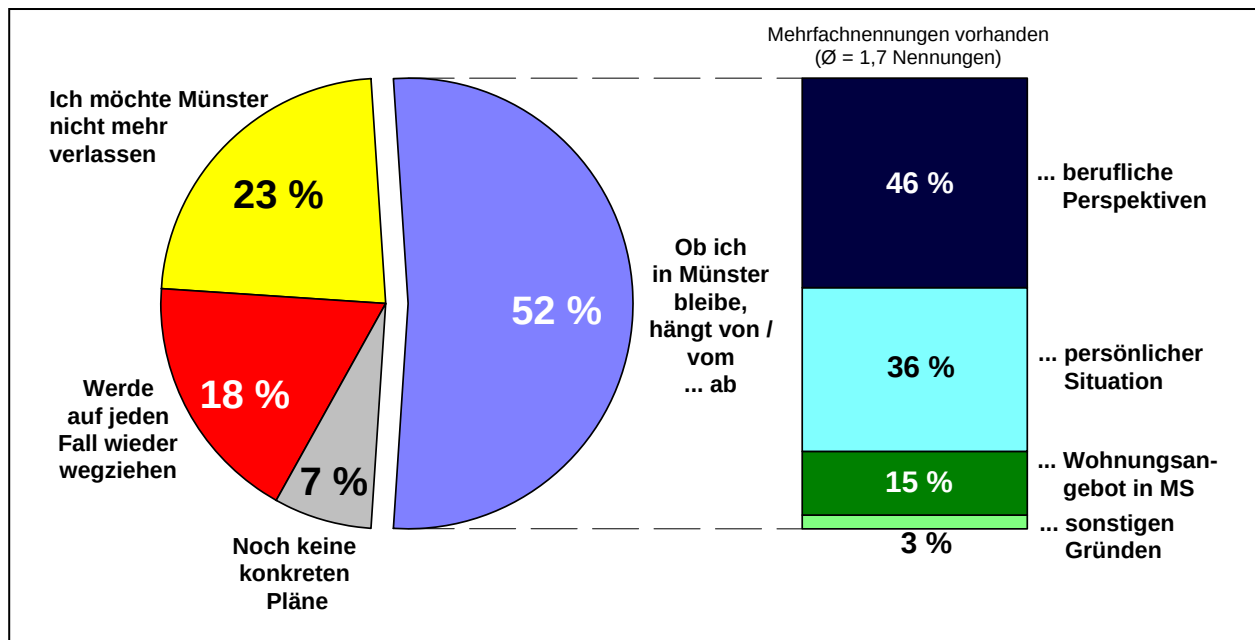
3.7 Pläne für die Zukunft

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellt die Bindung der Münsteraner Bevölkerung eine wichtige Aufgabe dar (vgl. V/0371/2008, Anl. 1). Daher ist von großem Interesse, welche Optionen bestehen, die Zugezogenen an Münster zu binden.

Die Umfrageergebnisse machen deutlich, dass hier durchaus entsprechende Chancen bestehen. 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.

Von diesen 52 % konnten Mehrfachnennungen zu den Einflussfaktoren eines möglichen Verbleibs in Münster abgegeben werden. Hierbei spielen die beruflichen Perspektiven mit 46 % an den Mehrfachnennungen eine besonders wichtige Rolle, was sich durch den hohen Anteil der Studierenden unter den Zuziehenden (41 %) sowie durch die arbeitsmarktorientierten Zuzüge als zweites Hauptmotiv erklären lässt. Für 36 % ist die Entwicklung der persönlichen Situation entscheidend, was sich der kommunalen Einflussnahme entzieht (vgl. Abb. 41).

Abb. 41: Pläne für die Zukunft



Kommunale Einflussmöglichkeiten bestehen jedoch grundsätzlich bei den 15 %, die ihren Verbleib von dem Wohnungsmarkt in Münster abhängig machen. Mit der Erarbeitung des „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ wird die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen für ein attraktives und bezahlbares Wohnungsangebot derzeit bereits erarbeitet. Auch für die 23 %, die Münster nicht mehr verlassen möchten, ist ein adäquates Wohnungs- bzw. Immobilienangebot eine wichtige Grundlage.

4 Fazit und Ausblick

Die Zuzugsumfrage 2013 liefert differenziert nach verschiedenen Haushaltstypen aktuelle Erkenntnisse zum Zuzug nach Münster. Die Umfrage belegt, welchen Stellenwert die Hochschulen als „Jungbrunnen“ für Münster spielen. 42 % der bis 2013 verbliebenen Zugezogenen sind wegen des Studiums nach Münster gekommen, zum überwiegenden Anteil handelt es sich um „Erstsemester“ (32 %). Gleichzeitig lassen sich mit Hilfe der Zuzugsmotive auch die arbeitsmarktorientierten Zuzüge verdeutlichen, die bei Zugezogenen ab 25 Jahren verstärkt zum Tragen kommen. Insgesamt kamen 28 % aus beruflichen Gründen nach Münster.

Der Anteil der Familien unter den Zugezogenen lag bei 10 %. Im Vergleich mit der Zuzugsumfrage 2005 wird deutlich, dass sich der Anteil der Familien nahezu halbiert hat (2005: 18 %). Schwerpunktmäßig zogen 2009 - 2012 Familien mit jüngeren Kindern (unter 6 Jahren) zu,

Vor dem Hintergrund der Diskussionen um den „Rückzug im Alter“ nach Münster bleibt festzuhalten, dass die Gruppe der „Rentnerinnen und Rentner“ bzw. „Pensionärinnen und Pensionäre“ auch 2013 unter den Zugezogenen mit 5 % einen ähnlich niedrigen Anteil wie 2005 (6 %) einnahm. Auch quantitativ spielt die Gruppe „65 Jahre und älter“ mit durchschnittlich 500 Zuzügen im Jahr (2009 - 2012) gegenüber der Gruppe „18 – 24 Jahre“ mit durchschnittlich 8.616 Zuzügen im Jahr eine untergeordnete Rolle.

Zudem haben sich die Rückwanderungen von 23 % im Zeitraum 2001 - 2004 auf 9 % im Zeitraum 2009 - 2012 verringert. Dies lässt sich wesentlich auf den anteilmäßig geringeren Zuzug von Familien und Paaren mittleren Alters zurückführen. Eine Erklärung hierfür könnte u. a. in der zugenommenen Anspannung des Münsteraner Wohnungsmarktes liegen.

Insgesamt wird die Nachfrage somit durch „junge Singles“, „junge Paare“ und einen hohen Anteil an Wohngemeinschaften geprägt. Die Umfrage liefert Ergebnisse zu den nachgefragten Lagen (v.a. Innenstadt, Hochschul-, Arbeitsplatznähe) und Wohnungsqualitäten sowie zur Einkommenssituation. Hiermit liegen wertvolle Hinweise zur Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen vor.

Münster erhält insgesamt gute Bewertungen als Wohnstandort. Die bekannten Stärken von Münster, wie z. B. Fahrradstadt, Alt-/Innenstadt, Kultur, Grünflächen und Natur werden bestätigt. Gleichzeitig hat sich neben dem Negativfaktor „Mieten/Wohnen zu teuer“, der bereits 2005 im Mittelpunkt der Kritik stand, 2013 als weiterer Faktor die Enge auf dem Wohnungsmarkt („zu wenige Wohnungen“) herausgestellt. Dies bestätigt die Notwendigkeit, mit dem „Kommunalen Handlungskonzept Wohnen“ die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu setzen.

Die Stärke von Münster als Studien-, Arbeits- und Wohnstandort wird auch daran deutlich, dass 86 % der Befragten wieder nach Münster ziehen würden. Ebenso besteht grundsätzlich die große Chance, erhebliche Teile der Zugezogenen durch die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen in Münster zu binden. Im Vordergrund stehen hier die beruflichen Perspektiven, gleichwohl hat gegenüber der Zuzugsumfrage 2005 auch das Wohnungsangebot an Bedeutung gewonnen.

Vieles spricht dafür, dass die in der Zuzugsumfrage 2013 ermittelten Haushaltsstrukturen und Nachfragepräferenzen mindestens bis Ende des Jahrzehnts weiter Bestand haben werden und somit für die Erarbeitung des „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ relevant sind. Die Ergebnisse der Umfrage werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft der Stadt Münster zur Kenntnis gegeben. Daneben findet eine Diskussion im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ mit den Akteuren des Wohnungsmarktes sowie in ressortübergreifenden verwaltungsinternen Arbeitsgruppen (z. B. AG „Demografischer Wandel“, AG „Wohnen“) statt. Aufgrund des hohen Anteils von Studierenden unter den Zuziehenden wird eine vertiefende Auswertung für den Arbeitskreis „Studentische Wohnungsverversorgung“ erstellt, um hier entsprechende Schlüsse aus den geäußerten Nachfragepräferenzen zur Weiterentwicklung des studentischen Wohnungsmarktes zu ziehen.