

Stadtplanungsamt

Auswertung der Haushaltebefragung
Wohnen und Leben im 'Hafen-, Hansa-
und Herz-Jesu-Viertel' 2019

Anlage 3 zur Vorlage V/0106/2020

Auswertung der Haushaltebefragung „Wohnen und Leben im `Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel` 2019“ im Hinblick auf mögliche Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen
(Kontext V/0628/2018, V/0481/2017, V/0715/2015)¹

Anlass und zentrale Fragestellung	2
Kleinräumige Haushaltebefragung im `Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel`	2
Methodik	5
Verdrängungsanfälligkeit.....	6
Gebietsbindung der Bewohnerschaft	15
Aufwertungspotential	32
Aufwertungsdruck	42
Gesamtfazit.....	48

¹ Im Internetangebot des Stadtplanungsamtes werden im Bereich „Stadtentwicklung/Stadtforschung“ unter Haushaltebefragung „Wohnen und Leben im `Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel` 2019“ die tabellarischen Aufbereitungen der Umfrageergebnisse nach soziodemografischen Strukturmerkmalen und in räumlicher Differenzierung sowie der Fragebogen zum Download bereitgestellt (<https://www.stadtmuenster.de/stadtentwicklung/kommunale-umfragen.html>).

Anlass und zentrale Fragestellung

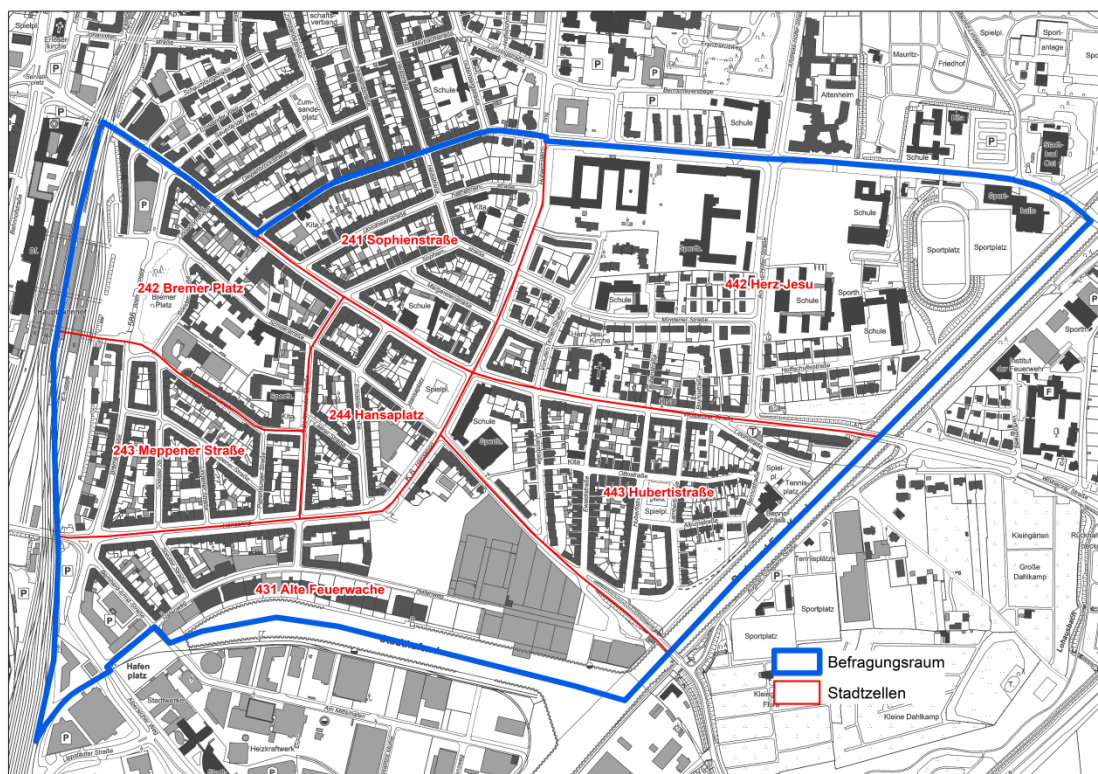
Die derzeit in Bezug auf eine bauliche und funktionale Aufwertung politisch und bürgerschaftlich diskutierten Stadträume in der Innenstadt sind insbesondere die statistischen Bezirke Hansaplatz und Hafen. Hintergrund sind die Planungen und baulichen Maßnahmen im Rahmen der aktuellen städtebaulichen Erneuerungsprozesse der Bereiche „Stadthäfen Münster“ sowie Hauptbahnhof-Ostseite („Hansator“) und Bremer Platz. Den Planungen und Maßnahmen stehen vor Ort Befürchtungen um negative Auswirkungen auf die gewachsenen Wohnstrukturen dieser Viertel entgegen. Einige Bewohner/innen und lokale Akteur/innen nehmen Mietpreisanstiege und verstärkte Modernisierungs- und Verkaufsaktivitäten wahr und befürchten eine Verdrängung der Bewohnerschaft und Veränderung des Quartierscharakters. Die vor diesem Hintergrund in der Vergangenheit bereits durchgeführten quantitativen Untersuchungen seitens der Verwaltung lieferten bisher keine Hinweise auf eine systematische Verdrängung (u.a. Auswertung Bevölkerungsstruktur auf Stadtteilebene, Umwandlungsmonitoring, vgl. V/0628/2018). Jedoch nahm die Verwaltung die im Quartier, insbesondere bei einem Stadtpaziergang am 07. Juli 2018 geäußerten Befürchtungen der Bevölkerung sehr ernst und kündigte in der Vorlage V/0628/2018 eine Haushaltebefragung im Quartier an. Ziel war es, die quantitative und qualitative Informationsgrundlage zu verbessern, um in Bezug auf die Fragestellung „Aufwertung/Verdrängung“ mehr Transparenz zu erreichen und die Entscheidungsgrundlage zur Fragestellung der Einführung einer „Sozialen Erhaltungssatzung“ für das Viertel zu qualifizieren. Dabei ist es Funktion und Aufgabe einer solchen städtebaulichen Satzung im Kern die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und eine Schutzwirkung vor Verdrängungsprozessen zu erzielen, die vor allem durch bestimmte bauliche Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und Wohnungen sowie Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verursacht werden. Zentrales Ziel ist die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Kleinräumige Haushaltebefragung im `Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel`

Um die Wohn- und Lebenssituation und die Quartiersentwicklung vor Ort besser einschätzen zu können wie auch Gründe für oder gegen den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung zu ermitteln, wurde ergänzend zum sekundäranalytischen, kleinräumigen quantitativen Monitoring (vgl. Anlage 2 zur Vorlage V/0106/2020) eine komplette Haushaltebefragung im Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel durchgeführt. Im Mittelpunkt der Umfrage stehen die „Wohn- und Lebensbedingungen im Viertel“, „Fragen zur Wohnsituation“ sowie „Fragen zur Statistik“ (soziodemographische Merkmale). Im Einzelnen erfasst wurden haushaltsbezogene Daten (u. a. Angaben zur Haushaltsstruktur, Personenanzahl, Nationalität, Einkommensverhältnisse, Erwerbstätigkeit, Wohndauer, Umzugsneigung) und wohnungsbezogene Informationen (wie z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung, Gebäudenzustand, Miethöhe sowie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen), ebenso wie infrastruktur- und nachbarschaftsbezogene Informationen (u.a. Infrastrukturnutzung, Wohnzufriedenheit, Ge-

bietsbindung). Die Befragung liefert somit neben subjektiven Einschätzungen der Bewohnerschaft auch zusätzliche Erkenntnisse durch die Erhebung neuer Indikatoren (Einkommen, Miete, Wohnungsausstattung etc.), die der amtlichen Statistik kleinräumig nicht zu entnehmen sind. Der Untersuchungsraum basiert auf der kleinräumigen statistischen Gebietsgliederung, da nur auf dieser Ebene ein Abgleich mit vorhandenen statistischen Daten und insbesondere dem parallel laufenden Monitoring zum Hansaviertel vorgenommen werden kann. Der Befragungsraum wurde bewusst räumlich weiter gefasst, da mögliche räumliche Ausstrahlungseffekte bestimmter Entwicklungen mit abgebildet werden sollen. So wird der Befragungsraum durch einzelne Stadtzellen der drei statistischen Bezirke 24 Hansaplatz, 43 Hafen und 44 Herz-Jesu gebildet. Im Einzelnen sind dies die Stadtzellen 241 Sophienstraße, 242 Bremer Platz, 243 Meppener Straße, 244 Hansaplatz, 431 Alte Feuerwache, 442 Herz-Jesu, und 443 Hubertistraße. Damit wird das Gebiet im Westen durch den Bahnhof, im Norden von der Wolbecker-, Stern- und Manfred-von Richthofen-Straße, im Osten durch den Kanal und im Süden vom Hafenbecken begrenzt (Abb.1)².

Abbildung 1: Untersuchungsraum Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel mit Stadtzellen



² Das Befragungsgebiet ist mit Hinzunahme von Teilbereichen nördlich der Wolbecker Straße weiter gefasst als der Kernbereich des Monitorings zum Hansaviertel. Das Monitoring weist die Stadtzellen 241 und 442 als Ergänzungsgebiet zum Kernbereich aus. Um eine direkte Vergleichbarkeit der kleinräumigen Aussagen zwischen beiden Bausteinen herzustellen, wurden die Bezeichnungen „Hansaviertel“ und „Ergänzungsgebiet“ für die räumliche Differenzierung im ergänzenden Tabellenteil übernommen. Er weist demnach neben stadtzellenbezogenen Aussagen auch die räumliche Differenzierung des Monitorings auf („Hansaviertel“ = 242, 243, 244, 431, 443 und „Ergänzungsgebiet“ = 241, 442).

Um Gründe für oder gegen den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung zu ermitteln, muss die Befragung (wie auch das Monitoring) nach den Anforderungen im Erhaltungsrecht insbesondere einen Beitrag zu folgenden Fragestellungen leisten:

- Welche Bewohnergruppen definieren die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und welche dieser Bewohnergruppen sind in besonders starkem Maß einer Verdrängungsgefährdung ausgesetzt?
- Unter welchen städtebaulichen Aspekten ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besonders schützenswert?
- Wie sieht das bestehende Wohnraumangebot aus und welcher durchschnittliche Ausstattungsstandard wird aktuell erreicht?
- Wie passen (soziale) Infrastruktur, Wohnraumangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung zueinander?
- Welche Auswirkungen hätte eine Verdrängung auf den strukturellen Zusammenhang von städtebaulicher Struktur und Bevölkerungsstruktur?

Im Untersuchungsgebiet betrachtet wurden demnach insbesondere

- die nutzungsbezogene Angewiesenheit auf gewisse Infrastruktureinrichtungen und die soziale Vernetzung im Quartier (Gebietsbindung der Bewohnerschaft),
- der Anteil der Haushalte, für den aufgrund der sozialen Lage eine Verdrängungsgefahr durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen eingeschätzt wird (Verdrängungsanfälligkeit),
- die Spielräume einer baulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufwertung der Wohnungsbestände, die anzeigt, wie hoch der Anteil von Wohnungen ist, in denen Aufwertungsmaßnahmen potentiell möglich sind (Aufwertungspotential),
- Veränderungen im Untersuchungsgebiet und der Anteil von Wohnungen im Gebiet, in denen sich bauliche und immobilienwirtschaftliche Veränderungen bereits vollzogen haben (Aufwertungsdruck).

Die Auswertung der Befragung gliedert sich dabei nach den in Abbildung 2 dargestellten Analyseebenen und Indikatoren:

Abbildung 2: Analyseebenen und untersuchte Indikatoren der Haushaltebefragung



Methodik

Die Haushaltebefragung wurde als schriftliche Befragung mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Für Haushalte mit mehr als einer Person wurde stellvertretend für den Haushalt jeweils die zweite Person aus dem Adressbestand ausgewählt. Damit erfolgte die Auswahl unabhängig vom Geschlecht, Alter oder anderen Merkmalen. Insgesamt wurden 8.704 Fragebögen verschickt, d. h. es wurden alle Haushalte im Untersuchungsgebiet angeschrieben. Erste Reaktionen beim Start der Umfrage haben verdeutlicht, dass Interesse auch von weiteren Personen aus den angeschriebenen Mehr-Personen-Haushalten bestand, an der Umfrage mitzuwirken. Da die Befragung nicht nur haushaltsbezogene Fragestellungen beinhaltet, sondern auch personenbezogene Einschätzungsfragen, wurde die Möglichkeit zur zusätzlichen Beteiligung für weitere Personen aus Mehr-Personen-Haushalten angeboten und auf Nachfrage wurden weitere Fragebögen herausgegeben. Dieses Angebot wurde letztendlich nur in geringem Umfang genutzt (71 zusätzliche Bögen). Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer adresssscharfen Auswertung aller gemeldeten Personen 18 Jahre und älter mit Hauptwohnsitz im Untersuchungsgebiet. Neben dem sechsseitigen Fragebogen erhielten die Haushalte ein persönliches Anschreiben des Oberbürgermeisters, eine Plandarstellung des Untersuchungsgebietes sowie einen Freiumschlag. Nach drei Wochen Feldarbeit erfolgte eine schriftliche Erinnerung an alle Haushalte. Durchgeführt wurde die Befragung über einen Gesamtzeitraum von fünf Wochen vom 22.01.2019 bis 01.03.2019.

Insgesamt wurden 2.149 ausgefüllte Fragebögen zurückgeschickt, die Aussagen für die einzelnen Haushalte enthalten, plus 71 weitere angeforderte Fragebögen aus Mehr-Personen-Haushalten, die noch zusätzliche Aussagen und Einschätzungen einzelner Befragter beinhalten (insg. 2.220 Fragebögen). Bezogen auf die haushaltebezogenen Rückmeldungen entspricht dies einer Rücklaufquote von 24,7%. Berücksichtigt man alle über die Befragung erfassten Personen in den Haushalten, so beträgt die Rücklaufquote 35,7%. Die Befragung zeigt eine hohe Übereinstimmung von Rücklauf und Haushaltestruktur aus der amtlichen Statistik, so dass sie einen repräsentativen Querschnitt des Untersuchungsgebietes abbildet (Tab. 1). Für die einzelnen Fragestellungen wird eine geschlechterdifferenzierte Auswertung im Tabellenteil dokumentiert. Ausgewertet werden die Antworten auf der räumlichen Ebene der Stadtzellen (die Abfrage mithilfe einer Kartendarstellung erfolgte zu statistischen Zwecken auf Baublockebene). Der Rücklauf ist auch für die jeweiligen Stadtzellen repräsentativ. In den Stadtzellen 243 Meppener Straße, 244 Hansaplatz sowie 431 Alte Feuerwache waren die Rückläufe leicht überproportional, was auf ein größeres Interesse an der Umfrage hinweist (Tab. 1). Je nach Fragetyp (auf den Haushalt bezogene Frage oder personenbezogene Frage) und Beantwortungsverhalten des Haushalts (z. B. durch Nicht-Beantwortung oder nicht auswertbares Ausfüllen von Fragen) variieren die Grundgesamtheiten (N) bei den einzelnen Fragen. Die Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Abbildungen angegeben (N=x).

Verdrängungsanfälligkeit

Im Kontext von Untersuchungen zur Thematik „Verdrängung in angespannten Wohnungsmärkten“ werden allgemein **bestimmte Zielgruppen besonders in den Fokus genommen**. Entweder, weil sie von Engpässen in der Verfügbarkeit von Wohnungen und einem hohen Preisniveau besonders betroffen sind (Mieterinnen und Mieter mit niedrigem Einkommen und/oder niedrigem Bildungsabschluss, junge Menschen in der Ausbildungsphase, Familien, Alleinerziehende, Rentner/innen/Pensionäre/innen) oder aber als Pioniere der Gentrifizierung gelten³ (Studierende, Künstler und Freischaffende). Auch das „Handlungskonzept Wohnen“⁴ der Stadt Münster stellt in seiner Zielstellung die „Verbesserung der Wohnsituation“ auf bestimmte Zielgruppen ab: insbesondere einkommensschwache Haushalte, Familien und Studierende. In der nachfolgenden Auswertung der Befragung werden, unter Berücksichtigung entsprechend ausreichender Fallzahlen, folgende Zielgruppen besonders in den Blick genommen: **Familien, ältere 1-2 Personen-Haushalte 65 Jahre und älter bzw. Rentner/innenhaushalte und Studierende**. Alleinerziehende, die allgemein als verdrängungsgefährdete Gruppe gelten, machen mit insgesamt N=44 antwortenden

³ Die sogenannten „Pioniere“ der ersten Gentrifizierungsphase haben wenig Geld, aber in der Regel „kulturelles Kapital“ und ihre eigenen Lebensentwürfe, die sie verwirklichen wollen. Sie bereiten die Infrastruktur für die zweite Phase vor, machen das Viertel durch Kneipen, Galerien usw. für Außenstehende interessant; <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216871/gentrifizierung-ursachen-formen-und-folgen>

⁴ <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/handlungskonzept-wohnen.html>

Haushalten nur eine sehr kleine Gruppe im Viertel aus. Eine durchgängige Auswertung für diese Gruppe ist aufgrund der geringen Fallzahl und der daraus folgenden begrenzten Aussagekraft nicht sinnvoll.

Haushalte mit Migrationsvorgeschichte haben sich im Untersuchungsgebiet in einem repräsentativen Umfang an der Befragung beteiligt (Tab. 1). Sie weisen keine signifikanten Besonderheiten hinsichtlich der Einschätzungsfragen und den weiteren sozio-demografischen Merkmalen im Vergleich zur Personengruppe ohne Migrationsvorgeschichte auf. Daher wird keine grundsätzlich ausdifferenzierte Berichterstattung in Bezug auf dieses Merkmal vorgenommen.

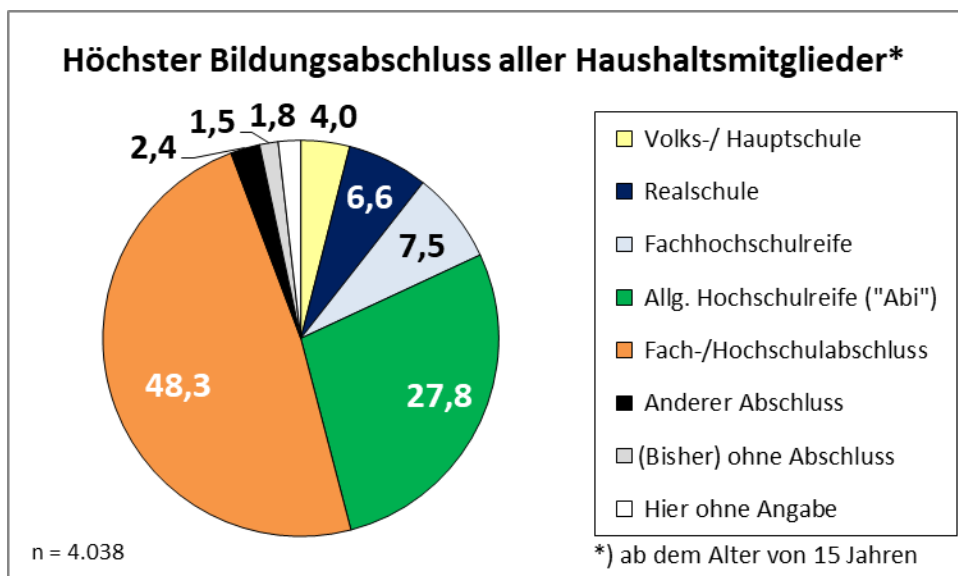
Gebietstypische Bewohner- und Haushaltstruktur: In den sieben Stadtzellen des Befragungsgebietes lebten zum Stichtag der Erhebung 31.12.2018 insgesamt 11.946 Einwohner in 8.704 ermittelten Haushalten. Der Untersuchungsraum ist insgesamt ein relativ junger Innenstadtbereich. **Geprägt wird er insbesondere durch junge Menschen zwischen 18-29 Jahren, die gut ein Drittel der über die Befragung einbezogenen Bewohnerschaft ausmachen (34%).** Die zweitgrößte Altersgruppe ist die der 30-39-jährigen, die mit einem Anteil von 23% erfasst wurden. **57% der über die Befragung einbezogenen Bewohnerschaft sind damit zwischen 18 und 39 Jahren** (Tab. 62). Der Anteil der über 60-Jährigen an den über die Befragung teilnehmenden Personen liegt bei 10%. Die Altersstruktur der Haushaltebefragung korreliert mit der amtlichen Statistik. Damit leben im Untersuchungsraum im Vergleich zu Münster-Mitte bzw. Münster gesamt ein höherer Anteil von jungen Menschen und ein niedrigerer Anteil an alten Menschen. Bei Kindern und Jugendlichen, die über die Befragung der Haushalte mit 9% erfasst werden, ist laut dem „Monitoring Hansaviertel“ ein leichter Zuwachs in den letzten Jahren feststellbar (vgl. Monitoring Hansaviertel, Anlage 2 zur Vorlage V/0106/2020), was ein Indiz dafür sein kann, dass das Viertel als Wohnstandort auch zunehmend für Familien attraktiv ist.

Bei der Betrachtung der Struktur der verschiedenen durch die Befragung erfassten Haushaltstypen (Tab. 61) zeigt sich, dass **68% der befragten Haushalte 1-2 Personenhaushalte** sind. **Familien mit Kindern** sind mit **13%** vertreten und sind demnach im Vergleich zu Münster Mitte ein unterrepräsentierte Zielgruppe sind, sind mit **13%** im Gebiet vertreten. **Hier dominieren die Familien mit kleinen Kindern unter 6 Jahren.** Noch vor den Familien stehen aber anteilig die **WG's (Wohngemeinschaften) im Viertel mit 18%**. In Bezug auf die räumliche Verteilung zeigt sich, dass die Stadtzellen 241 Sophienstraße und 442 Herz-Jesu die **höchsten Familienanteile** aufweisen. In den Stadtzellen 243 Meppener Straße und 431 Alte Feuerwache wohnen sie nur in geringem Umfang. **Ältere 1-2 Personen-Haushalte über 65 Jahre, die insgesamt** mit einem Anteil von 8% an der Befragung vertreten sind, wohnen mehrheitlich in den Stadtzellen 442 Herz-Jesu und 443 Hubertistraße. In der Stadtzelle 431 Alte Feuerwache sind sie kaum vertreten. Die insgesamt ausgewogenste demografische Struktur weist die Stadtzelle 244 Hansaplatz auf.

Wesentlich für die Interpretation der weiteren Ergebnisse ist die deutliche **studentische Prägung** des Raumes. Das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel ist ein besonders gefragter Wohnstandort für Studierende, deren Anteil an der Bewohnerschaft insgesamt als hoch zu bewerten ist. Insbesondere in den Stadtzellen 242 Bremer Platz (26%) und 243 Meppener Straße (21%) ist anteilig eine deutliche studentische Prägung feststellbar. Entsprechend häufiger sind dort auch WG's vertreten mit einem Anteil an den Haushaltstypen von je ca. 25%. Es stellt sich die Frage nach dem Einfluss, den Studierende auf ihr Wohnquartier haben, in dem sie einen großen Anteil der Bevölkerung ausmachen. Sie sind meist temporäre Bewohner/innen eines Gebiets. Somit unterscheiden sie sich deutlich von anderen Bevölkerungsgruppen sowohl hinsichtlich ihrer alltäglichen zeit-räumlichen Lebensgestaltung als auch in der Nutzung der Infrastruktur (z.B. ÖPNV) und weiterer Angebote vor Ort. Inwieweit die Bedarfslagen und Einschätzungen dieser Gruppe mit denen der anderen Bewohnergruppen übereinstimmen oder sich sogar anders ausprägen, kann bedeutsam für die Frage und deren Bewertung nach einer möglichen faktischen oder wahrgenommenen Verdrängung sein. Studierende können im Prozess der Gentrifizierung eine „Doppelrolle“ einnehmen, da sie sowohl als Auslöser für Gentrifizierung gelten, gleichzeitig aber auch Betroffene von Verdrängung sein können.

Bildungsabschluss: Im Rahmen der Befragung wurde u.a. auch der höchste Bildungsabschluss der Haushaltsmitglieder ab 15 Jahren erfasst. Generell gelten Personen mit einem höheren Bildungsabschluss als weniger verdrängungsgefährdet. Die Personen in den befragten Haushalten verfügen über ein **relativ hohes Bildungsniveau**. Für knapp die Hälfte der Befragten wurde ein (Fach)-Hochschulabschluss als der höchste abgeschlossene Bildungsabschluss angegeben, für weitere ca. 28% das Abitur. Knapp 7% schlossen die Schule mit einem Realschulabschluss ab und etwa 4% besitzen einen Volks-/Hauptschulabschluss. Nur ein geringer Anteil von 2% aller Befragten verfügt über keinen Schulabschluss (Abb. 3).

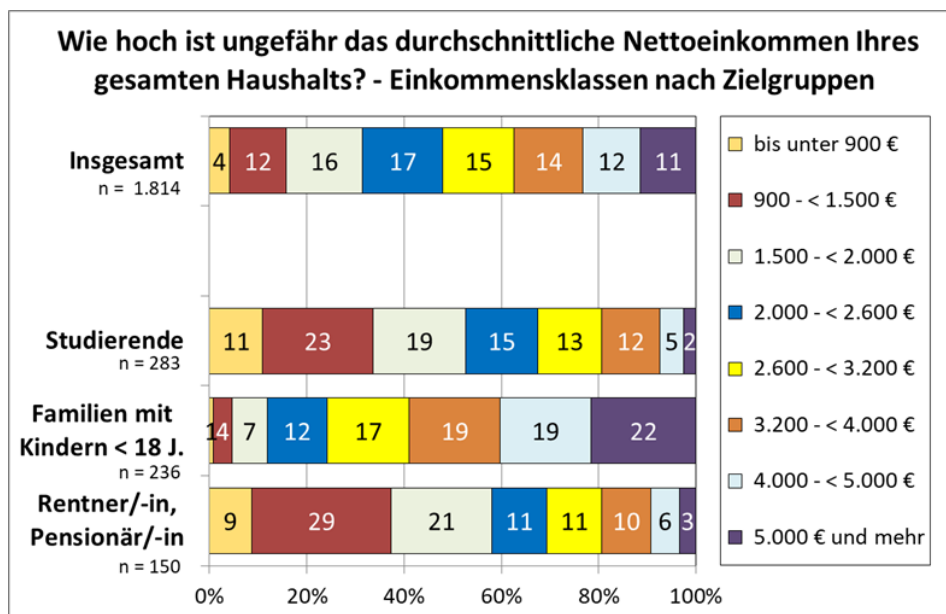
Abbildung 3: Höchster Bildungsabschluss aller Haushaltsmitglieder ab 15 Jahren



Erwerbssituation: Die Auswertung des derzeitigen Erwerbsstatus der befragten Bewohner/innen zeigt, dass **65% der Personen im erwerbstätigen Alter einer Erwerbstätigkeit nachgehen**; 6% der Befragten befinden sich in Ausbildung (Schüler, Auszubildende) und 26% studieren. Weitere 7% der hier Wohnenden sind Rentner/innen/Pensionäre/innen. Nur wenige Personen in den befragten Haushalten gaben an, derzeit arbeitslos/-suchend zu sein. Insgesamt erhält laut Umfrage mit 4% nur ein geringer Anteil der befragten Haushalte Leistungen zum Lebensunterhalt vom Jobcenter bzw. Sozialamt (Tab. 58). Es zeigt sich, dass anteilig insbesondere Rentner/innen / Pensionäre/innen im Vergleich zu anderen Bewohnergruppen im Viertel häufiger auf Sozialleistungen angewiesen sind (9%). Erfragt wurde auch, ob Unterstützungsleistungen für Wohnkosten bezogen werden. Je 1% der befragten Haushalte gibt an, dass die Mietkosten im Rahmen der Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Sozialgesetzbuch übernommen werden oder aber ein Zuschuss zur Miete in Form des Wohngeldes gezahlt wird (Tab. 57).

Einkommen: Die Einkommensstruktur im Viertel ist vielfältig, sowohl Haushalte mit geringen als auch Haushalte mit hohem Einkommen wohnen im Befragungsgebiet. **Alle Einkommensgruppen sind vertreten.** Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Befragungsraum liegt bei 3050 € (Tab. 59). 16% der Haushalte verfügen über ein Einkommen von unter 1500 €, 48% über ein mittleres Einkommen von 1500 € bis 3.200 €, und 37% über mehr als 3.200 € (Abb. 4).

Abbildung 4: Einkommensverteilung insgesamt und nach Zielgruppen

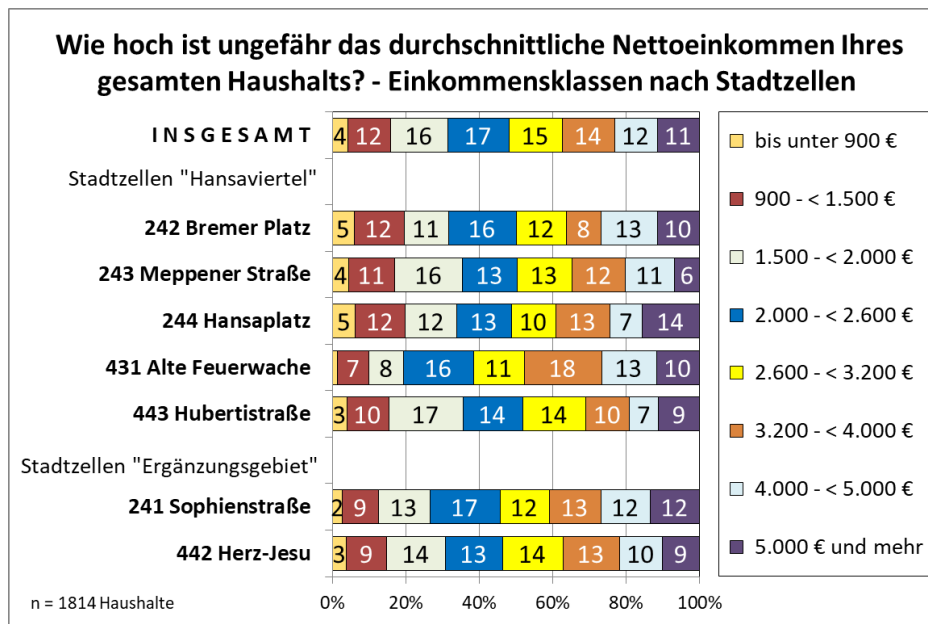


Für die Interpretation ist zu berücksichtigen, dass **hohe Haushalteinkommen sehr oft von mehreren Personen getragen werden**. Hier zeigt sich u.a. eine Beeinflussung der ermittelten Werte durch das häufige Vorhandensein von WG`s. Mit Bezug auf ihre Stellung/Positionierung auf dem Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass sie als Gruppe ein zahlungskräftiger Mitbewerber auf dem Wohnungsmarkt sind.

Unter dem Aspekt einer Verdrängungsgefährdung gilt ein besonderer Blick den Haushalten unter 900 €, die mit 4% vertreten sind und weiteren 12% mit 900 bis 1.500 € (Tab. 59). Bei dem Blick auf die Verteilung der Einkommen nach Zielgruppen (Abb. 4) wird deutlich, dass im Viertel insbesondere **Rentner/innen/Pensionäre/innen (38% unter 1500 €) sowie Studierende (34% unter 1500 €) in einer schwächeren finanziellen Situation sind.**

Die räumliche Verteilung der Einkommensklassen (Abb. 5) zeigt auf, dass die drei Stadtzellen 242 Bremer Platz, 243 Meppener Straße und 244 Hansaplatz des Untersuchungsraums „Hansaviertel“ stärker durch Haushalte mit einem niedrigen Einkommen unter 1500 € geprägt sind. Diese Ergebnisse korrelieren auch mit den dargestellten Ergebnissen zum Bezug von Sozialleistungen oder Wohngeld (vgl. S. 9; Erwerbssituation).

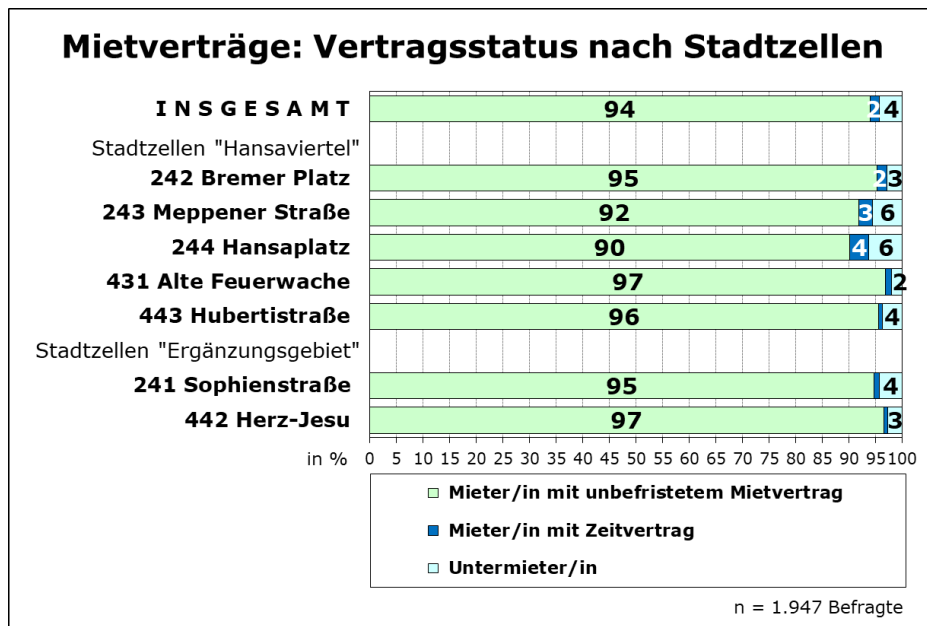
Abbildung 5: Einkommensverteilung nach Stadtzellen



Ein Anstieg des durchschnittlichen Einkommensniveaus mit späterem Zuzugsjahr respektive kürzerer Wohndauer, was auf eine sukzessive Änderung der Bewohnerstruktur schließen ließe, lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ablesen (Tab. 59).

Vertragsstatus der Mieter/innen: Standard im Viertel ist für 94% der Haushalte der unbefristete Mietvertrag. Ein unbefristeter Mietvertrag ist im Gegensatz zu Verträgen mit mietrechtlichen Einschränkungen als stabilisierender Faktor zu werten. Für 4% der befragten Haushalte regeln Untermietverhältnisse und für 2% Zeitmietverträge den Wohnstatus. Untermietverhältnisse sind anteilig häufiger in der studentisch geprägten Stadtzelle 243 Meppener Straße und in 244 Hansaplatz mit je 6% feststellbar, für die Stadtzelle 244 Hansaplatz gilt dies auch für das Vorhandensein von Zeitmietverträgen (Abb. 6).

Abbildung 6: Verteilung von Mietvertragstypen nach Stadtzellen

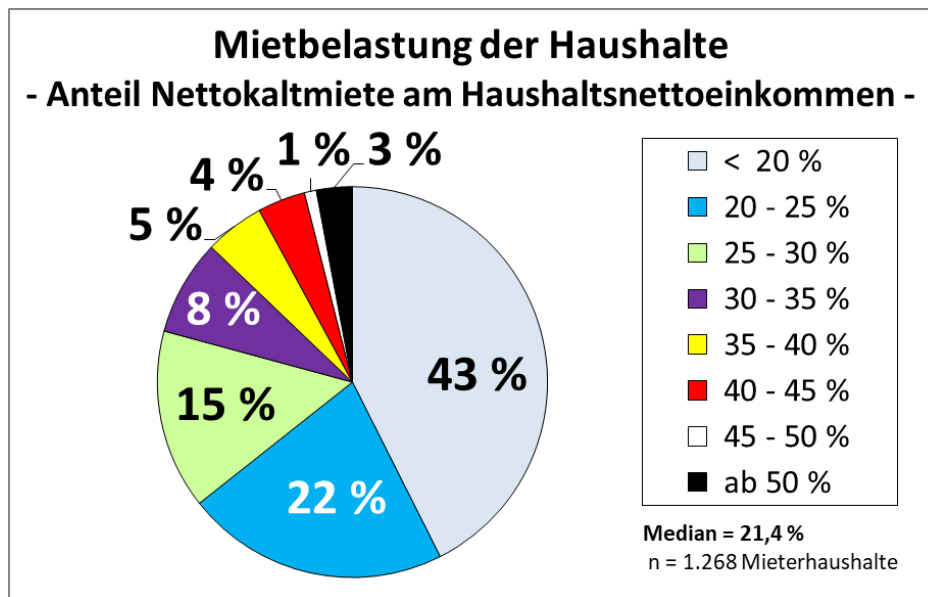


Mietbelastungsquote: Für 1.305 Mieterhaushalte liegen ausreichende Angaben vor, um deren Wohnkostenbelastung zu errechnen. Die Mietbelastungsquote beziffert, wie viel Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete (Nettokaltmiete = reiner Mietzins ohne Betriebs- und Heizungskosten) aufgewendet werden muss. Die über die Grundmiete hinausgehenden Kosten für Warmwasserversorgung, Heizung usw. sowie die Betriebskosten („zweite Miete“) sind hier also nicht berücksichtigt. Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, tragen **im Untersuchungsraum 80% der Bewohnerschaft eine Mietbelastung von weniger als 30% ihres Haushaltsnettoeinkommens**⁵, 18% liegen bei einer Mietbelastung von 30-50% und 3% tragen mehr als 50% Mietbelastung. Im Durchschnitt (hier = Median)⁶ müssen die Mieterinnen und Mieter laut Befragung rund 21,4% ihres monatlich verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben (Abb. 7).

⁵ Allgemein gilt, dass dieser nicht über 30 Prozent liegen sollte. Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen gelten Mietbelastungsquoten über 30 Prozent des Einkommens als problematisch, weil dadurch (zu) wenig Einkommen zur sonstigen Lebensführung übrigbleibt.

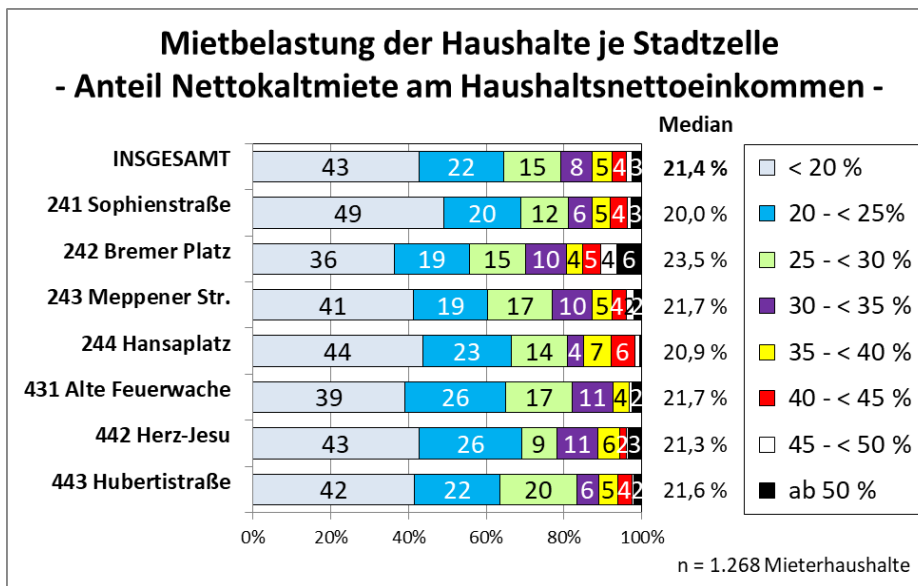
⁶ Angezeigt wird hier der Median der Mietbelastung, da das statistische Maß des Durchschnitts = Mittelwert anders als der Median auf extreme Werte reagiert, d.h. der Mittelwert wird durch hohe Mietbelastungsquoten nach oben verzerrt.

Abbildung 7: Mietbelastungsquoten der Haushalte



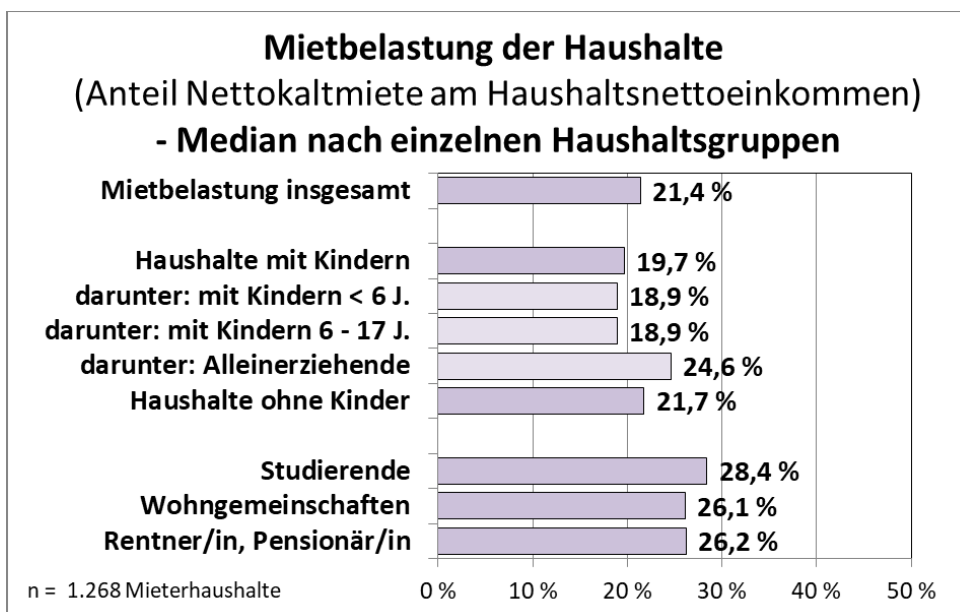
Räumlich differenziert betrachtet (Abb. 8), weist die Stadtzelle 242 Bremer Platz die höchste durchschnittliche Mietbelastung mit 23,5% auf. Die geringste Mietbelastungsquote entfällt auf die Stadtzelle 241 Sophienstraße mit 20,0%. **Bei besonderer Betrachtung der kritischen „30% - Belastungsgrenze“ stechen die Stadtzellen 242 Bremer Platz, 243 Meppener Straße und 442 Herz-Jesu** heraus. In der Stadtzelle 242 Bremer Platz tragen 30% der Miethaushalte eine Belastung von 30% und mehr, in 243 Meppener Straße und 442 Herz-Jesu jeweils 23%. Bei der Betrachtung der Verteilung der Mietbelastungsquoten (Tab. 60), zeigt sich eine stärkere Belastung in 242 Bremer Platz als in den beiden anderen Stadtzellen. In 243 Meppener Straße und 442 Herz-Jesu bildet sich die über dem Durchschnitt von 21,4% liegende Mietbelastung dadurch aus, dass ein überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten eine Mietbelastungsquote von 20-25% und 30-35% aufweist, während in 242 Bremer Platz ein überdurchschnittlicher Anteil (10%) mehr als 45% des Haushaltnettoeinkommens für die Nettokaltmiete aufbringen muss.

Abbildung 8: Verteilung der Mietbelastung in den Stadtzellen



Zwischen den Ziel- und Haushaltstypen zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede (Abb. 9). Die **Studierendenhaushalte weisen die höchste Mietbelastung auf**. Sie müssen im Durchschnitt 28,4% ihres Haushaltseinkommens für die Kaltmiete aufbringen. Entsprechend hoch liegt auch der Wert bei den WG's. Von einer deutlich über dem Durchschnitt liegende Mietbelastung sind weiterhin die Rentner/innen und Pensionäre/innen betroffen (26,2%). Haushalte mit Kindern liegen mit 19,7% hingegen leicht unter dem Durchschnitt von 21,4%, mit Ausnahme der Alleinerziehenden, die 24,6% ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufbringen müssen.

Abbildung 9: Median der Mietbelastungsquote nach Haushaltstypen



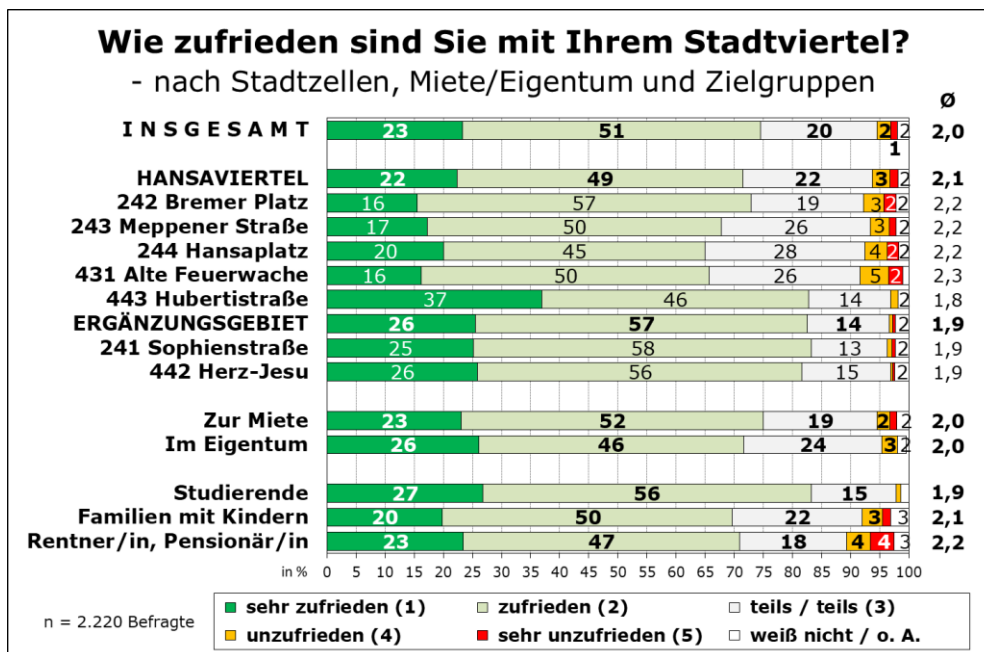
Insgesamt besteht eine erhöhte Verdrängungsgefahr im Viertel bei ca. 20% der Haushalte, die angegeben haben, mehr als 30% ihres Einkommens für die Mietkosten aufbringen zu

müssen (Abb. 6). Hier ist davon auszugehen, dass angesichts der momentan erzielten Einkommen weitere Mietsteigerungen nur schwer verkraftet werden können.

Gebietsbindung der Bewohnerschaft

Zufriedenheit: Im Rahmen einer subjektiven Beurteilung der Lebensbedingungen im Wohngebiet nach vorgegebenen Antwortkategorien zeigen sich **dreiviertel der Befragten (75%) zufrieden und sehr zufrieden** mit ihrem Stadtviertel. Die Durchschnittsnote liegt auf einer 5-stufigen Skala bei „2,0“ für den Untersuchungsraum. **Unzufrieden bzw. sehr unzufrieden sind lediglich 3%.** Ein Vergleich mit der Münsteraner Bürgerumfrage aus dem Jahr 2015 zeigt, dass der aktuelle mittlere Zufriedenheitswert im Befragungsgebiet von „2,0“ nur geringfügig niedriger liegt als der für Münster-Mitte 2015 mit einer Zufriedenheitsnote von „1,8“ (Bürgerumfrage 2015⁷). Die insgesamt für das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel zum Ausdruck kommende hohe Zufriedenheit erweist sich dabei als unabhängig von dem Miet-, bzw. Eigentumsstatus der befragten Haushalte (Abb. 10).

Abbildung 10: Zufriedenheit mit dem Stadtviertel nach Stadtzellen, Miete/Eigentum und Zielgruppen



Kleinräumiger betrachtet, zeigt die Befragung für die Stadtzelle 443 Hubertistraße mit einer Bewertung von „1,8“ die höchste Zufriedenheit. Aber auch unterhalb des Vierteldurchschnitts von „2,0“ liegende Stadtzellen werden immer noch mit „gut“ bewertet. Den niedrigsten Zufriedenheitswert weist Stadtzelle 431 Alte Feuerwache mit „2,3“ auf. Eine zielgruppendifferenzierte Betrachtung

⁷ <https://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/buergerumfrage-2015.html>

verdeutlicht, dass Studierende die höchsten Zufriedenheitswerte angeben. Rentner/innenhaushalte zeigen sich am wenigsten zufrieden.

Nach positiven Aspekten des Viertels befragt, werden **die zentrale Lage in der Stadt, die Einkaufsmöglichkeiten und das gastronomische Angebot besonders positiv hervorgehoben. Die Nähe zum Kanal, zum Bahnhof und zum Hafen sind dabei hervorgehobene positive Lagekriterien. Das Gebiet wird insgesamt als lebendiges urbanes Wohnquartier empfunden, das Lebensgefühl und die vielfältigen freizeitbezogenen und kulturellen Angebote werden sehr geschätzt** (Abb. 11, 12).

Abbildung 11: Offene Frage zur subjektiven Einschätzung hinsichtlich der besten Merkmale des Stadtviertels

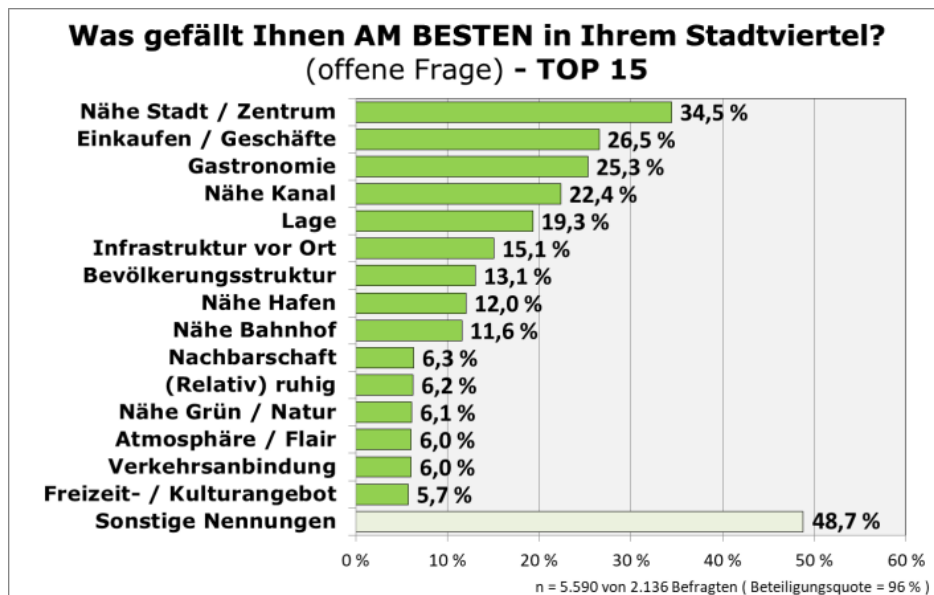
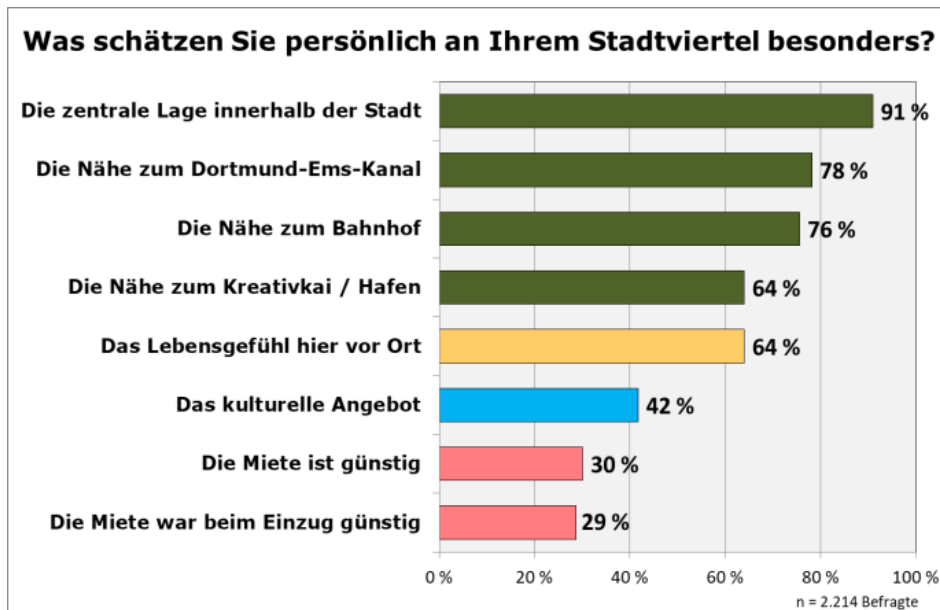
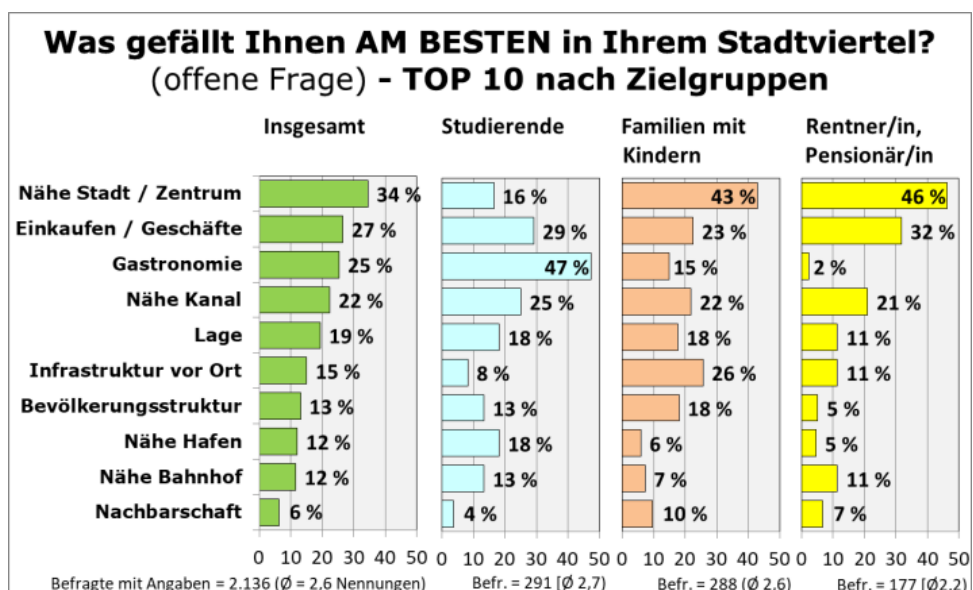


Abbildung 12: Subjektive Einschätzung hinsichtlich der am meisten geschätzten Merkmale des Stadtviertels



Sehr aufschlussreich ist die nach Zielgruppe unterschiedliche Wertung dessen, was als besonders positiv empfunden wird (Abb. 13). Hier zeigen sich deutliche Unterschiede. Während für Studierende die gastronomischen Angebote die Liste der positiven Nennungen deutlich anführen (47%) gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten/Geschäften (29%), punkten für Familien die Aspekte „Nähe zur Stadt/zum Zentrum“ (43%) und die „Infrastruktur vor Ort“ (26%) an erster und zweiter Stelle der Nennungen. Bei Rentner/innen/Pensionäre/innen werden die „Nähe zur Stadt/zum Zentrum“ (46%) und die „Einkaufsmöglichkeiten/Geschäfte“ an erster und zweiter Stelle genannt (32%).

Abbildung 13: Offene Frage zur subjektiven Einschätzung hinsichtlich der besten Merkmale (TOP 10) des Stadtviertels nach Zielgruppen



Konkret wurde die Bewertung der „Atmosphäre/Attraktivität“ im Stadtviertel, die ein wesentlicher Bindungs- und Wohlfühlfaktor ist, erfragt. Sie wird insgesamt auf einer Bewertungsskala von 1-5 mit „2,0“ bewertet (Abb. 14, 15). Es zeigt sich, dass es deutliche Unterschiede in der Bewertung zwischen jüngeren und älteren Bewohner/innen gibt. Während die 18-29-Jährigen dem Stadtviertel eine „1,8“ ausstellen, bewerten die 60-69-Jährigen die Atmosphäre und Attraktivität mit einer „2,4“ und die über 70-Jährigen mit einer „2,7“ (Abb. 14). Stadtzellenbezogen erhalten die Stadtzelle 431 Alte Feuerwache und 443 Hubertistraße die beste Bewertung in Bezug auf die Atmosphäre mit je „1,9“, den schlechtesten Wert mit „2,3“ erhält 242 Bremer Platz (Abb. 15). Trotz gradueller Unterschiede bei einer räumlich differenzierten Betrachtung bewegen sich alle Werte im Bewertungsspektrum „gut“.

Abbildung 14: Subjektive Einschätzung zur Atmosphäre/ Attraktivität des Stadtviertels nach Geschlecht, Altersgruppen und Wohndauer

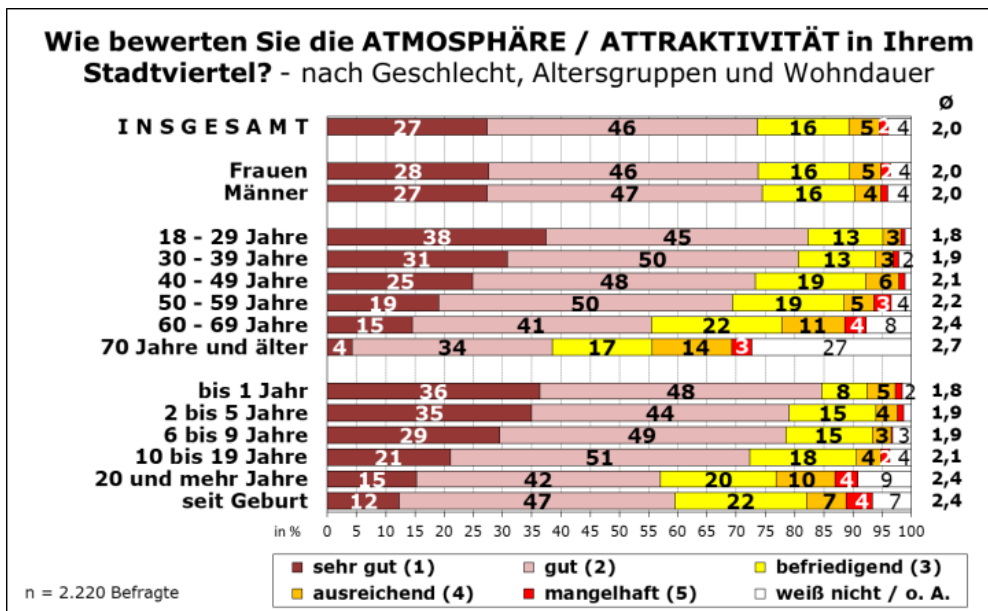
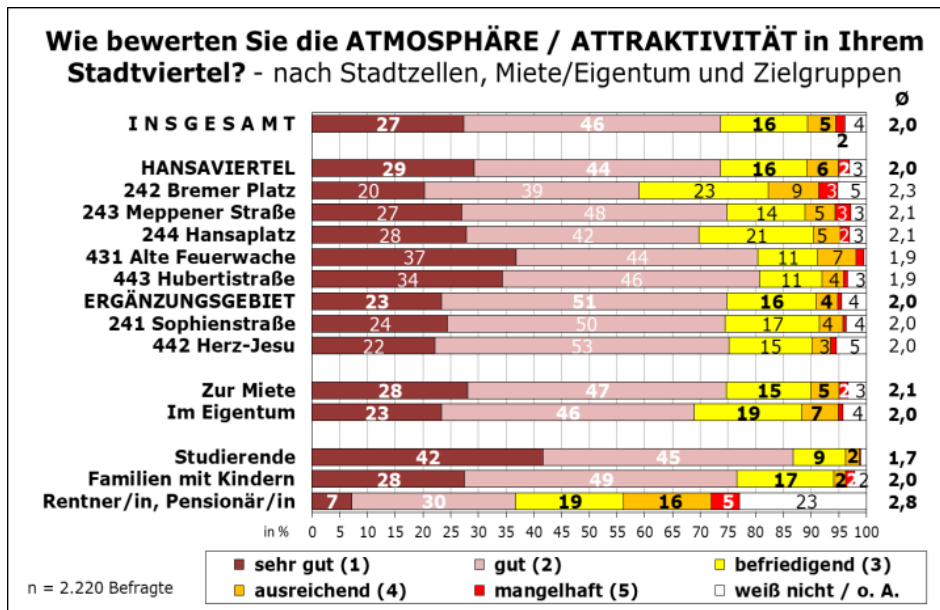
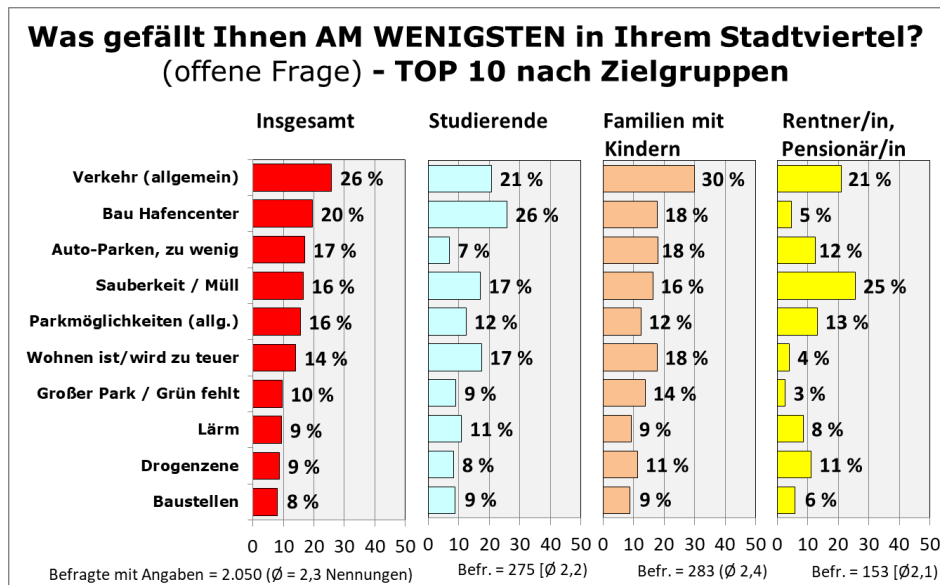


Abbildung 15: Subjektive Einschätzung zur Atmosphäre/ Attraktivität des Stadtviertels nach Stadtzelle, Miete/ Eigentum und Bewohnergruppe



Neben der insgesamt **hohen Zufriedenheit und positiven Wertschätzung** des Wohnviertels sehen die Befragten auch **negative Aspekte und Veränderungen in ihrem Wohngebiet**, insbesondere im Zuge der steigenden Aufwertung des Hafensareals in den vergangenen Jahren und des Umbaus des Bahnhofes und den damit einhergehenden Entwicklungen. Zwar werden die **Eröffnung neuer Geschäfte, Restaurants und Kneipen sowie kulturelle Veranstaltungen rund um den Hafen von weiten Teilen der Bewohnerschaft begrüßt** und Verbesserungen an einzelnen Orten gesehen wie neue Radwege, Tempo 30-Zonen und die Bahnhofssanierung (Tab. 6, 20, 22). Dennoch gibt es auch **Kritik an der Entwicklung** des Gebietes, wobei **der ruhende und fließende Verkehr das dominierende Thema darstellt, gefolgt vom geplanten „Hafencenter“ und dem Thema „Sauberkeit“ und „Sicherheit“ im Viertel**. Auch **steigende Mieten und Gentrifizierung werden vereinzelt als Kehrseite der Entwicklung** genannt (Tab. 9, 24), allerdings auch unterschiedlich bzw. polarisierend wahrgenommen und bewertet (vgl. Ausführungen zu Mieten S. 43). Der Blick auf die Wertung der verschiedenen zeichnet folgendes Bild: Für Studierende sind die Hauptkritikpunkte der Bau des Hafencenters (26%) und der „Verkehr“ (21%), für Familien steht ganz vorne an der „Verkehr“ (30%), gefolgt von den gleichwertig genannten Aspekten „zu wenig Autoparkplätze“, „Bau Hafencenter“ und „Wohnen zu teuer“ (ca. 18%). Rentner/innen/Pensionäre/innen nennen als Negativpunkte die Themen „Sauberkeit/Müll“ (25%) und den „Verkehr“ (21%) (Abb.16).

Abbildung 16: Offene Frage zur subjektiven Einschätzung hinsichtlich der negativsten Merkmale des Stadtviertels



Auch die Themen „Sicherheit“ und „Sauberkeit“ wurden gesondert abgefragt. Die Sicherheit bekam in der Abfrage der Bewertung unterschiedlicher Aspekte im Stadtviertel auf einer fünfstufigen Skala einen Mittelwert von „2,6“, Sauberkeit die Note „3,2“ im Mittel (Abb. 17, 18).

Abbildung 17: Subjektive Einschätzung zur Sicherheit des Stadtviertels nach Stadtzelle, Miete/Eigentum und Bewohnergruppe

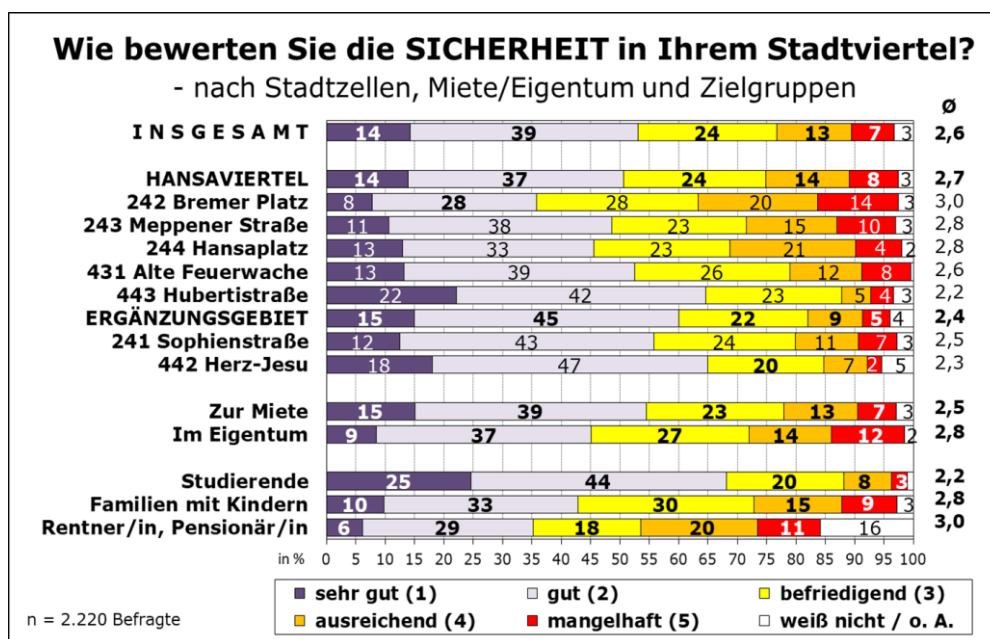
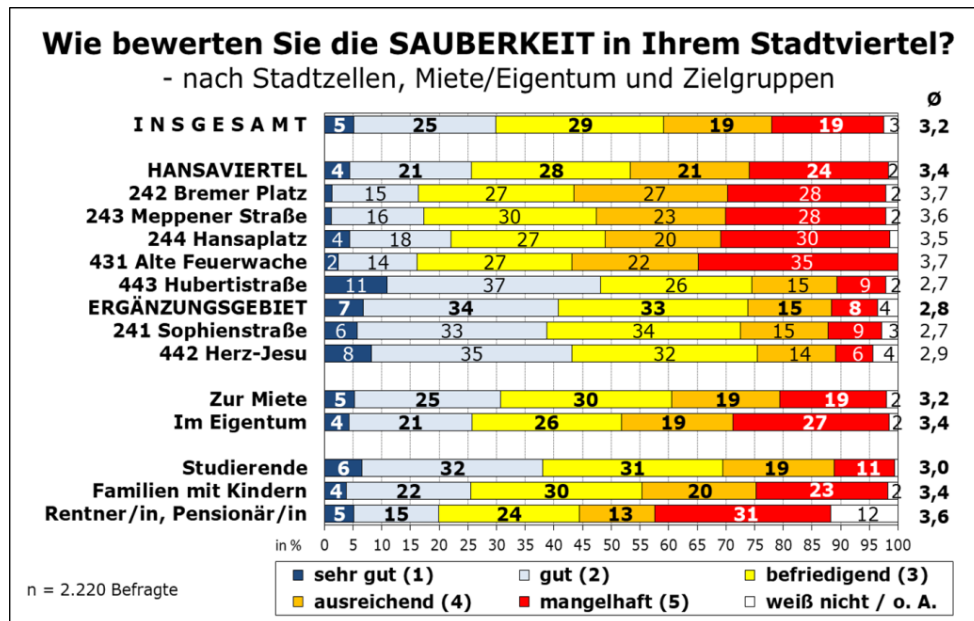


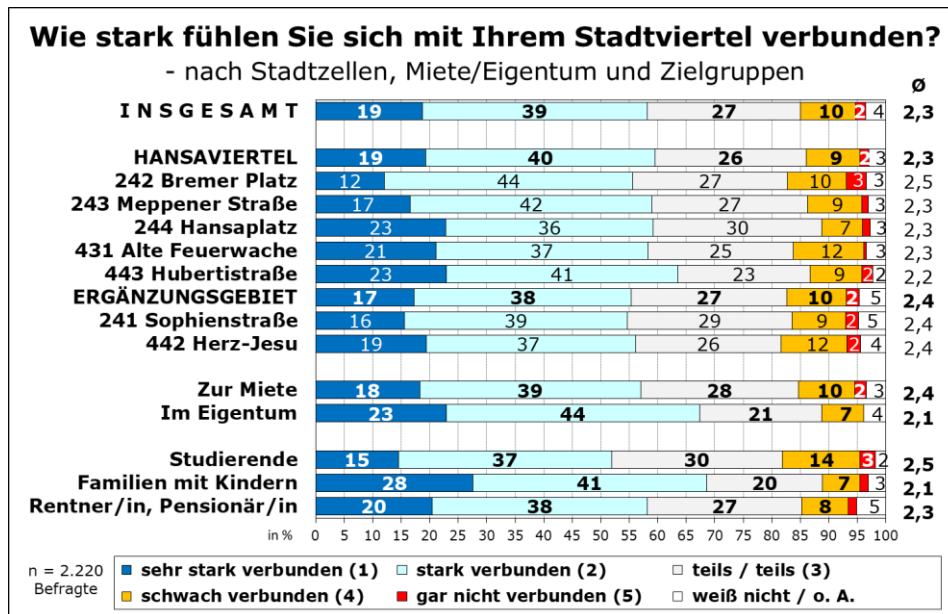
Abbildung 18: Subjektive Einschätzung zur Sauberkeit des Stadtviertels nach Stadtzelle, Miete/Eigentum und Bewohnergruppe



Hier zeigen sich deutliche Wahrnehmungs- und Bewertungsunterschiede bei den verschiedenen Zielgruppen, wie auch in Bezug auf die unterschiedlichen Teilräume. Beide Themen werden von **Familien und besonders den Rentner/innen/Pensionäre/innen am schlechtesten bewertet**. Räumlich differenziert, erhalten die Stadtzellen 242 Bremer Platz („3,0“), 243 Meppener Straße und 244 Hansaplatz mit je „2,8“ beim Thema „Sicherheit“ unterdurchschnittliche Bewertungen. Sie liegen damit aber noch im befriedigenden Bereich. Beim Thema „Sauberkeit“ zeigt sich ein ähnliches raumbezogenes Bild. Hier kommt zu den eben genannten Stadtzellen 242 Bremer Platz („3,7“), 243 Meppener Straße („3,6“) und 244 Hansaplatz („3,5“) noch die Stadtzelle 431 Alte Feuerwache mit einer Bewertung von „3,7“. Die Antworten auf mehrere offen gestellte Fragen zu negativen Aspekten und Verschlechterungen im Viertel (Tab. 9, 24) zeigen teilweise, was sich hinter dieser Benotung verbirgt: Stichworte wie z.B. „Bremer Platz“, „Drogenszene“, „Verkehr“, „Lärm“, „Müll“, „Baustellen“, „Vandalismus“, „Graffiti“, und „Partyzone“ etc. werden von Befragten benannt.

Verbundenheit: Viele Haushalte sind **gut vernetzt im Gebiet und haben Kontakte zur Nachbarschaft und zu Freunden oder Bekannten in der Wohngegend und schätzen deren Nähe**. Ihre Verbundenheit mit dem Viertel bewertet die Bewohnerschaft insgesamt mit einer „2,3“ auf einer Skala von 1 bis 5, was für eine Verbundenheit mit dem Viertel spricht (Abb. 19). Die größte Verbundenheit weisen dabei Familien und in Eigentum wohnende Haushalte auf („2,1“). Räumlich gesehen, schlägt sich die Bewertung der Verbundenheit mit einer „2,2“ in der Stadtzelle 443 Hubertistraße nieder und mit einer „2,5“ für die Stadtzelle 242 Bremer Platz.

Abbildung 19: Subjektive Einschätzung zur Verbundenheit mit Ihrem Stadtviertel nach Stadtzellen, Miete/ Eigentum und Bewohnergruppen



93% geben an, generell Kontakt mit den Nachbarn zu haben, gut die Hälfte der befragten Haushalte (54%) unterhält sogar intensivere Nachbarschaftsbeziehungen, die die Alltagshilfe in Form kleinerer Gefälligkeiten und gemeinsame Aktivitäten einschließen (Abb. 20, 21). Dennoch gibt es je nach Lebenssituation der Haushalte Unterschiede in der Ausprägung der nachbarschaftlichen Kontakte.

Abbildung 20: Kontakte zu Nachbarn/ zur Nachbarschaft nach Stadtzellen, Miete/ Eigentum und Bewohnergruppen

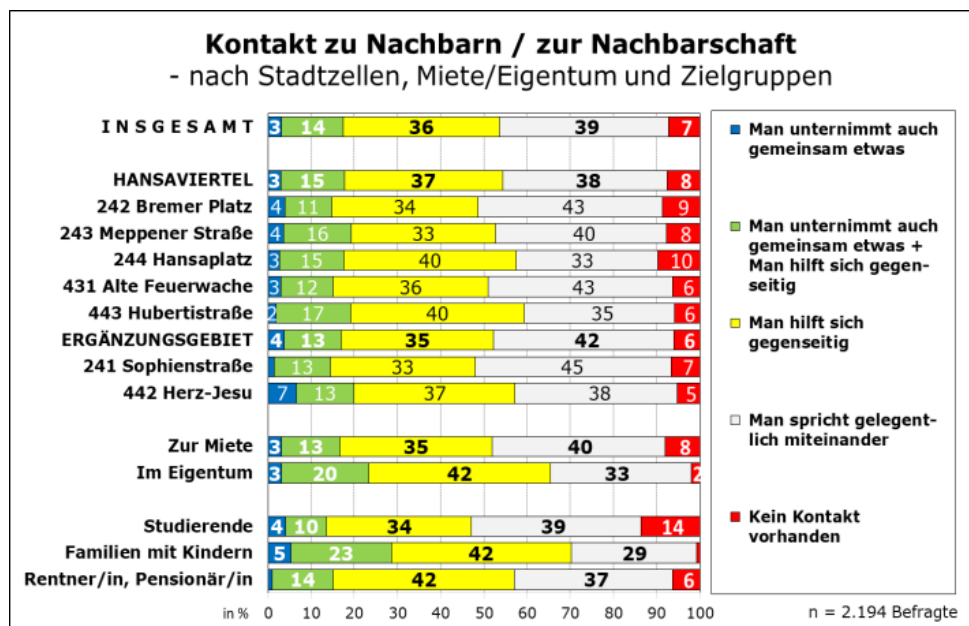
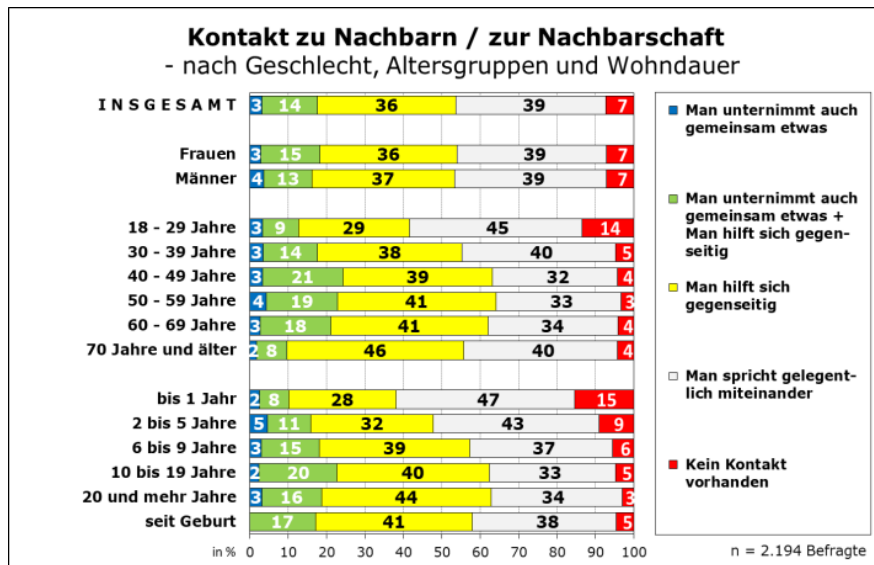


Abbildung 21: Kontakte zu Nachbarn/ zur Nachbarschaft nach Geschlecht, Altersgruppen und Wohndauer



Besonders ausgeprägt ist der Kontakt zur Nachbarschaft bei Familien, die zu 70% angeben, gemeinsam etwas zu unternehmen und /oder sich gegenseitig zu helfen. Auch bei Rentner/innen/Pensionäre/innen ist dies noch mehrheitlich der Fall (57%). Bei Studierenden ist der Kontakt zur Nachbarschaft geringer ausgeprägt. Hier zeigt sich, dass in der Regel Familien und ältere Personen besonders auf ein funktionierendes Wohnumfeld und funktionierende Netzwerke angewiesen sind. Die „Nähe zu Freunden und Bekannten“ im Quartier wird von Familien und Studierenden auf einer Skala von 1 - 5 mit „1,8“ bewertet, Rentner/innen/Pensionäre/innen bewerten diesen Aspekt mit „2,2“ (Tab. 26). Insgesamt erweisen sich Familien als ein stabilisierender Faktor für das Viertel.

Auch beruflich bzw. ausbildungsbezogen gibt es bei einem Teil der Bewohnerschaft Bezüge zum Viertel. 13% der Befragten arbeiten im Stadtviertel (Tab. 16). Auffallend ist die Gebietsbindung bei der Berufsgruppe der Unternehmer/innen und Freiberufler. Unternehmer/innen und freiberuflich Tätige arbeiten zu 38% im Viertel. Die Gruppe der Freiberufler, worunter auch Künstler und Kreative fallen, gilt allgemein, neben Studierenden, als Pioniergruppe der Gentrifizierung. Auch das bürgerschaftliche bzw. ehrenamtliche Engagement im Stadtviertel wurde abgefragt, da es einen Hinweis auf eine Gemeinwohlorientierung und Bindung an das Viertel liefert (Tab. 31). 12% der Befragten gaben an, aktuell ehrenamtlich im Stadtviertel aktiv zu sein, weitere 6% waren hier früher aktiv und 82% engagieren sich hier nicht. Das Engagement steigt mit dem Alter und der Wohndauer im Viertel.

Weiterhin benennen die Befragten bei mehreren offen gestellten Fragen die Bevölkerungsstruktur, die Nachbarschaft und den Zusammenhalt als Besonderheit des Viertels (Tab. 20, 22).

Wohndauer: Auch die Wohndauer gibt u.a. Hinweise auf die Verbundenheit mit dem Viertel (Tab. 2, 3). Die durchschnittliche Wohndauer der befragten Haushalte im Stadtviertel beträgt 12,6 Jahre. Zwischen der Wohndauer im Stadtviertel von Mietern und Eigentümern gibt es erwartungsgemäß deutliche Unterschiede: die durchschnittliche Wohndauer bei Mietern beträgt 10,9 Jahre, bei in Eigentum wohnenden Haushalten beträgt sie 23,6 Jahre. Eigentumsbildung kann damit auch ein stabilisierender Faktor für die Bewohnerstruktur sein. **Die „Stammbewohnerschaft“, d.h. diejenigen, die seit mindestens 10 Jahren im Viertel wohnen, macht insgesamt 36% aus.** 15% wohnen über 20 Jahre im Viertel und 4% seit Geburt an (Tab. 3). **43% der befragten Haushalte wohnen bis zu 5 Jahre im Viertel,** davon 11% sogar nur bis zu einem Jahr. Der Anteil derjenigen, die bis zu 10 Jahre dort wohnen, beträgt fast 60%. **Demnach ist ein hoher Prozentsatz der Haushalte Befragten erst seit wenigen Jahren im Viertel wohnhaft.** Dies erklärt sich zum einen mit dem hohen Anteil Studierender, für die das Viertel meist eine Durchgangsstation darstellt. Entsprechend niedriger ist die durchschnittliche Wohndauer in den Stadtteilen, in denen viele junge Haushalte und Studierende wohnen: 242 Bremer Platz, Meppener Straße (je 11,1 Jahre), 431 Alte Feuerwache (8,5 Jahre). Die Stadtzelle 431 Alte Feuerwache fällt hier mit einer besonders niedrigen durchschnittlichen Wohndauer auf (6,9 Jahre). Dies mag darin begründet sein, dass hier auch ein Studierendenwohnheim liegt und in den letzten Jahren relativ gesehen mehr Neubauten entstanden sind. Einen weiteren Grund für eine durchschnittlich kürzere Wohndauer offenbart der Blick auf die nachfolgenden Umzugsmotive. Die Frage nach dem bisherigen Wohnort vor Einzug in die jetzige Wohnung verdeutlicht, dass ca. ein Viertel der befragten Haushalte schon vorher im Viertel gewohnt hat, 44% aus einem anderen Stadtteil Münsters hinzugezogen ist und ca. 30% von außerhalb Münsters kommen (Tab. 40).

Umzugsabsichten: Zur Einschätzung der Viertelentwicklung und Gebietsbindung spielen Informationen über die geplanten Umzüge und deren Gründe eine wichtige Rolle. Gefragt nach möglichen Umzugsabsichten für die nächsten zwei Jahre (Abb. 22 und 23) bekundet **die Hälfte der befragten Haushalte, nicht umziehen zu wollen.** Konkrete Umzugspläne für diesen Zeitraum haben lediglich 18%. Ein Drittel der befragten Haushalte ist noch unentschieden, ob sie sich für einen Umzug entscheiden.

Abbildung 22: Umzugsbereitschaft der Haushalte innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Geschlecht, Altersgruppen und Wohndauer

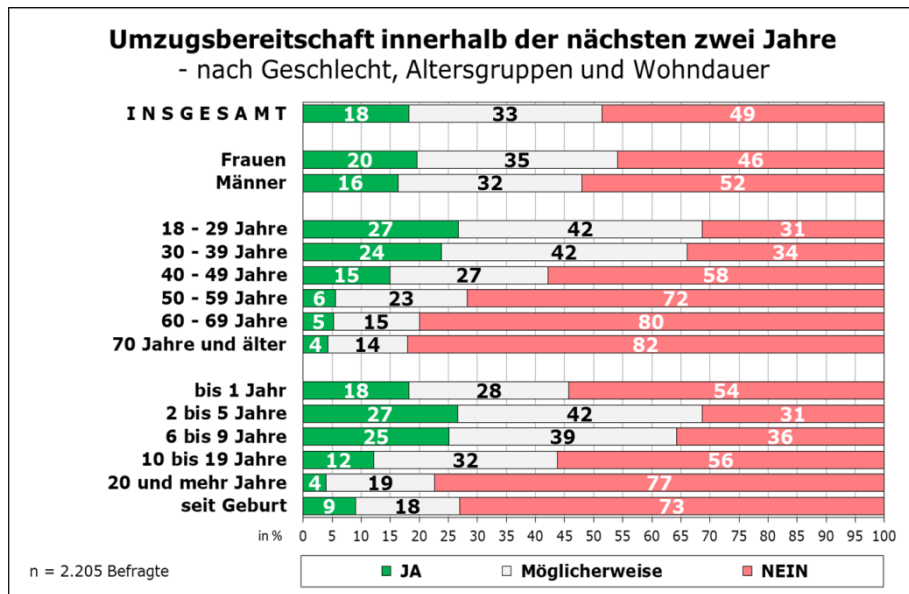
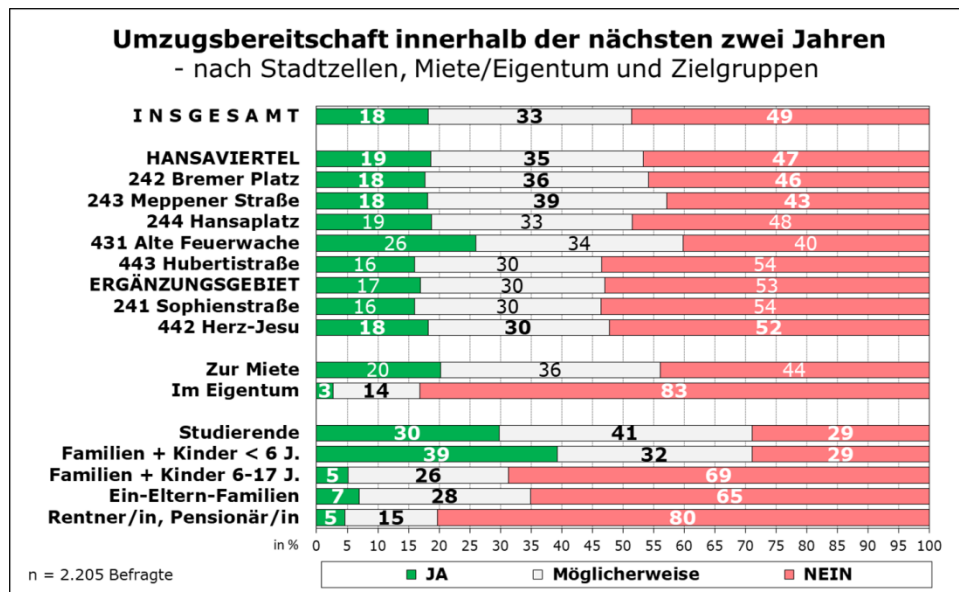


Abbildung 23: Umzugsbereitschaft der Haushalte innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Stadtzellen, Miete/ Eigentum und Bewohnergruppen

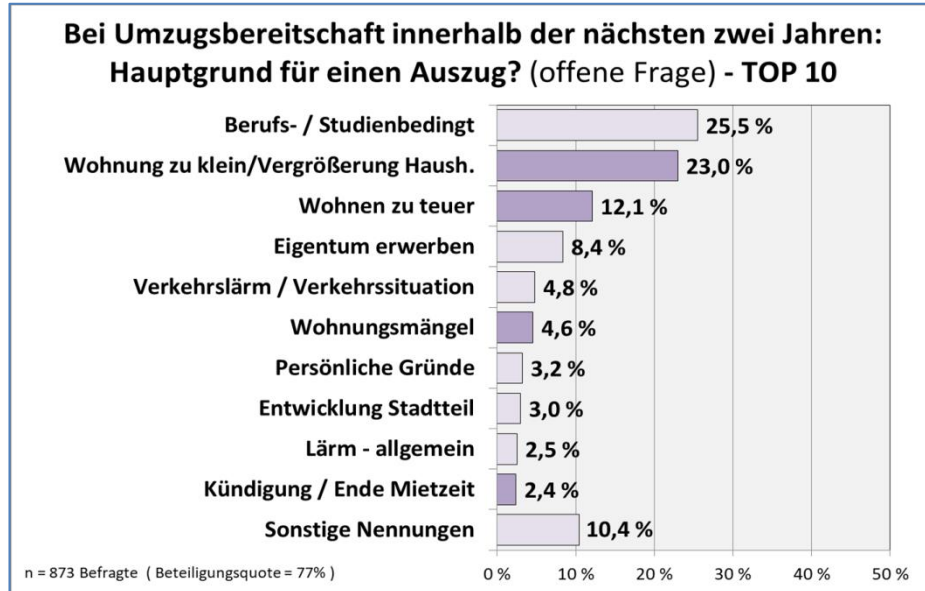


Die Stärke der Umzugsabsicht steht in enger Beziehung zum Alter bzw. zur Lebensphase. **Familien mit kleinen Kindern unter 6 Jahren** („Familien in Expansion“) planen mit 39% überproportional einen Auszug, ebenfalls **die 18-29-Jährigen (27%)** sowie die **30-39-Jährigen (24%)**. Ab 50 Jahren geht die Umzugsbereitschaft deutlich zurück. Die Zielgruppe der Rentner/innen hat mit 80% einen ausgeprägten Bleibewillen.

Räumlich betrachtet ist die Umzugsbereitschaft (Antwortkategorien: „ja“/ „möglicherweise“) in den Stadtzellen 431 Alte Feuerwache (60%) und 243 Meppener Straße am ausgeprägtesten (57%;

Abb. 23). Die in einer offenen Frage ermittelten Gründe für die jeweiligen Umzugsabsichten sind dabei vielfältig.

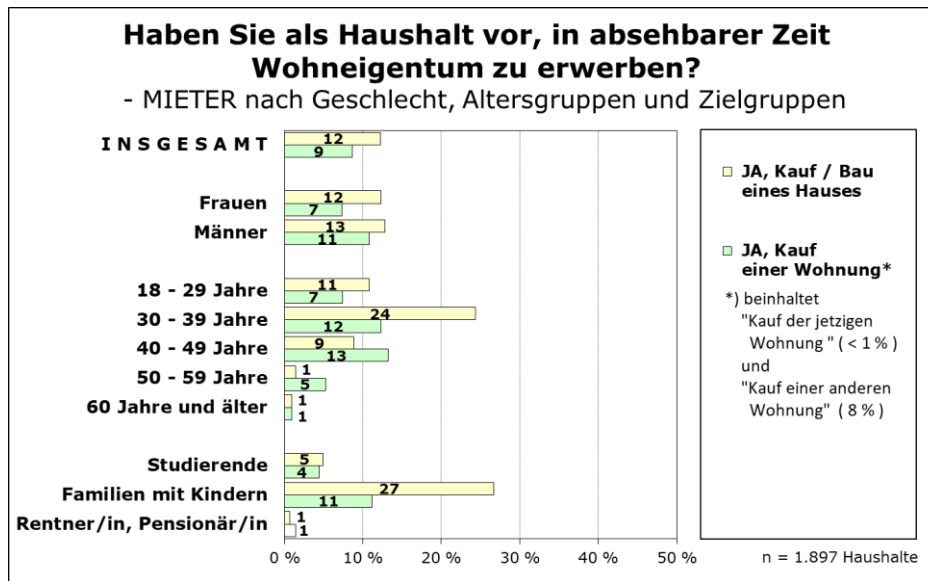
Abbildung 24: TOP 10 der häufigsten Gründe für eine Umzugsbereitschaft innerhalb der nächsten zwei Jahre



Berufliche bzw. studienbedingte Gründe spielen mit einem Viertel die wichtigste Rolle für eine Umzugsentscheidung. Danach folgen wohnungsbezogene Umzugsmotive. Als **wichtigster wohnungsbezogener Umzugsgrund wird die Haushalvergrößerung bzw. eine zu geringe Wohnungsgröße** genannt (23%), mit deutlichem Abstand gefolgt von der Auskunft, dass das **Wohnen zu teuer ist** (12,1%). Die Umzugsmotive haben somit einen deutlichen Bezug zur jeweiligen Lebensphase. Studierende planen vermutlich nach Abschluss Ihres Studiums, mit neuer beruflicher Perspektive und veränderten finanziellen Möglichkeiten einen Umzug. Aber auch bei (geplanter) Familienbildung/-vergrößerung beabsichtigen die Befragten umzuziehen. Die Ergebnisse korrelieren auch mit der Wohndauer, da diejenigen am ehesten einen Umzug planen, die 2-9 Jahre wohnhaft sind (Tab. 32).

Auffällig ist, dass diejenigen, die Umzugspläne haben, mehrheitlich nicht im Viertel bleiben wollen (Tab. 34). Lediglich 8% geben an, sich im Viertel nach neuem Wohnraum suchen zu wollen. Eine Differenzierung nach Zielgruppen Bewohnergruppen macht Unterschiede in der Wohnstandortwahl deutlich. Der geringe Anteil **umzugswilliger Rentner/innen/Pensionäre/innen will mehrheitlich im Viertel oder einem anderen Innenstadtstadtteil** bleiben. **Studierende** sind erwartungsgemäß in ihren Planungen noch recht unterschlossen und offen, aber **eher aus Münstert hinaus orientiert**. **Familien sind trotz einer zum Ausdruck gebrachten starken Bindung an das Viertel oftmals breit in ihren Wohnstandortvorstellungen aufgestellt.**

Abbildung 25: Absicht zum Erwerb von Wohneigentum bei Mietern nach Geschlecht, Altersgruppen und Bewohnergruppen

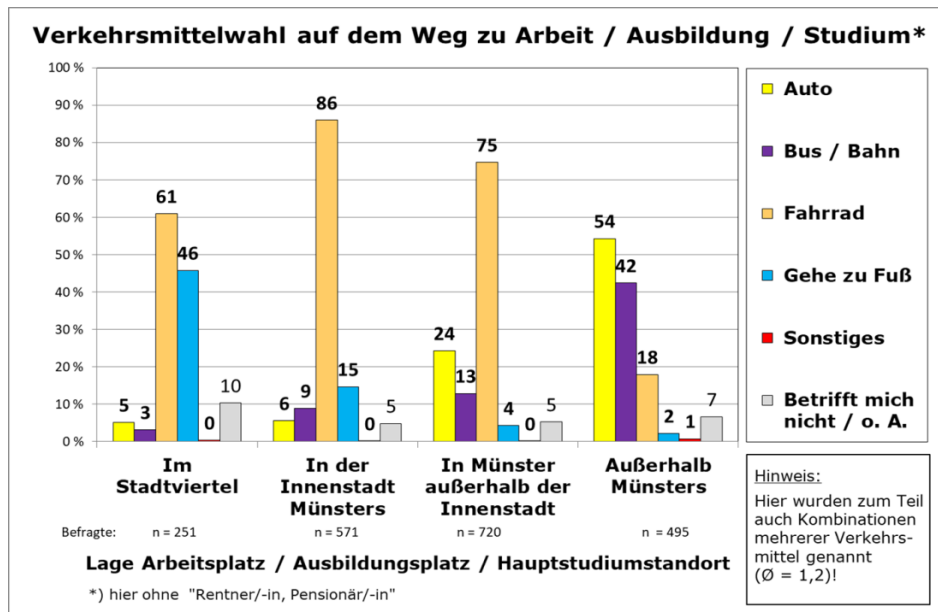


Weiterhin wurde erfragt, ob der Haushalt beabsichtigt, in absehbarer Zeit Wohneigentum zu erwerben und wenn ja, wo. **Den Kauf oder Bau eines Hauses können sich 12% aller Haushalte vorstellen, den Kauf einer Eigentumswohnung 9%** (Mehrfachnennung möglich; Abb. 25). Während bei der Altersgruppe der 18-39-Jährigen der Wunsch nach Kauf oder Bau eines Hauses dominiert, insbesondere bei den Familien, wird in den darüberliegenden Altersgruppen die Eigentumswohnung präferiert. **Der Kauf der jetzigen Mietwohnung ist laut der Angaben keine Option**; der Anteil liegt bei unter 1% für das gesamte Gebiet. Hier stellt sich die Frage, ob dies mangels unterbreiteter (bezahlbarer) Kaufangebote oder anderweitig begründet ist. Die insgesamt geringe Fokussierung auf das Viertel bei Umzugswünschen und die generelle Offenheit bezüglich des zukünftigen Wohnstandortes und den Wohnstatus (Eigentum oder Miete) ist vermutlich auf den insgesamt engen Wohnungsmarkt und das Wissen um das im Stadtviertel kaum vorhandene Segment größerer Wohnungen zurückzuführen. Zur Umsetzung eines bestimmten Wohnwunsches ist demnach Flexibilität in Bezug auf die Wohnform als auch den Wohnstandort gefordert.

Verkehrsverhalten: Um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen bei einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur abschätzen zu können, wird auch das Verkehrsverhalten der Bewohnerschaft auf dem Weg zur Arbeit bzw. dem Ausbildungs- oder Studienort betrachtet. Dazu wurden die überwiegend genutzten Verkehrsmittel sowie die Anzahl der PKW pro Haushalt ermittelt (Tab. 16, 17, 18). Das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel ist durch die Bahnhofsnähe und Erschließung über mehrere Buslinien im 10-Minuten-Takt und die neue Ringlinie (seit 2019) sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Unter dem Aspekt der begrenzten Parkmöglichkeiten innerhalb des Gebiets erscheint das als ein großes Plus. Es zeigt sich, dass die **Hauptfortbe-**

wegungsarten/ bzw. das -mittel im Viertel der Gang zu Fuß oder die Nutzung des Fahrrads sind (auch in Kombination).

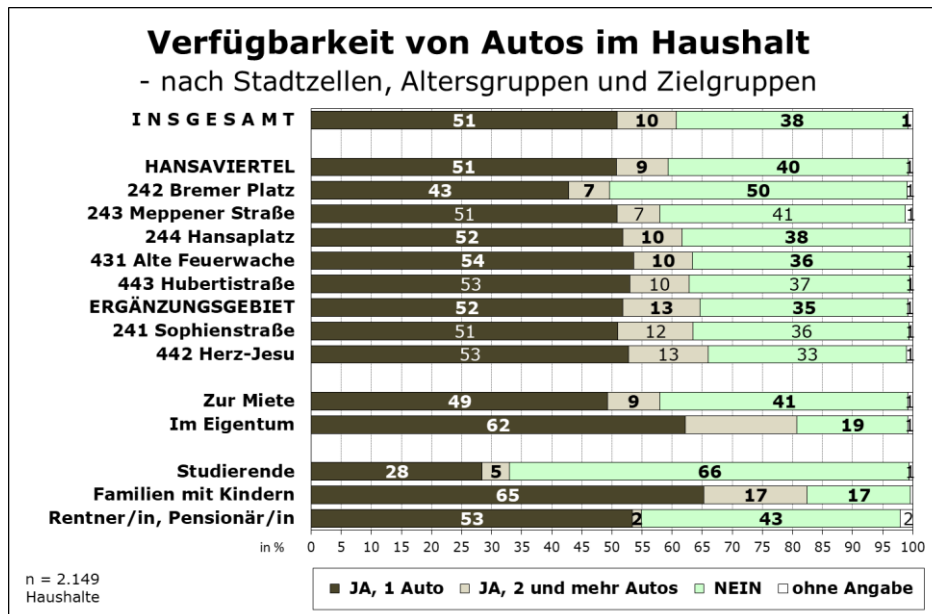
Abbildung 26: Verkehrsmittel für den Weg zur Arbeit, den Ausbildungs- oder Studienort



In der Innenstadt sowie generell in Münster auch außerhalb der Innenstadt dominiert eindeutig die Nutzung des Fahrrads. Außerhalb der Innenstadt steht das Auto an zweiter Stelle, allerdings mit großem Abstand. Die ÖPNV-Nutzung spielt bei allen Wegen zur Arbeit bzw. dem Ausbildungs- oder Studienort innerhalb Münsters eine deutlich untergeordnete Rolle. Sie wird erst bei Wegen, die aus Münster heraus führen mit einem Anteil von 42% wichtiger. Mit 54 % ist hier das Auto das Verkehrsmittel der Wahl.

Obwohl der Modalsplit für das Viertel wie generell in den Innenstadtteilen Münsters zugunsten der schwerpunktmäßigen Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie Fahrrad, Bus und Bahn oder zu Fuß ausfällt, verfügen gut **50% der befragten Haushalte im Untersuchungsraum über ein Auto, 10% sogar über zwei und mehr Autos** (Abb. 27). 38% der im Gebiet ansässigen Haushalte haben keinen Pkw. Allerdings differiert dieses Bild erheblich nach Zielgruppen. Studierende haben zu 2/3 kein Auto, bei den Rentnern/innen sind ca. 45% ohne Auto, **Familien hingegen verfügen annähernd zu 80% über ein und mehr Autos**. Deutlich wird auch der Unterschied zwischen Eigentümer/innen und Mieter/innen. Mindestens ein Auto haben 62% der Eigentümer/innen, aber nur 49% der zur Miete Wohnenden.

Abbildung 27: Verfügbarkeit von Autos im Haushalt nach Stadtzellen, Altersgruppen und Zielgruppen

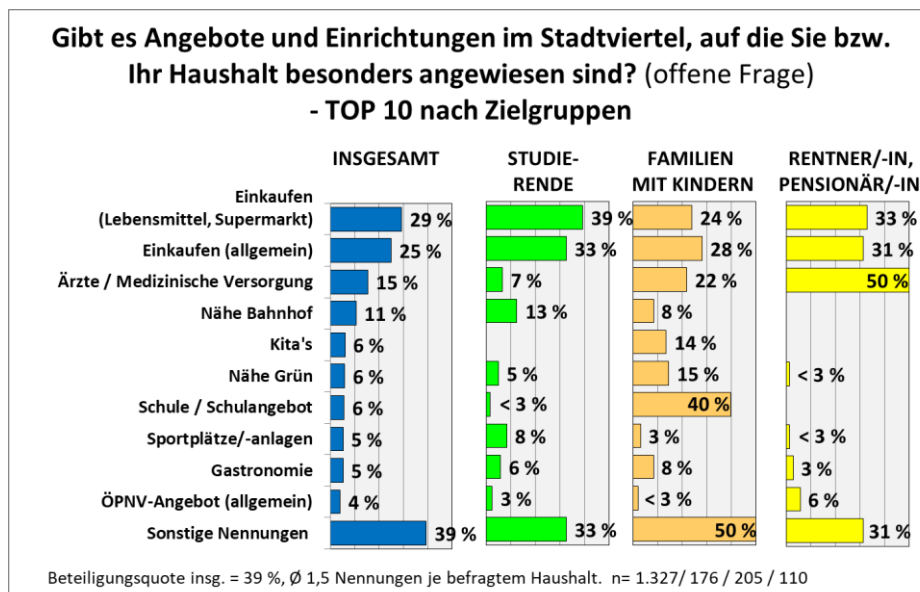


Infrastrukturnutzung: Zur Einschätzung der Bedeutung der Angebote für die Bewohnerschaft wurde die Nutzung verschiedener Angebote der Versorgungsinfrastruktur im Viertel abgefragt und inwiefern eine Angewiesenheit besteht. **Insgesamt besteht eine hohe Inanspruchnahme von Einrichtungen und Angeboten im Viertel. Die Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel sowie Gaststätten und Restaurants im Viertel werden von allen Haushalten mit über bzw. annähernd 90% intensiv genutzt** (Tab. 12). Die Nennungen „Besuch von Freunden/Bekanntem“ und Nutzung von „Ärzten/medizinischen Einrichtungen“ folgen mit je 62%. Auch die Nutzung von „Grünanlagen/-flächen“ im Viertel spielt noch mehrheitlich mit über 50% eine wichtige Rolle. In Bezug auf die Nutzung von Sportangeboten sind die befragten Haushalte grundsätzlich räumlich weiter orientiert, d.h. über das Viertel hinaus, doch auch hier gibt es immerhin noch zu fast 40% einen Viertelbezug. Die Nutzung sozialer Einrichtungen im Viertel wie z.B. Stadtteiltreffs spielt eine geringere Rolle: hier liegt die Nutzung bei 18%. Auch in angrenzenden Vierteln und im sonstigen Münster liegen die Werte deutlich niedriger als bei den anderen erfragten Einrichtungen. Die insgesamt geringere Nutzung sozialer Einrichtungen lässt dennoch nicht den Rückschluss zu, dass sie nicht wichtig sind, denn das ermittelte Nutzungsverhalten der verschiedenen Zielgruppen zeigt, dass soziale Einrichtungen nur für bestimmte Bevölkerungsgruppen ein wichtiger Standortfaktor sind. **Familien sind die häufigsten Nutzer derartiger Angebote.** Sie besuchen zu 31% soziale Einrichtungen im Viertel. Bezogen auf die Nutzung verschiedener familienorientierter Einrichtungen, die gesondert erfragt wurden (Tab. 15), zeigt sich, dass die Spielplätze mit 69% am meisten genutzt werden, gefolgt von Kindertageseinrichtungen/-tagespflege sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen mit je 40%. Während Spielplätze zu 74% im Viertel und in angrenzenden Vierteln genutzt werden, werden Kinder- und Jugendeinrichtungen weniger intensiv im direkten Umfeld auf-

gesucht, nämlich zu 35% im Viertel und angrenzenden Vierteln, Kitas nur noch zu 25%. Ca. ein Viertel der Familien gibt an, die Grundschulen zu nutzen, hierbei mehrheitlich im Viertel. Gut ein Drittel verweist auf die Inanspruchnahme weiterführender Schulen, wobei sich hier räumlich eher eine gesamtstädtische Orientierung zeigt (Tab. 15).

Bei der Nachfrage (offene Frage), auf welche Infrastrukturangebote man angewiesen ist, wird dieses Bild in Teilen widerspiegelt (Abb. 28).

Abbildung 28: TOP 10 der wichtigsten Angebote und Einrichtungen im Stadtviertel nach Zielgruppe



Das Thema „Einkaufen“ führt unangefochten die Liste der Nennungen an. Die Antwort „Einkaufen von Lebensmitteln/Supermarkt“ wurde mit 29% benannt, das „Einkaufen (allgemein)“ folgt direkt dahinter mit 25% (Mehrfachnennungen möglich). Danach folgt, allerdings mit einem Abstand von 10%-Punkten, die Nennung „**Ärzte/Medizinische Einrichtungen**“ mit 15%, gefolgt von der Nennung, dass man auf die „**Nähe zum Bahnhof**“ angewiesen ist mit 11%. Das Schlusslicht der „TOP 10 Angewiesenheit“ bildet der ÖPNV. Dies lässt sich vermutlich dadurch erklären, dass, wie bereits dargestellt, die Hauptfortbewegungsart/ bzw. das -mittel im Viertel der Gang zu Fuß oder das Fahrrad ist (Tab. 17). Eine zielgruppenspezifische Betrachtung zeigt dabei deutliche Unterschiede in der Benennung der Einrichtungen und Angebote, auf die Bewohner/innen angewiesen sind. Für die Studierenden steht das Einkaufen an erster Stelle („Einkaufen von Lebensmitteln/Supermarkt“ und „Einkaufen (allgemein)“, danach folgt mit deutlichem Abstand der Bahnhof als wichtiger Standortfaktor. Bei Familien wird die Angewiesenheit auf das Schulangebot als erstes benannt, gefolgt von der Nennung Einkaufen. Bei Rentner/innen wird die Angewiesenheit auf die ärztliche Versorgung und medizinischen Einrichtungen mit 50% am deutlichsten hervorgehoben, gefolgt von der Nennung Einkaufen (Tab. 14). Es wird deutlich, dass Familien folglich ein breites Spektrum an verschiedenen Angeboten im Stadtteil nutzen.

Fazit Verdrängungspotential: Durch die Haushaltebefragung konnten vorrangig folgende Bewohnergruppen identifiziert werden, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen belastet würden:

- **Altersgruppe 70+ / Haushalte von Rentnern/innen/Pensionären/innen,**
- **kleine einkommensschwache Haushalte,** worunter in der Regel auch in **Ausbildung befindliche Personen bzw. Studierende** fallen,
- **Haushalte mit einer bereits jetzt schon hohen Mietbelastung** (20% der Haushalte müssen jetzt schon mehr als 30% ihres Einkommens für die Mietkosten aufbringen).

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Studierende und Auszubildende im Allgemeinen über verhältnismäßig wenig Geld verfügen, vielfach aber einen Sonderstatus einnehmen, indem sie sich als Gruppe auf dem Wohnungsmarkt teilweise zahlungskräftiger als andere Haushalte erweisen, weil Sie als WG auf das Einkommen mehrerer Personen für die Mietzahlung zurückgreifen können.

Familien im Viertel erweisen sich laut der gemachten Angaben weniger aufgrund ihrer finanziellen Rahmenbedingungen als verdrängungsgefährdet, als vielmehr aufgrund der strukturellen Problematik des Wohnungsmarktes im Viertel, der über zu wenig große Wohnungen verfügt. Bei dem Wunsch nach einer Familienvergrößerung gibt es oftmals nicht das entsprechende Angebot.

Insgesamt zeigt sich bei der Bewohnerschaft **eine hohe Wohnzufriedenheit und Verbundenheit** mit dem Viertel. Im Gebiet existieren soziale Beziehungsnetze, die kommunikativen und alltagsunterstützenden Charakter haben. Auch zeigt sich aktuell eine Passgenauigkeit der gebietsbezogenen Infrastruktur in Bezug auf den Bedarf der im Gebiet lebenden Bevölkerung. Das konkrete Nutzungsverhalten stimmt insgesamt mit der zum Ausdruck gebrachten Wertschätzung und der Angewiesenheit der Bewohner/innen auf die Infrastruktur überein. **Damit sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für stabile städtebauliche und soziale Strukturen und ihre Wechselbeziehung gegeben.** Allerdings wohnt über 40% der Bewohnerschaft erst seit weniger als 5 Jahren hier. Das Potential an „Stammbewohner/innen“, die über 10 Jahre im Viertel wohnen, beträgt über ein Drittel. Es zeigt sich mit einem Blick auf die Verbundenheit mit dem Viertel und das Nutzungsverhalten bzw. die Nutzungsintensität von Einrichtungen/Infrastruktur, dass insbesondere Familien ein Stabilitätsfaktor sind.

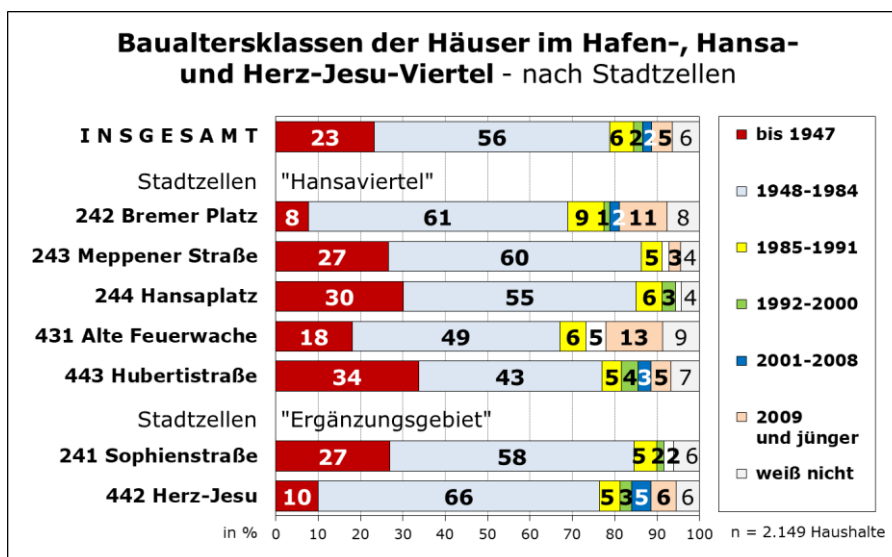
Durch die temporäre Wohndauer eines hohen Anteils der Bewohnerschaft **erhöht sich die Möglichkeit der Neuvermietung, womit regelmäßig Mietpreisanpassungen vorgenommen werden können. Auch ließe der Zuzug einkommensstärkerer und damit PKW-orientierterer Zielgruppen eventuell eine Verschärfung der verkehrlichen Belastung befürchten.** Dem Bleibewillen eines Großteils der Wohnbevölkerung - mit Ausnahme der Studierenden, die hier vielfach nur eine „Zwischenstation“ haben - steht ein enger Wohnungsmarkt im Viertel gegenüber. Zu berücksichtigen ist, dass das Verdrängungspotential nicht von vornherein mit einer Verdrängungsge-

fahr gleichzusetzen ist. Für die tatsächliche Verdrängungsgefährdung spielt auch das Potential zur baulichen Aufwertung der Wohnung eine entscheidende Rolle.

Aufwertungspotential

Bualter: Das Gebiet ist von seiner Historie her ein eher schlichtes Arbeiterwohnquartier mit Hafenbezug. Viele Häuser sind in den Nachkriegsjahren entstanden. Die Bualtersstruktur lässt allgemein erste Rückschlüsse auf jeweils typische Bautypen und – abhängig vom Modernisierungsstand – auf ein Aufwertungspotential zu, da insbesondere Haustechnik und Grundrisse ohne eine Erneuerung oftmals nicht den aktuellen Standards von Wohngebäuden entsprechen. **23% des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet ist älter als 70 Jahre** (Abb. 29). Mit einem Anteil von **56% ist das Quartier stark durch einen Gebäudebestand geprägt, der zwischen 1948 und 1984 entstanden ist**. Nur 10% der Gebäude wurden in den darauffolgenden gut 20 Jahren zwischen 1985 und 2008 erbaut. Neubauten aus den letzten 10 Jahren finden sich insgesamt auch nur in geringem Umfang, **lediglich 5% der Wohnungen wurden nach 2008 errichtet**. Teilräumlich zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Die meisten neuen Wohnungen entstanden nach 2008 anteilig in den Stadtzellen 242 Bremer Platz (11%) und 431 Alte Feuerwache (13%).

Abbildung 29: Bualtersklassen der Häuser nach Stadtzellen



Der Anteil repräsentativer Altbauten, die aufgrund einer hohen Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt höhere Mieten erzielen können, ist relativ gering. Gleichzeitig gibt der hohe Anteil an Nachkriegsbauten, die tendenziell eine höhere Wahrscheinlichkeit haben, über Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet zu werden, einen ersten Hinweis auf ein gewisses Modernisierungs- und Aufwertungspotential. Das Gebäudealter allein ist jedoch kein hinreichendes Kriterium, um die Aufwertungsspielräume zu beurteilen, da sich der Zustand der einzel-

nen Gebäude, je nach den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit stark unterscheiden kann.

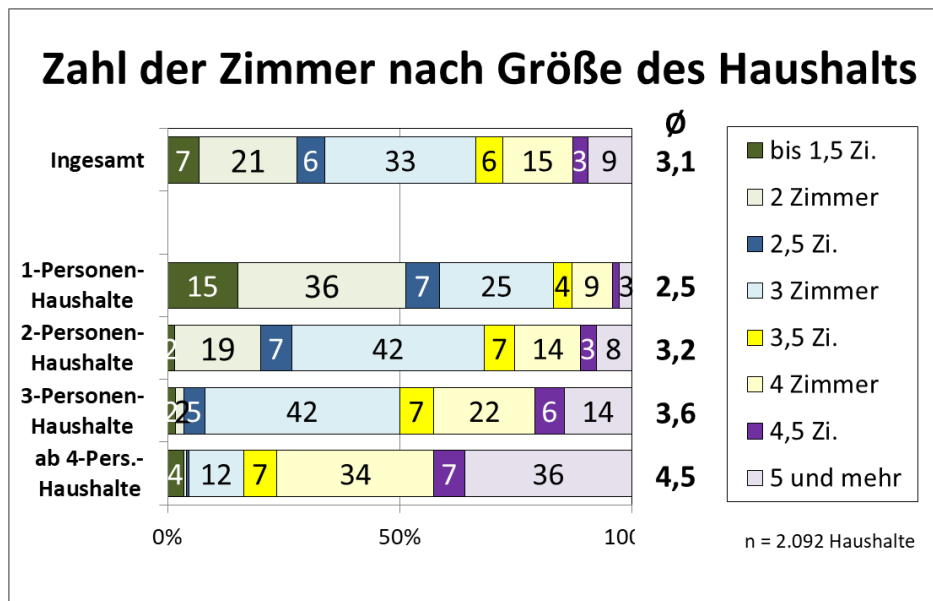
Wohngrößenstruktur: 8% der **Miethaushalte** leben in einer 1 bis 1,5-Zimmer-Wohnung, knapp ein Drittel (29%) in einer 2 bis 2,5 Zimmer-Wohnung. 39% der Wohnungen weisen 3 bis 3,5 Zimmer auf (Tab. 44). 23% der Wohnungen haben 4 Wohnräume und mehr. Damit bewegen sich knapp **70% im mittleren Größensegment von 2 bis 3,5 Zimmern**. Diese Struktur spiegelt sich auch in der Wohnfläche wider. 36% leben in einer Mietwohnung bis 60 qm, knapp die Hälfte haben bis zu 90 qm Wohnfläche, 14% wohnen auf 90 qm und mehr. Damit **gibt es anteilig wenige große und sehr große Mietwohnungen**. Diese liegen entweder in Häusern, die bis 1947 erbaut wurden, oder in neueren Gebäuden seit 2009 erbaut (Tab. 38). Insbesondere in 244 Hansaplatz gibt es einen höheren Anteil großer Wohnungen mit über 120 qm gegenüber den anderen Stadtzellen. **Mikroappartements und 1-Zimmerwohnungen sind auch nur in geringem Umfang vorhanden. In Bezug auf die Größenstruktur und die Anzahl der Zimmer zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Eigentum und Mietwohnungen:** Während im Eigentum ca. 50% über 90 qm sind, trifft dies nur auf 14% der Mietwohnungen zu. Im Eigentum haben 54% mehr als 4 Zimmer, aber nur 23% der Mietwohnungen (Tab. 44). Im Eigentum liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch bei ca. 58 qm pro Person, zur Miete bei 41 qm. **Das im Mietwohnungsbestand zu einem guten Drittel vorhandene Größensegment bis 60 qm bietet ein mögliches Potential für die Zusammenlegung zu größeren Wohnungen.**

Um Hinweise auf eine Über- oder Unterbelegung zu erhalten, wurde weiterhin die Verteilung von Haushalten nach Wohnungsgrößen bzw. Zimmeranzahl (= Wohnungsschlüssel) betrachtet⁸. Rund 50% der 1-Personen-Haushalte leben in Wohnungen, die der Personenzahl bzw. der Personenzahl plus ein Zimmer entsprechen (Abb. 30). Bei den 2-Personen-Haushalten macht dies ca. 70% aus. Ca. 50% der 1-Personen-Haushalte wohnen demnach in größeren Wohnungen, **sodass es hier zu Fehlbelegung im Sinne einer Unterbelegung kommt**. Bei größeren Haushalten zeigt sich, dass Personenanzahl und Raumanzahl einander angleichen, aber auch größere Haushalte in kleineren Wohnungen leben. Bei den 4-Personen-Haushalten beträgt der Anteil derer, die in „zu kleinen Wohnungen“ leben ca. 25%. Bevölkerungsstruktur und Wohnungsangebot weisen demnach eine Schiefelage auf: es gibt vor allem zu wenig kleine, aber auch zu wenig große Wohnungen. Vor dem Hintergrund der Haushaltstruktur, die stark durch 1-Personen-Haushalte geprägt ist, ist **die Wohnungsversorgung insbesondere auf den Erhalt der bestehenden kleineren**

⁸ Eine nachfragegerechte Belegung entspricht der Haushaltgröße plus ein Zimmer. Vergleiche hierzu Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht wie z.B. Bezirksamt Berlin Mitte von Berlin (Hrsg.), INPOLIS UCE GmbH und Humboldt Universität zu Berlin: Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Bezirk Mitte von Berlin Stadtraum: Wedding, 2016, S. 51 oder Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.), Arbeitsgemeinschaft zwischen asum GmbH Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management und TOPOS Stadtforschung: Luisenstadt 2016, Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 2017, S. 16.

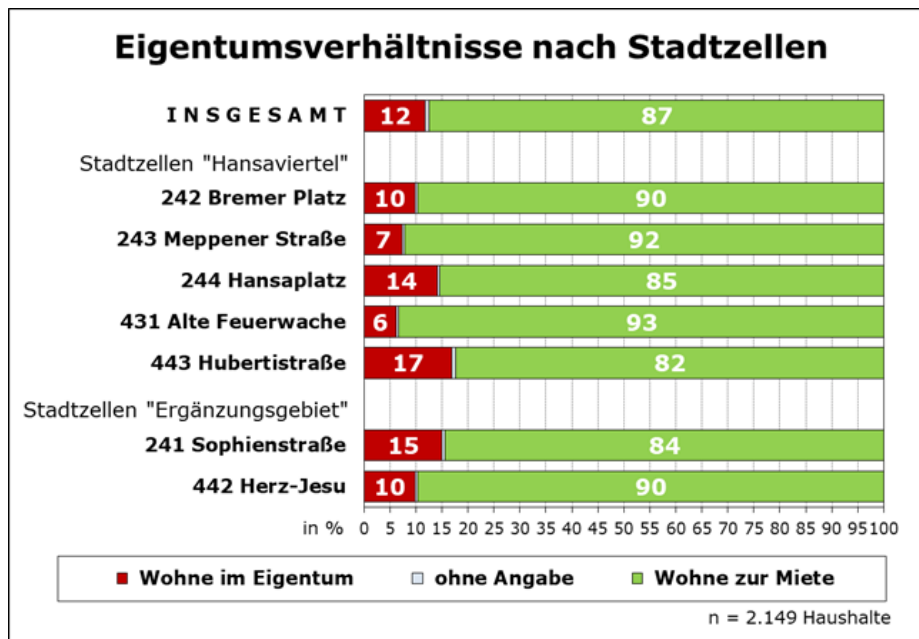
Wohnungen angewiesen. Die Verringerung des Anteiles kleinerer Wohnungen durch etwaige Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu größeren ließe einen Verdrängungsdruck befürchten, zumal dies möglicherweise mit Mietsteigerungen verbunden wäre. Unabhängig vom Bestand erscheint eine Erweiterung des Wohnungsangebotes insbesondere im Hinblick auf diese beiden Größensegmente sinnvoll. Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass für Familien, insbesondere in der Phase der Familienvergrößerung, das zu geringe Wohnungsangebot an größeren Wohnungen ein wesentlicher Umzugsgrund ist.

Abbildung 30: Zimmeranzahl nach Haushaltsgröße



Eigentums- und Mietverhältnisse: Grundsätzlich gilt, dass je höher der Mietwohnungsanteil, desto größer der Spielraum für künftige Umwandlungen. Die überwiegende Mehrheit der befragten Haushalte im Befragungsraum wohnt zur Miete. Der **Anteil der Miethaushalte beträgt 87%** (Tab. 41). Im Wohneigentum leben 12% der Haushalte, hierunter fallen auch die Eigenheimbesitzer. Teilräumlich zeigen sich Unterschiede in der Eigentumsverteilung: anteilig etwas über dem Durchschnitt liegen die Eigentumsanteile in 244 Hansaplatz (14%), 241 Sophienstraße (15%) und 443 Hubertistraße (17%). Die geringsten Anteile an in Eigentum wohnenden Haushalten gibt es in 431 Alte Feuerwache (6%) und 243 Meppener Straße (7%) (Abb. 31).

Abbildung 31: Eigentumsverhältnisse nach Stadtzellen

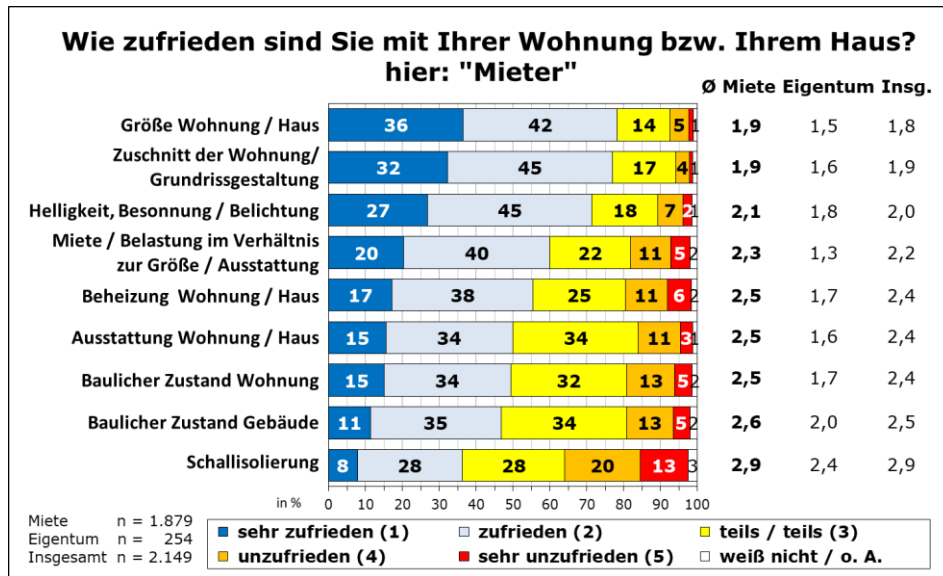


Entscheidend für die Bewertung des Aufwertungsdrucks ist, wie die Vermieterstruktur bei den zur Miete wohnenden Haushalten aussieht. **Gemäß der Haushaltebefragung wird deutlich, dass der Wohnungsbestand deutlich durch kleinteilige privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert wird (Tab. 42).** Ca. 70% der Wohnungen werden von Einzeleigentümern vermietet, 21% von privaten und sonstigen Wohnungsunternehmen, **nur 7% von kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.** Damit wohnt nur ein sehr geringer Anteil der Haushalte in Häusern mit Eigentümer/innen, die durch ihre Gesellschaftsform einer sozialen Bewirtschaftung verpflichtet sind, was wiederum die Wahrscheinlichkeit senken würde, dass Wohnungen über den durchschnittlichen Standard hinaus modernisiert werden. **Die privat dominierte Eigentumsstruktur hingegen bildet ein Potential für mögliche Aufwertungs-tendenzen. Andererseits bietet die kleinteilige Eigentümerstruktur wiederum einen gewissen Schutz vor großmaßstäblichen Aufwertungen.** Auch hat der eingangs bereits beschriebene Punkt Vertragsstatus aufgezeigt, dass mietvertragliche Einschränkungen (wie z.B. Zeitmietverträge) nur in geringem Umfang vorzufinden sind (Tab. 41).

Wohnungsausstattung: Um Hinweise auf Nachholbedarfe zu erhalten, wurden die Haushalte nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation befragt. Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter rund um die Wohnung oder das Haus zeigt sich je nach Merkmal sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die **höchste Zufriedenheit besteht in Bezug auf die Größe der Wohnung und den Zuschnitt** mit je einer Bewertung von „1,9“ und die Lichtverhältnisse mit einer „2,1“ im Durchschnitt. Die Zufriedenheit mit der Größe erscheint vor dem Hintergrund der im Rahmen der Befragung ermittelten vielfachen Unterbelegung von Wohnungen plausibel. **Immer noch mehrheitlich zufrieden zeigen sich die Haushalte in Bezug auf die Miete in Bezug gesetzt zur Ausstattung und Größe der**

Wohnung mit einer Note von „2,3“ im Durchschnitt. Die **größte Unzufriedenheit und damit ein Handlungsbedarf in Bezug auf Modernisierung- besteht in Bezug auf die Schallisolierung** („2,9“) (Abb. 32). Auch die Beheizung der Wohnung, der bauliche Zustand von Wohnung und Gebäude sowie die Ausstattung insgesamt weisen auf Handlungsbedarfe hin. Hier hat jeweils nur ca. die Hälfte der Haushalte eine positive Bewertung (sehr zufrieden/zufrieden) vorgenommen. Im Eigentum kommt eine größere Zufriedenheit zum Ausdruck.

Abbildung 32: Zufriedenheit mit Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Hauses



Nicht nur die jeweilige subjektive Einschätzung wurde erfragt, sondern auch die Ausstattung der Wohnungen mittels eines Ausstattungskataloges und der Möglichkeit zusätzlicher Nennungen erhoben. Die zuvor dargestellten subjektiven Einschätzungen in Bezug auf Ausstattungsdefizite werden durch die Angaben zum aktuellen Ausstattungsstandard gestützt. Die Abbildung 33 stellt den Ausstattungsstand entsprechend der Befragung dar.

Abbildung 33: Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform (Mehrfachnennungen; vgl. Tab. 48)

Ausstattungsmerkmale der Wohnung bzw. des Hauses in 2019	Insgesamt	Miethaushalte	Eigentümerhaushalte
	Spalten-%	Spalten-%	Spalten-%
Heizung:			
Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle) (1)	15 %	16 %	9 %
Gas-Etagenheizung (2)	39 %	39 %	44 %
Zentralheizung / Fernwärme (3)	34 %	34 %	37 %
Elektro-/ Nachtspeicheröfen	1 %	1 %	1 %
Heizung = 1., 2. oder 3., Art=?	6 %	6 %	6 %
Sanitär:			
Badewanne + getrennte Dusche	15 %	13 %	30 %
Badezimmer nur mit Dusche	39 %	41 %	27 %
Badezimmer nur mit Badewanne	39 %	43 %	19 %
Zweites Bad	5 %	2 %	21 %
Bad überwiegend gefliest	78 %	79 %	74 %
Zweite Toilette	13 %	10 %	36 %
Ohne eigenes Badezimmer	0 %	0 %	0 %
Warmwasserversorgung:			
Zentrale Warmwasserversorgung	57 %	55 %	75 %
Dezentral (einzelne Kleinboiler / Durchlauferhitzer)	39 %	42 %	22 %
Fenster:			
Einfach-, Zweifach-Verglasung; Doppelkassenfenster	81 %	83 %	69 %
3fach-Dämmung oder gleichwertig	15 %	13 %	28 %
Energiesparende Ausstattung:			
Moderne Energiespar-Heizung	31 %	27 %	60 %
Solaranlage: Erwärmung Wasser	2 %	1 %	5 %
Solaranlage: Stromgewinnung	1 %	1 %	1 %
Wärme gedämmte Haus-Fassade	24 %	22 %	33 %
Wärme gedämmte Kellerdecke	12 %	10 %	30 %
Wärme gedämmtes Hausdach	27 %	23 %	56 %
Weitere Merkmale:			
Balkon (Mindestgröße = 4 m ²)	52 %	51 %	60 %
Zweiter Balkon	5 %	4 %	9 %
Terrasse / Loggia / Wintergarten	13 %	10 %	34 %
Aufzug	10 %	9 %	19 %
Moderne Elektroinstallation	27 %	22 %	66 %
Komplette Einbauküche	52 %	49 %	73 %
Dachausbau zu Wohnzwecken	20 %	18 %	33 %
Hochwertiges Parkett, Naturstein oder gleichwertiger Bodenbelag	31 %	26 %	70 %

Entscheidend bei der Bewertung der Ausstattung im Hinblick auf Aufwertungsspielräume und zur Bewertung sogenannter "Luxusmodernisierungen" ist **der gebietstypische Standard**, der sich in der Praxis über die sogenannte 2/3-Regelung ableitet, d.h. zugrunde liegt die Bauausführung und Ausstattung, die bei mindestens zwei Drittel der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist. **Modernisierungen, die darauf zielen, diesen durchschnittlichen Standard herzustellen, sind nicht**

Gegenstand einer Erhaltungsverordnung. Zum **gebietstypischen Standard**, der hier nur für **die Mietwohnungen ausgewiesen wird**⁹, gehören im Untersuchungsgebiet Fenster mit Einfach-, Zweifachverglasung oder Doppelkassenfenster, ein Badezimmer mit Dusche oder Badewanne, ein überwiegend gefliestes Bad und eine Zentral- oder Gasetagenheizung (Abb. 34). Damit liegt der Gebietsstandard der Mietwohnungen annähernd auf dem Standardniveau der Münsteraner Mietwohnungen nach dem Mietspiegel. Hier gilt als Standard, was zu einem Anteil von 50% als Ausstattung in der Gesamtheit der Wohnungen vorhanden ist.

Abbildung 34: Gebietstypische Standardausstattung einer Mietwohnung im Hafen-, Hansa-, Herz Jesu-Viertel

Ausstattungsmerkmal	Anteil in %
Zentralheizung / Gasetagenheizung	73
Badezimmer mit Dusche <u>oder</u> Badewanne	84
Bad überwiegend gefliest	79
Einfach-, Zweifachverglasung o. Doppelkassenfenster	83

Nicht zum gebietstypischen Standard der Mietwohnungen gehören höherwertige Ausstattungsmerkmale. Nur wenige Wohnungen sind mit den Merkmalen Loggia, Terrasse, Gäste-WC, 2. Badezimmer¹⁰ und zusätzliche Sanitärausstattung, höherwertige Fußböden, Aufzug¹¹ ausgestattet. Auch ein Balkon gehört nicht zur Standardausstattung. Energetisch positiv wirksame Ausstattungsmerkmale wie z.B. Dreifachverglasung (13%), der Einbau einer modernen, energiesparenden Heizungsanlage im Gebäude (27%) sowie eine Dämmung von Dach und/oder Fassade (22%/23%) sowie Keller (10%) wurden nur teilweise genannt. **Massive Ausstattungsdefizite im Sinne eines Substandards (z.B. bauseitig ohne Bad) existieren nicht.** Doch verfügen 16% der Mietwohnungen im Viertel noch über einen Einzelofen (Gas, Öl, Kohle) und 1% über eine Elektro- oder Nachtspeicherheizung. Bei 42% erfolgt die Warmwasseraufbereitung noch über einen Elektroboiler oder Durchlauferhitzer. **Hier gibt es demnach konkrete nachzuholende Aufwertungspotentiale zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes. Darüber hinaus kann sich auch für Sammelheizungen ein Potential zum Austausch oder der Erneuerung der Heizungsanlage begründen, sofern der Regelungsbereich der EnEV¹² und der Immissionsschutzverordnung berührt wird.** Deutlich wird auch, dass der Ausstattungsstandard im selbstgenutzten Eigentum

⁹ Hier betrachtet werden nur Mietwohnungen, da zum selbstgenutzten Eigentum im Viertel auch Einfamilienhäuser gehören, die den Standard stark in Richtung einer Höherwertigkeit verzerren könnten. In der Regel sind Milieuschutzgebiete in anderen Städten Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau, ohne Einfamilienhäuser. Aber selbst bei Einbezug der Ausstattung des selbstgenutzten Eigentums bleibt die Liste der Merkmale mit gebietstypischer Ausstattung unverändert, da der 2/3 Regelwert sich nur geringfügig ändert.

¹⁰ Gilt in Münster laut Mietspiegel als wohnwerterhöhend (Zuschlag auf Basismiete 2 Punkte).

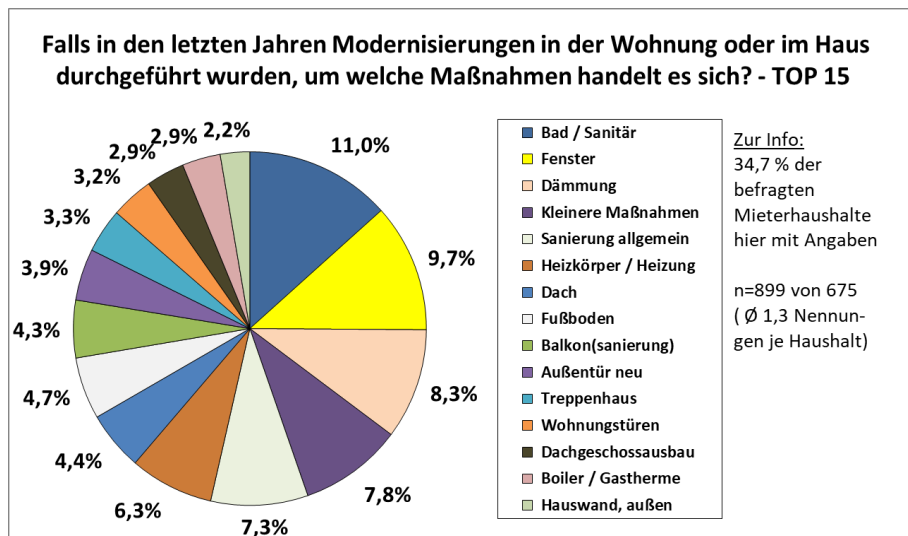
¹¹ Gilt als wohnwerterhöhend in Gebäuden mit weniger als vier Geschossen; gemäß § 39 Abs. 4 BauO NRW.

¹² EnEV = Energieeinsparverordnung, vgl. Fußnote 13.

höher ist als bei Mietwohnungen. Insbesondere in Bezug auf die Ausstattungsmerkmale „2. Bad“ und „2. Toilette“, „Bad mit Badewanne und Dusche“, „zentrale Wasserversorgung“, „moderne Energiesparheizung“, „Dämmmaßnahmen“, „moderne Elektroinstallation“, 3-fach verglaste Fenster und „hochwertige Bodenbeläge“ findet man hier einen höheren Standard (Tab. 48). Im Zuge einer möglichen Aufteilung und Umwandlung von Wohnungen in Wohneigentum ist daher mit der Schaffung eines höheren Ausstattungszustandes zu rechnen.

Investitionen in den Bestand (Modernisierung/Sanierung): Um Hinweise auf die aktuellen Standards der Wohngebäude und Wohnungen zu erhalten, wurden bei den Haushalten die **Modernisierungsaktivitäten** der letzten Jahre an Wohnung oder Haus abgefragt. Für die Fragestellung werden hier wiederum nur die Miethaushalte betrachtet. Der Anteil von in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen lässt Rückschlüsse auf die Aufwertungsspielräume der Gebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet zu. Insbesondere für Wohnungen, in denen keine Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, ist die Wahrscheinlichkeit für Modernisierungsbedarfe und Aufwertungsspielräume höher. Allerdings kann man davon ausgehen, dass nicht alle Befragten wirklich einen Überblick über die getätigten Maßnahmen an den Häusern haben. Da die zeitlich nach solchen Maßnahmen Zugezogenen hierzu oft nichts oder nur vage etwas sagen können, liegen die vorliegenden Zahlen wahrscheinlich tendenziell zu niedrig. 10% der befragten Haushalte haben die Frage nicht beantwortet. Etwa 36% aller befragten Haushalte geben an, dass in den vergangenen Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Tab. 50). Dem gegenüber steht **ein hoher Anteil von 54% des Wohnungsbestandes, in denen bisher gar keine Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.** Ein Schwerpunkt lag auf der Modernisierung von Bad/Sanitäreinrichtungen (11,0%), dem Austausch von Fenstern (9,7%), der Dämmung von Gebäudeteilen (8,3%), „kleineren“ Verbesserungsmaßnahmen (7,8%) und der Modernisierung der Heizungsanlage (6,3%). **Nur ein kleinerer Teil der Verbesserungen betrifft "umfassende Modernisierungen", was sich darin zeigt, dass mehrere Maßnahmen an einer Wohnung bzw. einem Gebäude nur zu einem geringen Anteil benannt wurden** (Abb. 35).

Abbildung 35: 15 häufigste Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre



Nachfolgend sind die **auszumachenden Aufwertungspotentiale** nach einzelnen Kategorien dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, welche **Steuerungsmöglichkeit bzw. Wirksamkeit durch eine soziale Erhaltungssatzung** bestehen würden.

Abbildung 36: Ermittelte bauliche Aufwertungspotentiale im Mietwohnungsbestand im Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel

Ausstattungsmerkmale	Wirksamkeit Soziale Erhaltungssatzung
Nachholbedarf bei energieeinsparenden Merkmalen	
Austausch und Erneuerung von Fenstern	Nein (EnEV ¹³)
Einbau moderner energiesparender Heizsysteme	Nein (EnEV)
Einbau Solarthermieanlage / Heizung mit erneuerbaren Energien	Nein(EnEV), ggfls. mit Auflagen : evtl. Reduzierung auf die Mindestanforderungen der gültigen EnEV ¹⁴
Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung	Nein (EnEV)
Wärmedämmung von Fassade, Dach und Keller	Nein (EnEV), ggfls. Mit Auflagen: evtl. Reduzierung auf Mindeststandard
Nachholbedarf bei zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen	
Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> Dusche	Ja (über den gebietstypischen Standard hinaus)

¹³ EnEV = Energieeinsparverordnung: Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB haben Eigentümerinnen und Eigentümer eines Gebäudes im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung einen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, wenn die beabsichtigte Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient. Dabei kommt die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.

¹⁴ Eine auflagenfreie Genehmigung wird lediglich für die energetischen Nachrüstungsspflichten (Erneuerung veralteter Heizungsanlagen sowie Dämmung der Warmwasser- und Heizverteilungen) und die Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen nach den Rechtsvorschriften der jeweils gültigen Energiesparverordnung erteilt. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Energieeinsparung werden dagegen anhand eines vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin vorzulegenden Maßnahmenplans geprüft und ggf. versagt, falls Verdrängungsprozesse durch mietpreistreibende Effekte in größerem Umfang befürchtet werden müssen.

Einbau Gäste-WC/2. Bad	Ja (über den gebietstypischen Standard hinaus)
erstmaliger Anbau eines Balkons	Ja (über den gebietstypischen Standard hinaus)
Einbau Aufzug	Ja (wenn unter 4 Etagen, sonst bauordnungsrechtliche Mindestanforderung) ¹⁵
Ausbau von Dachgeschossen (Potential zur Zusammenlegung mit darunter liegenden Wohnungen)	Ja, zur Erhaltung des Wohnungsschlüssels: Grundrissveränderungen, Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen nicht genehmigungsfähig

Weitere Hinweise auf Aufwertungsspielräume kann der Indikator „Kernsanierung“ liefern (Tab. 39). Durch eine umfassende Kernsanierung verbessern sich Gebäudezustand und Ausstattung, die dann als neuwertiger und zeitgemäßer zu werten sind, was sich entsprechend auf die zu erzielenden Miethöhen auswirken kann. Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass über die Hälfte (54%) der befragten Haushalte die Frage nach einer erfolgten Kernsanierung gar nicht beantwortet hat. Zu berücksichtigen ist auch, dass Sanierungen, die erst vor kurzem vorgenommen wurden, präsenter sind, sodass die Angaben nur ein Anhaltspunkt sein können, den man zusammen mit den Aspekten „Modernisierung“ und der „Zufriedenheit mit der Wohnsituation“ bewerten muss. Im Schnitt wurden laut Umfrage ca. 10% der Häuser einer Baualtersgruppe kernsaniert. Dieser Wert ist vermutlich zu niedrig angesetzt, dennoch zeigt sich, dass Sanierungen stetig dosiert über die jeweiligen Zeiträume vorgenommen wurden, was auch durch den Ausstattungsstandard ohne feststellbare Substandards belegt wird. Nicht feststellbar sind Sanierungsaktivitäten in bestimmten zeitlichen Schüben oder großem Umfang.

Fazit Aufwertungspotential: Im Viertel ist die Standardausstattung die Regel, höherwertige Ausstattungselemente sind eher die Ausnahme. **Angesichts der Baualtersstruktur, geprägt durch vermehrte Nachkriegsbauten und verhältnismäßig wenig repräsentative Gebäude, der aktuellen Ausstattung mit einem geringen Anteil von Wohnungen und Häusern mit wohnwerterhöhenden Merkmalen und der bisher moderaten Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten ist von Aufwertungsspielräumen im Untersuchungsgebiet auszugehen.** Das Potential zur Aufwertung des Wohnungsbestandes bezieht sich in Teilen auf nachholende Modernisierungsmaßnahmen und in erhöhtem Umfang auf energetische Modernisierungen (insbesondere hinsichtlich der Merkmale Fenster, Heizung, Dämmung) sowie die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen. Eine Verbesserung des Wohnstandards im Untersuchungsraum kann dabei Spielräume für eine Anpassung der Miete eröffnen. **Eine soziale Erhaltungssatzung würde diese für das Viertel genannten möglichen Modernisierungsmaßnahmen nur zu einem geringen Teil regulieren, da die meisten Maß-**

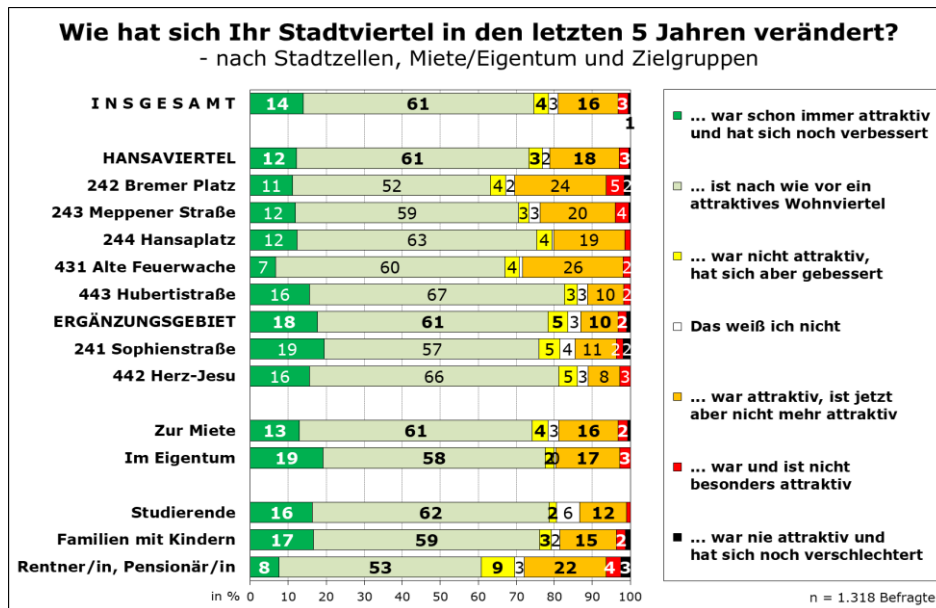
¹⁵ § 39 Abs. 4 BauO NRW

nahmen der Herstellung eines zeitgemäßen bzw. gebietstypischen Standards dienen bzw. der Anpassung an die Mindestanforderungen der EnEV. Maßnahmen, die der Wohnwerterhöhung dienen sowie die Zusammenlegung von Wohnungen wären einzudämmen bzw. zu verhindern. Für die Zusammenlegung von Wohnungen besteht ein Potential durch einen sich abzeichnenden Nachholbedarf in Bezug auf Dachgeschossausbauten sowie durch die Wohngrößenstruktur von einem Drittel an Wohnungen unter 60qm. Umwandlungen sind nach jetzigem Kenntnisstand der Verwaltung ab dem 28.03.2020 nicht mehr über das Instrument steuernd zu beeinflussen, da die entsprechende von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erlassene Verordnung (UmwandVO) mit Ablauf des 27. März 2020 außer Kraft tritt. Jedes Stadtquartier muss, wenn es in die Jahre gekommen ist, saniert werden. Insbesondere die energetischen Maßnahmen sind stadtpolitisch gewollt. Es zeigt sich auch, dass es einer Erweiterung und Anpassung des Wohnungsangebotes in Bezug auf die Größenstruktur bedarf, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen zu gewährleisten.

Aufwertungsdruck

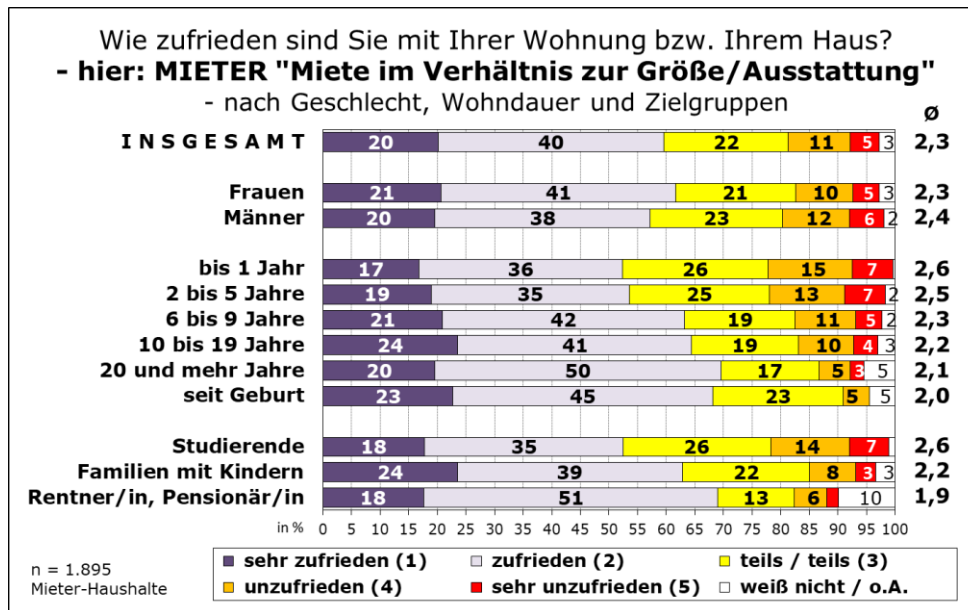
Veränderung des Viertels in den letzten 5 Jahren: Mit einer offenen Frage wurden die wichtigsten Gründe für die wahrgenommenen Verbesserungen bzw. Verschlechterungen im Viertel in den letzten 5 Jahren erfragt (Abb. 37). **75% antworten, dass ihr Viertel attraktiv ist** (Tab. 21). **14% nehmen sogar noch eine Verbesserung der attraktiven Ausgangssituation wahr. 19% stufen das Viertel als nicht attraktiv ein.** Unter dem Aspekt der Gentrifizierung ist ein besonderer Blick auf die Antwortkategorie „**war nicht attraktiv, hat sich aber gebessert**“ zu werfen, da diese einen **Hinweis auf Aufwertungen geben könnte. Hier zeigt sich eine Zustimmung von 4%**, teileräumlich lassen sich keine gravierenden Unterschiede feststellen. Ebenfalls nur 4% stufen ihr Viertel als nicht attraktiv ein. **16% nehmen einen Attraktivitätsverlust wahr** („war attraktiv, ist jetzt aber nicht mehr attraktiv“). Eine Verschlechterung wird insbesondere von Rentner/innen / Pensionäre/innen angegeben. Besonders attraktiv eingeschätzt werden die Stadtzellen 443 Hubertistraße und 442 Herz-Jesu mit über 80% Zustimmung. Überdurchschnittlich wird einem Attraktivitätsverlust in den Stadtzellen 431 Alte Feuerwache und 242 Bremer Platz, mit ca. 25% zugestimmt.

Abbildung 37: Subjektive Einschätzung zur Veränderung der Attraktivität des Stadtviertels in den letzten 5 Jahren



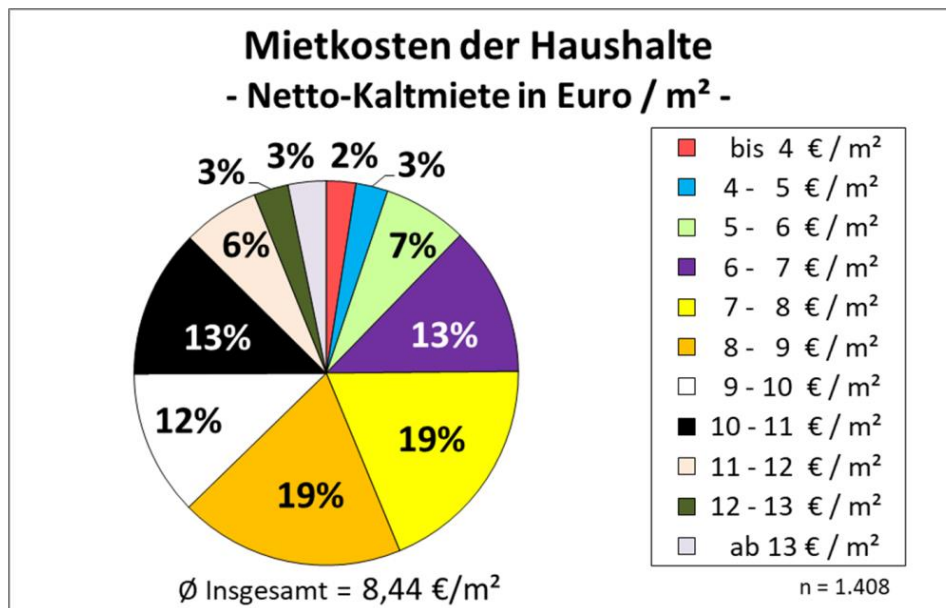
Mietkosten: Im Zuge der Ermittlung der Wohnzufriedenheit wurde auch die Zufriedenheit mit den Mietkosten im Verhältnis zur Größe und Ausstattung erfragt (Abb. 38). **60% der Mieter/innen zeigen sich zufrieden bzw. sehr zufrieden in Bezug auf die von ihnen zu zahlende Miete im Verhältnis zur Größe und Ausstattung.** 16% sind unzufrieden oder sehr unzufrieden. Die mittlere Bewertung liegt bei „2,3“. **Besonders zufrieden zeigen sich hier Rentner/innen/Pensionäre/innen (1,9).** **Die Zufriedenheit zeigt sich ausgeprägter, je länger man im Viertel wohnt.** Dies wiederum könnte ein Hinweis auf noch moderatere Mieten in älteren Beständen und damit der Gefahr einer grundsätzlichen Anhebung des Mietniveaus sein. Ein Blick auf die Einschätzung in den verschiedenen Stadtzellen verdeutlicht, dass sich sowohl bezüglich der Durchschnittsnote als auch in den einzelnen Ausprägungen der Bewertungen keine großen Abweichungen ergeben („2,2“-„2,4“) (Tab. 47).

Abbildung 38: Zufriedenheit der Mieter/innen mit ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus in Bezug auf das Verhältnis von Miethöhe und Größe/ Ausstattung nach Geschlecht, Wohndauer und Zielgruppen



Zusätzlich wurde die Einschätzung der Mietkosten auch mittels vorgegebener Statements erfragt (Tab. 19). **Der Aussage, dass die Miete günstig ist, stimmen 30% der Befragten zu.** Die Zustimmungswerte liegen bei Studierenden mit 33% und WG's sowie Rentner/innen/Pensionäre/innen mit je 34% etwas höher. Der Aussage „die Miete war bei Einzug günstig“ stimmen insgesamt 29% zu. Auch hier zeigt sich, dass bei einer Auswertung nach der Wohndauer, die Bewertung der zu zahlenden Miete bei längerer Wohndauer positiver ausfällt als bei kürzerer Wohndauer. Stellt man die Bewertung der heutigen Miete der Bewertung der Miete bei Einzug gegenüber und betrachtet hier die Einschätzungen derer, die schön länger als 6 Jahre im Viertel wohnen, so wird die Miete bei Einzug grundsätzlich positiver eingeschätzt (Tab. 19). **So scheinen die befragten Haushalte bezüglich der Mietpreisentwicklung (Einzug bis heute) eine negative Veränderung wahrzunehmen. Insgesamt zeigt sich die Zufriedenheit mit den Mietkosten sehr ambivalent.** Bei der zuvor dargestellten konkreten Abfrage kommt keine besondere Unzufriedenheit zutage, bei den offenen Nennungen in Bezug auf negative Veränderungen im Viertel sowie der Umzugsmotive werden die zu teuren Mieten jedoch explizit genannt, allerdings bei einer relativ geringen Anzahl von absoluten Nennungen (Tab. 24, 33).

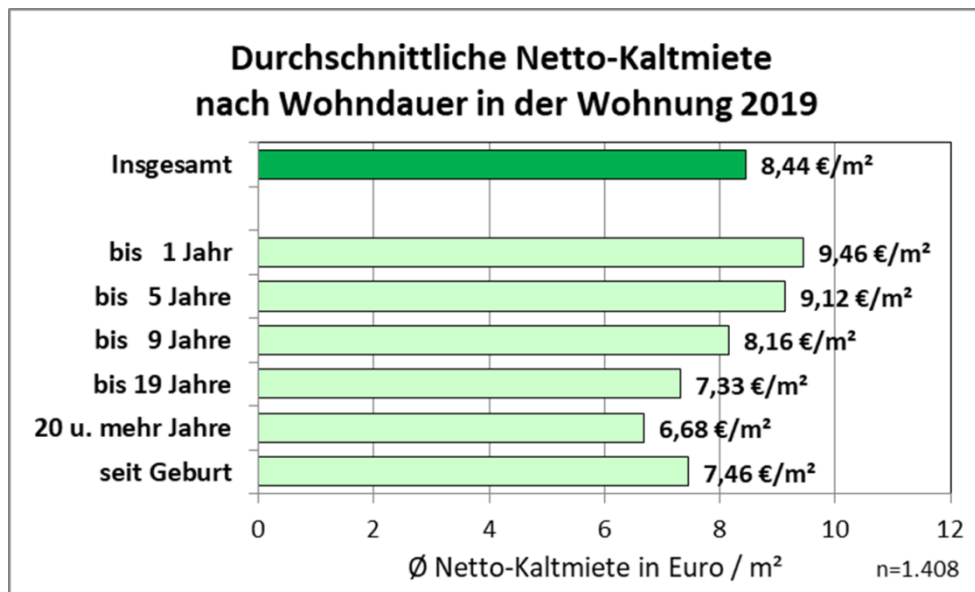
Abbildung 39: Verteilung der Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter



Gemäß der Befragung liegt die Durchschnittsnettokaltmiete im Bestand bei 8,44 € je m². Die Bruttowarmmiete liegt bei durchschnittlich 10,88 € je m²¹⁶. Die Verteilung der Nettokaltmieten/qm verdeutlicht, dass im Befragungsgebiet ein Viertel der Haushalte 10 €/qm und mehr für die Kaltmiete aufbringen müssen (Abb. 39). Insbesondere die Stadtteile 431 Alte Feuerwache und 242 Bremer Platz fallen diesbezüglich mit überdurchschnittlichen Prozentanteilen bei den höheren Mieten auf. In der Stadtzelle 431 Alte Feuerwache bezahlen 34% der Haushalte 10€/qm und mehr, in der Stadtzelle 242 Bremer Platz 33%. In den Stadtzellen 244 Hansaplatz und 442 Herz-Jesu liegen noch 80% der Mieten unter 10€/qm. Die Mietpreisstruktur verweist darauf, dass insbesondere kleinere Wohnungen bis 30 qm, egal aus welchem Baujahr, Wohnungen bis 60 qm sowie Wohnungen neueren Baujahres ab 2009 ein überdurchschnittliches Mietniveau aufweisen (Tab. 54). Auch zeigt eine Auswertung der Mieten nach Wohndauer respektive Einzugsjahren, dass die Mieten nach Angabe der befragten Haushalte seit Jahren ansteigen (Abb. 40).

¹⁶ Zu berücksichtigen ist, dass die Bruttowarmmiete vom Verhalten der Mieter/innen abhängig ist (Heizung, Strom).

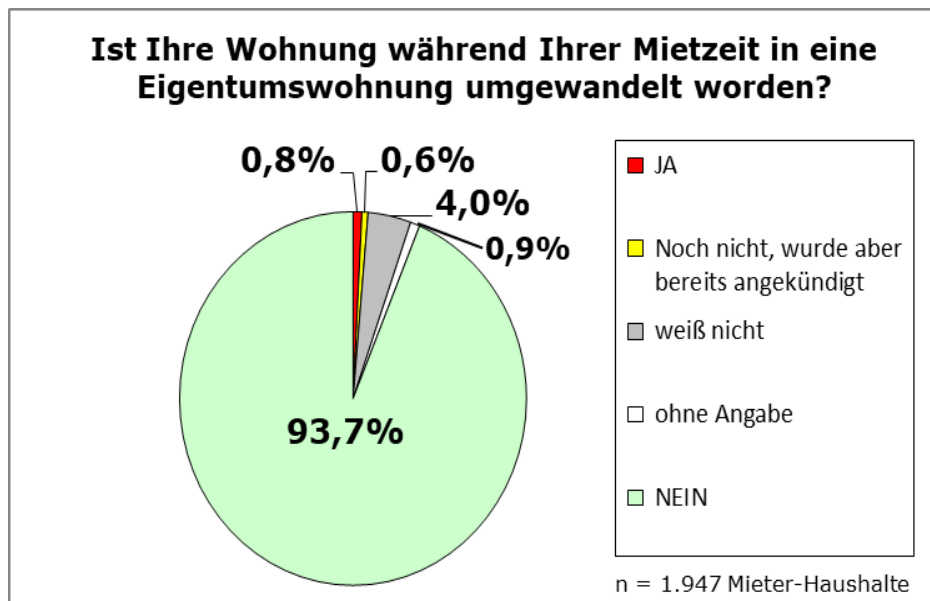
Abbildung 40: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Wohndauer



Eine erfolgte Anpassung der Mieten in den letzten vier Jahren bejahen 26% der antwortenden Haushalte, bei weiteren 7% wurde eine entsprechende Anpassung angekündigt. 52% der Haushalte erfuhren in diesem Zeitraum keine Mieterhöhung (Tab. 56). Ca. 5% besitzen einen Staffel- bzw. Indexmietvertrag, in dessen Rahmen es zu einer vertraglich vereinbarten, periodischen Erhöhung der Nettokaltmiete kommt. Im Durchschnitt betrug die Erhöhung in den letzten vier Jahren 55 €, angekündigt sind im Durchschnitt 61 €. Ein Staffel-/ Indexmietvertrag ist mit anteilig 10% in der Stadtzelle 431 Alte Feuerwache am häufigsten vertreten.

Umwandlungen: Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sind nach Angaben der befragten Haushalte während ihrer Mietzeit **nur in sehr geringem Umfang erfolgt** und zwar zu 0,8%, für weitere 0,6% ist eine Umwandlung angekündigt worden (Abb. 41). Es ist jedoch zu vermuten, dass einige der befragten Haushalte hierzu nur vage Angaben machen können und auch einige Haushalte, die von Umwandlungen betroffen waren, nicht mehr im Viertel wohnen. Ein verhältnismäßig geringes Umwandlungsvolumen in der Vergangenheit wird jedoch durch das „Monitoring Hansaviertel“ bestätigt (Anlage 2 zur Vorlage V/0106/2020).

Abbildung 41: Umwandlungsrate von Mietwohnungen



Fazit Aufwertungsdruck: 75% der befragten Haushalte bewerten ihr Viertel mit Blick auf die Veränderungen der letzten Jahre als attraktiv (Tab. 21). 14% nehmen sogar noch eine Verbesserung der attraktiven Ausgangssituation wahr. Negative Aspekte und Veränderungen in ihrem Wohngebiet werden insbesondere im Zuge der steigenden Aufwertung des Hafens in den vergangenen Jahren und des Umbaus des Bahnhofes und den damit einhergehenden Entwicklungen genannt. **Hauptkritikpunkte sind der ruhende und fließende Verkehr, gefolgt vom geplanten „Hafencenter“ und dem Thema „Sauberkeit“ und „Sicherheit“.** Die Mietkosten werden sehr ambivalent wahrgenommen. Steigende Mieten und Gentrifizierung werden teilweise als Kehrseite der Entwicklung genannt, doch 60% der Mieter/innen zeigen sich zufrieden und sehr zufrieden in Bezug auf die von ihnen zu zahlende Miete im Verhältnis zur Größe und Ausstattung, 30% stimmen der Aussage zu, dass die Miete günstig ist. Dies spricht dafür, dass es noch vergleichsweise günstige Wohnungen gibt, diese meist noch in älteren Beständen, für neuere Wohnungen aber zunehmend auch höhere Mieten aufgerufen werden. Wer schon länger im Viertel wohnt, kann noch verhältnismäßig günstig wohnen. Wer neu hinzuzieht, muss deutlich höhere Mieten zahlen. **Das bisherige Mietpreisniveau ermöglicht aktuell noch unterschiedlichen Haushaltsformen und Einkommensgruppen im Viertel zu wohnen. 26% der Haushalte erfahren in den letzten 4 Jahren eine Mieterhöhung. Hier ist zukünftig aufgrund des festgestellten Aufwertungspotentials insbesondere bei nachholenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen mit einer erhöhten Anzahl aufgrund der Umlagemöglichkeiten dieser Kosten zu rechnen.** Umwandlungen von Mietwohnungen in Teileigentum wurden bisher während der Mietzeit der befragten Haushalte nur in geringem Umfang vollzogen.

Gesamtfazit

Das Viertel zeigt sich aktuell als gewachsenes stabiles Viertel mit unterschiedlichen Haushaltsformen, Einkommens- und Altersgruppen sowie Wohnformen. Insgesamt wird eine hohe Wohnzufriedenheit und Verbundenheit deutlich, womit günstige Voraussetzungen für stabile städtebauliche und soziale Strukturen und ihre Wechselbeziehung gegeben sind. Die Bevölkerungszusammensetzung und das Lebensgefühl im Viertel erweisen sich als schützenswert. Eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes könnte hier zu Veränderungen führen. Gezeigt hat sich deutlich, dass das Thema „Mieten“ ein wichtiges, aber nicht bestimmendes Thema für die Bewohnerschaft ist. Die Themen, die die Menschen vor Ort vorrangig beschäftigen, sind die Themen „Verkehr“, „Sauberkeit/Sicherheit“ und „Hafencenter“. Dem Thema „Verkehr“ wird in allen Münsteraner Bürgerumfragen eine große Bedeutung zugemessen. In dieser Umfrage fokussiert sich das Thema „Verkehr“ vorrangig auf den fließenden Verkehr am Hansaring und an der Bremer Straße sowie allgemein auf den ruhenden Verkehr mit dem Fokus auf zu wenige Parkplätze für Autos und zu viele Fahrräder im öffentlichen Raum. Während jedoch bei der Münsteraner Bürgerumfrage die Wohnungs-/Wohnraumversorgung als wichtigstes Stadtentwicklungsziel und als wichtigster Einflussfaktor bis 2030 gilt und hier auch die geringste aktuelle Zufriedenheit vorherrscht (V/0349/2016 Bürgerumfrage 2016, V/0831/2018 Bürgerumfrage 2018), bildet das Thema „Wohnen“ in der aktuellen Befragung im `Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel` keinen Schwerpunkt der Betroffenheit. In der Wichtigkeit stehen die viertelspezifischen Themen „Verkehr“, „Sauberkeit/Sicherheit“ und „Hafencenter“ deutlich vor dem Thema „Wohnungsmarkt/Mietenentwicklung“. Letzteres erweist sich in der Befragung insbesondere für die Zielgruppen Studierende und Familien als dringlicher als für andere Bevölkerungsgruppen.

Aufgrund seiner stadträumlichen zentralen Lage, der Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und urbanen Räumen besitzt das `Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel` als Wohnstandort eine hohe Attraktivität für viele verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere Studierende, aber auch zunehmend für Familien. Insbesondere Familien sind gut vernetzt im Gebiet, nutzen intensiv die Infrastruktur und erweisen sich als stabilisierender Faktor. Die Attraktivität des Viertels nimmt durch Aufwertungsprozesse in angrenzenden Stadträumen z.B. im Stadthafen und am Bahnhof zu, das allerdings auch mit der Perspektive, zunehmend relativ hohe Kauf- und Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt erzielen zu können. Das Viertel ist durch studentische Wohnraumnachfrage geprägt, einem Segment, das grundsätzlich als überhitzt gilt, denn Studierende mieten fast jeden verfügbaren Wohnraum an und sind flexibler in ihrer Wohnstandortentscheidung als andere Bewohnergruppen. Als Gruppe, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen belastet würden, lassen sich die Haushalte ausmachen, die bereits jetzt schon mehr als 30% ihres Einkommens für die Mietkosten aufbringen müssen. Hiervon sind 20% der Haushalte im Viertel betroffen, vorrangig Studierende und ältere Haushalte. Angesichts der Baualtersstruktur, geprägt durch vermehrte Nachkriegsbauten und verhältnismäßig wenig repräsentative Gebäude,

der aktuellen Ausstattung mit einem geringen Anteil von Wohnungen und Häusern mit wohnwerterhöhenden Merkmalen und der bisher moderaten Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten zeichnen sich Aufwertungspotentiale im Untersuchungsgebiet ab. Diese bieten wiederum Spielräume für Mieterhöhungen. Ebenso zeichnet sich durch Nachholbedarfe in Bezug auf Dachgeschossausbauten sowie durch die Wohngrößenstruktur von einem Drittel an Wohnungen unter 60qm ein Potential für die Zusammenlegung von kleineren zu größeren Wohnungen ab. In Bezug auf die Größenstruktur, die Anzahl der Zimmer und die Ausstattung zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Eigentum und Mietwohnungen.

Über eine Satzung zu verhindern bzw. mit Auflagen zu versehen sind zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungselemente und Wohnungszusammenlegungen. Nicht zu verhindern sind alle Maßnahmen nachholender Modernisierung bis zum gebietstypischen Ausstattungsstandard, energetische Maßnahmen sowie Umwandlungen¹⁷.

Es zeigt sich, dass die Wohnungsversorgung insbesondere auf den Erhalt der kleineren 1-2-Zimmer-Wohnungen angewiesen ist. Das bisherige Mietpreisniveau ermöglicht aktuell noch unterschiedlichen Haushaltsformen und Einkommensgruppen im Viertel zu wohnen. Es gibt noch vergleichsweise günstige Wohnungen, das Mietpreisniveau steigt jedoch an, insbesondere für Wohnungen in Neubauten. Entsprechend ambivalent wird die Miete auch beurteilt. Mieterhöhungen verzeichnete in den letzten vier Jahren bisher ca. ein Drittel der Haushalte. Aufgrund des festgestellten Aufwertungspotentials ist zukünftig mit einer erhöhten Anzahl von Mieterhöhungen aufgrund der Umlagemöglichkeiten der Modernisierungskosten zu rechnen. Umwandlungen von Mietwohnungen in Teileigentum wurden bisher während der Mietzeit der befragten Haushalte nur in gemäßigem Umfang vollzogen. Stabilisierende Aspekte für das Viertel sind demgegenüber laut Umfrage der unbefristete Mietvertrag als Standardmietvertrag, wenige Haushalte, die auf Transferleistungen angewiesen sind und ein hoher Bildungsstatus. Überlagert man die Ergebnisse der einzelnen Analyseebenen und Indikatoren, so zeigt sich eine Häufung von wahrgenommen Problemen und faktischen Herausforderungen in den Stadtzellen 242 Bremer Platz, 243 Meppener Straße und 431 Alte Feuerwache.

¹⁷ Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG) an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, ist durch den Aufstellungsbeschluss nach jetzigem Kenntnisstand der Verwaltung nicht steuernd zu beeinflussen, da die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erlassene Verordnung (UmwandVO) derzeit bis zum 27. März 2020 gültig ist.