

# Anlage 2 zur Vorlage V/0106/2020

## Kleinräumiges statistisches Monitoring Hansaviertel 2018

1. Hintergrund und Auftragslage.....	1
2. Grundlegendes zur Erhebung und Blick auf die untersuchten Indikatoren:.....	2
2.1 Der Betrachtungsraum.....	2
2.2 Der Blick auf die unterschiedlichen Indikatoren.....	3
3. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung des Hansaviertels .....	3
3.1 Block I Bevölkerung .....	3
3.1.1 Altersstruktur .....	3
3.1.2 Haushalte .....	4
3.1.3 Wanderungen.....	5
3.1.4 Arbeitslosenstruktur .....	5
3.1.5 Ausländische Bevölkerung: .....	5
3.1.6 Durchschnittliche Wohndauer/ Persistenz .....	6
3.2 Block II Gebäude und Wohnraumangebot .....	6
3.2.1 Bautätigkeit (Neubau/ Umbau) .....	6
3.2.2 Eigentumsverhältnisse .....	7
3.2.3 Verkäufe von umgewandeltem Wohnraum.....	7
4. Fazit.....	8
5. Einschätzung der Ergebnisse.....	8
Indikatoren-Steckbriefe und Karte ‚HANSAVIERTEL‘ der Stadt Münster.....	10

### 1. Hintergrund und Auftragslage

Nicht jedes Quartier in Münster ist gleich stark von Aufwertungs- und/oder Veränderungsprozessen betroffen. Die Stadt unterliegt einem stetigen Wandel und einer Weiterentwicklung, die mit einer sich verändernden Gesellschaft korrespondiert. Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnviertel sind keine starren Faktoren, die als Messeinheiten für die Qualität eines Viertels oder eines Stadtraums dienen. Die Bestimmung dessen, was zu negativen Entwicklungen im Lebensraum führt, ist häufig vielschichtig.

Erste Anzeichen können eine veränderte Wahrnehmung seitens der Bewohner eines Stadtteils sein, die durch Presseartikel oder öffentliche Kundgebungen, Demonstrationen, Aufmärsche im betroffenen Gebiet ihren Ausdruck finden.

Zufriedene Wohnbevölkerung fällt nicht auf. Missstände und negativ empfundene Entwicklungen im Wohnungssektor jedoch verschaffen sich Aufmerksamkeit im öffentlichen Raum.

Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt deuten auf eine in der Vergangenheit liegende Dynamik von Kräften und Prozessen (i.d.R.am Markt) hin, die erst ab einer gewissen Häufigkeit oder Dichte im Quartier wahrgenommen werden.

Ein vertieftes statistisches Monitoring zur Beurteilung der Veränderung der Wohnsituation in einem definierten Stadtquartier ist somit die Rekonstruktion eines Prozesses. Erst in der detaillierten Untersuchung von Zuständen, die in einer Zeitreihe vorliegen, kann eine Aussage über Entwicklungsprozesse getroffen werden.

Der Rückblick hier wird mit statistischen Daten erarbeitet und im Idealfall mit weiteren Untersuchungen aus sekundären Erhebungen/ Umfragen/ Interviews verzahnt.

Das vertiefte Monitoring untersucht Entwicklungen aus folgenden Quellen: Einwohnermeldedaten, Grundbucheinträge und Bautätigkeiten und verschneidet sie miteinander, um Prozesse der Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumveränderung sichtbar zu machen. Die Daten kommen aus unterschiedlichen Ämtern und werden in -für die jeweilige Aufgabe passend- verschiedenen Datenformaten gespeichert. Die Auswertung der Daten unterliegt damit einigen Grenzen; z.B. verschiedene Zeitreihen, Umstellungszeitpunkten von der analogen auf die digitale Erfassung, Datenverschlüsselungen, etc.

Hier im Fokus des vertieften Monitorings für das Hansaviertel stehen die Entwicklungen

- in der Zusammensetzung der Bevölkerung sowie
- im Wandel des Bestandes und des Angebotes an Wohnraum.

Wir fragen: *wer* wohnt *wie* im Hansaviertel? und haben sich die Bedingungen im Zeitraum 2013 bis 2018 verändert! Die retrospektive Sicht von fünf Jahren ist der Tatsache geschuldet, dass erst mit Beginn des Jahres 2013 die zu untersuchenden Daten komplett digital vorliegen.

Das ‚*wer*‘ geht dabei der Zusammensetzung der Bevölkerung nach und das ‚*wie*‘ bezieht sich auf das Angebot des vorhandenen Wohnraums.

Auftragsgrundlagen sind dabei die Beschlüsse der Vorlagen V/0481/2017 und V/0628/2018, deren Umsetzung und Erledigung auf der Basis einer für 2 Jahre befristeten halben Stelle (Antrag der CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL zum Stellenplan 2018, Münsteraner Wohnungsmarkt nachhaltig und zukunftsfähig gestalten – Monitoring im Hansaviertel intensivieren!) für das Zeitfenster 2013 bis 2018 erfolgen konnte.

## **2. Grundlegendes zur Erhebung und Blick auf die untersuchten Indikatoren:**

### **2.1 Der Betrachtungsraum**

Das Untersuchungsgebiet ist ein im Osten der Stadt Münster liegendes innenstadtnahes Quartier und wird im Allgemeinen als Hansaviertel bezeichnet. Die genauen Grenzen sind nicht vorgegeben, sondern werden eher durch die dort lebende Bevölkerung und deren Alltag im Quartier empfunden und dementsprechend kommuniziert. Zur Auswertung und Analyse ist der Vorschlag der Gebietsbetrachtung wie folgt: Das Hansaviertel ist der räumliche Verbund von 5 Stadtzellen aus der statistischen Gebietsgliederung Münsters: 242 (Bremer Platz) / 243 (Meppener Straße) / 244 (Hansaplatz) / 431 (Alte Feuerwache) / 443 (Hubertistraße).

Auf der Stadtteilebene sind diese Zellen zugehörig zu den Stadtteilen 24 Hansaplatz, 43 Hafen und 44 Herz-Jesu. Die Stadtteilbezeichnungen finden sich teilweise auch auf der Stadtzellenebene wieder, in unserem Betrachtungsraum trifft das zu auf 24 (Hansaplatz 244) und 44 (Herz-Jesu 442).

Die erhobenen Daten sind auf der räumlichen Ebene der Stadtzelle generiert. Im direkten Vergleich sind Werte und Zahlen zum Stadtbezirk Mitte und zur Gesamtstadt Münster angegeben, um quartierstypische Entwicklungen herauszustellen.

Gemäß der im Frühjahr 2019 durchgeführten Haushaltebefragung *Hansa, Hafen und Herz-Jesu* und damit einem bewusst über das definierte Hansaviertel räumlich hinausgehenden Betrachtungsraum wurde das quantitative Monitoring auf den gesamten Be-

fragungsbereich und damit auch auf die Stadtzellen 241(Sophienstr) und 442 (Herz-Jesu) ausgedehnt (siehe Karte Untersuchungsgebiet).

## 2.2 Der Blick auf die unterschiedlichen Indikatoren

Block I Bevölkerung (Indikatoren zu ‚wer‘?)

- die Altersstruktur im Hansaviertel
- die Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen
- die Haushalte mit und ohne Kinder
- die Wanderungsbewegungen: Zu- und Fortzüge, Umzüge, Salden
- der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung (hier Leistungen nach SGBII)
- die Ausländische nichtdeutsche Bevölkerung (Migrationsvorgeschichte)
- der durchschnittlichen Wohndauer in Jahren.

Block II Gebäude und Wohnraumangebot (Indikatoren zu ‚wie‘?)

- die Bautätigkeit
- der Anteil der Umwandlungen in Eigentumswohnungen
- der Anteil bewohnter Adressen nach zerlegtem oder nicht zerlegtem Wohnraum
- die Verkäufe von umgewandeltem Wohnraum.

## 3. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung des Hansaviertels

Die Ergebnisse basieren auf der tabellarischen Auswertung statistischer Daten im Zeitraum 2013 bis 2018. Vorweg erfolgt die ausführliche Beschreibung der statistischen Auswertung. Im Anschluss daran sind die Indikatoren als Steckbriefe in den raumbezogenen Ergebnissen aufgelistet.

Zur Optimierung der Lesbarkeit sind die Werte dort zusätzlich graphisch in einer Linienkurve dargestellt (als sogenannte *Sparkline*), die mit einem Blick die Veränderung der Zahlenwerte möglich macht.

Jeder Steckbrief besteht aus einem Tabellenteil, einem Textteil und einem sogenannten Auffälligkeitsbarometer.

### 3.1 Block I Bevölkerung

#### 3.1.1 Altersstruktur

(Siehe dazu Steckbrief 1.1)

Zum Ende 2018 sind im Hansaviertel 8.212 Personen gemeldet.

Im Jahr 2013 waren es 7.788, so ist die Bevölkerung in 5 Jahren um 424 Personen angewachsen.

Den größten Anteil bildet die Gruppe der 25- 44 Jährigen: von 2013 mit anteilig 48% bis 2018 mit 49%, ein Zuwachs von absolut 278 Personen.

Zum Vergleich liegen die Anteile dieser Gruppen im Bezirk Mitte 2013 bei 36,8% und 2018 bei 35,9%. In Münster gesamt liegen deren Werte 2013 bei 29,9% und 2018 bei 29,4%.

Die Vergleichsgebiete zeigen leichte Abnahmen der dominierenden Bevölkerungsgruppe (25 bis 44 Jährige) im Gegensatz zum Hansaviertel, wo diese Gruppe um 0,9% ansteigt.

Als ein Verdrängungs-Indikator in der Abbildung der Altersstruktur kann der Anteil der Altersgruppe der 18-24 Jährigen gewertet werden. Es sind sogenannte Starter auf dem Wohnungsmarkt in den Segmenten 1-Personenhaushalt oder Wohngemeinschaft.

Mit einem Anteil von 16,3% in 2013 hat sich diese Gruppe mit Schwankungen um 0,5% von 2014 bis 2017 auf 16,5% in 2018 eingefunden.

In dieser Altersgruppe sind Studierende einzuordnen, deren Anteil demnach im Hansaviertel unverändert hoch ist. Absolut beträgt die Differenz zwischen 2013 und 2018 genau 80 Personen.

Zum Vergleich dazu im Bezirk Mitte gibt es ein Anstieg von absolut 1.847 Personen, der Anteil dieser Gruppe in 2013 liegt bei 14,6% und in 2018 bei 15,5%.

In Münster gesamt gibt es im Betrachtungszeitraum einen absoluten Zuwachs von 2.150 Personen der 18-24 Jährigen. In 2013 liegt der Anteil an der Altersgruppe bei 12,4% und in 2018 bei 12,6%.

Im Hansaviertel ist demnach die Indikator-Altersgruppe stärker vertreten als in den Vergleichsgebieten, und zwar im gesamten Betrachtungszeitraum. Die Attraktivität dieses Quartiers für diese Altersgruppe begünstigt durchaus Verdrängung: Kleine Wohnungen sind vergleichsweise teuer und kurze Wohnzeiten bedingen häufige Mieterwechsel, hier entsteht die Gefahr auf regelmäßiges Erhöhen der Mieten bei Neuvermietung.

Im Betrachtungsraum Hansaviertel sind die Anteile der Altersgruppe 0 bis 17 Jahre mit 6,5% bis 7% geringer als in den Vergleichsräumen: Diese liegen bei 10,4% bis 10,8% in Münster-Mitte und bei 14,9% bis 15,1% in Münster gesamt. Auch dieses Ergebnis stärkt die Annahme, dass Wohnraum im Hansaviertel kaum familiär genutzt und nachgefragt wird.

Allerdings bildet der Teilbereich Herz-Jesu (Stadtzelle 443) eine Ausnahme: der Anteil der Kinder und Jugendlichen hier ist höher als in den übrigen Stadtzellen des Hansaviertels. Das in Münster nahe dem Kanal gelegene Quartier weist eine andere Bebauung auf, hier dominieren im östlichen Teil Ein- und Zweifamilienhäuser mit leicht variierender Wohnbevölkerung, der Anteil der Kinder (bis 17Jahre) liegt 2013 bei 9,9% und steigt nach Schwankungen erneut auf 9,9% in 2018.

### 3.1.2 Haushalte

(Siehe dazu Steckbriefe 1.2.1 und 1.2.2)

Die Verteilung der Bevölkerung nach Haushaltstypen und die Zahl der Haushalte nach Größen zeigt sich im Hansaviertel wie folgt:

2013 sind 75,7% Ein-Personenhaushalte, 2018 sind sie leicht rückgängig mit 73,4%.

Über die Hälfte der Wohnbevölkerung (55,7%) lebt 2013 in Ein-Personenhaushalten. Bis 2018 ist dies rückgängig auf 52,8%. Dennoch bleibt mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Ein-Personenhaushalten.

Zum Vergleich liegen die Werte für die Bevölkerung in Ein-Personenhaushalten im Bezirk Mitte 2013 bei anteiligen 41,4% und 2018 bei einem Anteil von 40,3%.

Für Münster gesamt liegt dieser Wert bei 29,1% und 2018 bei einem leicht gestiegenen Wert von 29,2%. Absolut sind das 3.865 mehr Ein-Personen-Haushalte.

Haushalte mit Kindern sowie Alleinerziehende als Haushaltstyp reagieren unter anderem sensibel auf Veränderungen am Markt.

Bei den Personen in Haushalten mit Kindern sind die Werte im Hansaviertel von 2013 bis 2018 leicht gestiegen von anteilig 12,2% auf 13,6%, absolut ist das ein Zuwachs von 168 Personen in dieser Gruppe.

Die Personenzahl in Alleinerziehenden Haushalten ist anteilig mit 2,8% in 2013 und 2,8% in 2018 konstant.

Der Bezirk Mitte hat 2013 einen Bevölkerungsanteil von 19,3% in Haushalten mit Kindern und 2018 sind es 20,2%. Der entsprechende Wert für die Alleinerziehenden Haushalte ist 2013 mit 3,9% und 2018 mit 3,7% vertreten.

Für die Gesamtstadt liegt der Wert 2013 bei 27,3% und 2018 bei 27,7%, ein absoluter Zuwachs von 4.423 Personen.

Münster gesamt hat im Jahr 2013 einen Anteil von 5,1% und in 2018 von 4,9% Personen in Alleinerziehenden Haushalten. In beiden Vergleichsräumen ist der Anteil im Vergleich zum Untersuchungsraum leicht sinkend.

### **3.1.3 Wanderungen**

(Siehe dazu Steckbriefe 1.3.1 und 1.3.2)

Bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen der Bevölkerung gibt es jährliche Zu- und Abnahmen. In der Tendenz gingen die Zuzüge, Fortzüge sowie die Binnen-Umzüge im Hansaviertel ab 2015 zurück. Die Geburten sind im Hansaviertel leicht gestiegen, die Sterbefälle schwanken und sind bis zum Jahr 2018 leicht gesunken.

Im Bezirk Münster Mitte sind die Anteile der Geburten und Sterbefälle im Zeitraum 2013-2015 angestiegen, bis zum Jahr 2018 nehmen die Werte dann leicht ab.

Im Vergleich der Zuzüge zu den Fortzügen dominieren im Bezirk Mitte die Zuzüge. Hingegen hat das Umzugsverhalten innerhalb der Stadtbezirke Münsters nach Mitte seit 2015 insgesamt abgenommen, lediglich 2015 und 2016 gab es leichte Umzugsgewinne. In den übrigen Jahren liegen diese Zahlen im negativen Bereich, sodass hier ein Wegziehen von Mitte in andere Münsteraner Bezirke vorherrscht. Umzüge im Hansaviertel und im ergänzenden Befragungsgebiet sind in den Stadtzellen 243 und 241 auffällig durch negative Zahlen: hier dominieren die Wegzüge in andere Stadtteile Münsters im Vergleich zu den Zuzügen ins Hansaviertel und ergänzende Befragungsgebiet aus den anderen Stadtteilen.

### **3.1.4 Arbeitslosenstruktur**

(Siehe dazu Steckbrief 1.4)

Hier wird der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung an der gemeldeten Bevölkerung bis 2017 ausgewertet. Ab dem Jahr 2018 werden nach Vorgabe des Bundesarbeitsministeriums Daten in abweichender Form erfasst und sind hier nicht ausgewertet.

Aussagekräftige Indikatoren bilden hier vor allem die Gruppen junge Arbeitslose sowie ältere (Langzeit-) Arbeitslose. Sie zählen zu den verdrängungsgefährdeten Personengruppen.

Der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung im Hansaviertel ist rückläufig, um absolut 28 Personen. Mit 2,1% ist der Arbeitslosenanteil im Hansaviertel niedrig, viele Daten konnten aus Datenschutzgründen (Wert ist kleiner ,10') nicht abgebildet werden. Der Indikator ist nur bedingt anwendbar, es fehlen oft die notwendigen Zahlenmengen zur Auswertung auf kleinräumiger Ebene (Stadtzelle).

Der Bezirk Mitte hat 2013 einen Anteil arbeitsloser Personen von rund 2,7% und in 2017 von 2,3%. Für Münster gesamt ging die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen zurück.

### **3.1.5 Ausländische Bevölkerung:**

(Siehe dazu Steckbrief 1.5)

Ursprünglich war der Anteil ausländischer Bevölkerung als Indikator für soziale Bedürftigkeit zu werten. Menschen mit Migrationshintergrund galten auf dem Wohnungsmarkt als benachteiligt. Diese Aussage ist jedoch in ihrer Allgemeingültigkeit zu hinterfragen. Die Staatsangehörigkeiten der Zuwanderer geben keinen Aufschluss über soziale und ökonomische Rahmenbedingungen.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Münster liegt 2018 bei 10,7%, der Wert lag 2013 bei 8,2%. In Mitte liegt der Anteil im Jahr 2013 bei 6,9% und in 2018 bei 8,5%. Ähnlich zeigt sich der Anteil im Hansaviertel mit 7,2% in 2013 und 8,4% in 2018. Die ausländische Bevölkerung nimmt demnach überall anteilig zu.

Bei Betrachtung der absoluten Zahlen sind 2013 bis 2018 jährlich mehr Ausländer nach Münster gezogen. Ein Zuwanderungssprung in 2015 erklärt sich aufgrund der einsetzenden Flüchtlingsbewegungen. Im Jahr 2018 leben anteilig an der Gesamtbevölkerung

10,7% ausländische Personen in Münster. Im Stadtbezirk Mitte sowie im Hansaviertel sind die Anteile geringer und geben, wie bereits oben erwähnt heutzutage wenig Aufschluss über Tendenzen der Verdrängung von Wohnbevölkerung.

### **3.1.6 Durchschnittliche Wohndauer/ Persistenz**

(Siehe dazu Steckbrief 1.6)

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Wohndauer der Bevölkerung sind der Tag des Einzugs relevant sowie die Veränderungen der Gesamtzahl der Bevölkerung mit entsprechenden An- und Abmeldungen an den Wohnadressen, die pro Jahr ablesbar sind. Dieser Indikator kann einen Hinweis auf Verdrängung alteingesessener Personengruppen geben, wenn die Werte hier sprunghaft sinken.

Das Hansaviertel liegt mit der *durchschnittlichen* Wohndauer derzeit (Stand 31.12.2018) bei 8,7 Jahren und war in 2013 bei 9,1 Jahren, die durchschnittliche Wohndauer ist somit leicht rückläufig.

Das entspricht der Entwicklung der Wohndauer im Vergleichsraum Münster-Mitte sowie in Münster gesamt. Auch hier ist die Wohndauer im Zeitraum 2013 bis 2018 leicht rückläufig. Sie ist in Münster - Mitte von 11,2 auf 10,7 Jahre und in Münster gesamt von 13,1 auf 12,9 Jahre gesunken. Diese Ergebnisse zeigen, dass bestimmte Bewohner im Untersuchungsgebiet Wohnpersistenz haben, bei einem Durchschnittswert von über 8 Jahren. Die leichte Rückläufigkeit würde sich durch Versterben alteingesessener Bewohner erklären, bei gleichzeitigem Nachrücken der jüngeren Generationen, die die durchschnittliche Wohndauer herabsetzen.

Die Verschneidung der Wohndauer mit der Bevölkerung in Altersgruppen ergibt bei den Personen in der Kategorie 18-24 Jahre ein anderes Bild. Die überwiegende Zahl aus dieser Altersgruppe bleibt bis max. 2 Jahre im Gebiet. Bei den 25 bis 44 Jährigen ist die Anzahl derer, die weniger als 1 Jahr im Gebiet wohnen erstaunlich hoch, der überwiegende Teil dieser Altersgruppe wohnt 1 bis 3 Jahre im Hansaviertel. In der Kategorie 18 bis 24 Jahre ist eine hohe Umzugsmobilität festzustellen, was weder auf Aufwertung noch auf Verdrängung hinweist, vielmehr sind es normale Prozesse im Wohnverhalten dieser in Ausbildung befindlichen Altersgruppe, besonders bei den Studierenden in Münster.

## **3.2 Block II Gebäude und Wohnraumangebot**

### **3.2.1 Bautätigkeit (Neubau/ Umbau)**

(Siehe dazu Steckbrief 2.1)

In Wohnvierteln mit wachsender Nachfrage nach Wohnraum kann über Baulückenschließungen sowie durch Abriss von alter Bausubstanz und dessen Ersatz mit Neubau reagiert werden. Im Bestand können Wohnungen in ihren Grundrissen verändert werden über Teilung und Zusammenlegung. Verdrängung würde sich hier durch den Wegfall preiswerten Wohnens in ehemals einfachen Beständen vor der Renovierung oder dem Abriss zeigen.

Im Hansaviertel Münster liegen die überwiegenden Baufertigstellungen im Segment Neubau, beispielsweise in den Jahren 2014, 2015 und 2016 mit dem St.-Elisabeth-Projekt in der Stadtzelle Bremer Platz: auf kirchlichen Liegenschaften entstehen neue Wohngebäude mit verschiedenen Wohnraumangeboten. Die Anzahl an Bautätigkeiten im Wohnungsbestand (Zeile Umbau) im Betrachtungszeitraum ist sehr gering und gibt keinen Hinweis auf Verdrängung durch Sanierungs- und Modernisierungsabsichten.

Die Abrisstätigkeit im Viertel ist gering, Verdrängungspotential besteht im Teilgebiet Herz-Jesu, dort stehen im östlichen Bereich nah am Kanal Ein- und Zweifamilienhäuser (Fokus hier auf Objekte älteren Baujahres, die für Abriss und Neubau infrage kämen).

Beim Mehrfamilienhaus ist der Abgang einer Wohneinheit über Zusammenlegung möglich. Rückbau passiert im innerstädtischen Mehrfamilienhaus in der Regel nicht. Der Dachgeschossausbau als Erweiterung des Wohnraumangebotes (im hochpreisigen Segment) kann nicht gesondert ermittelt werden, und würde eventuell über eine vertiefte Gebiets-Kartierung sichtbar werden.

### **3.2.2 Eigentumsverhältnisse**

(Siehe dazu Steckbrief 2.2)

Relevant für das Monitoring sind die Eigentumsverhältnisse laut Grundbuch-Eintrag. Sogenannte Umwandlungen von Gebäudeeigentum in Wohnungs- und Teileigentum bilden auf dem Immobilienmarkt ein relativ ‚neues‘ Segment. Sie können zu veränderten Eigentumsstrukturen führen und mit hoher Wahrscheinlichkeit sind hier verstärkt Eigenbedarfskündigungen und profitorientierte Modernisierungsabsichten aufseiten der Erwerber denkbar. Der Wohnraum wird zunehmend zur Kapitalanlage.

Im Hansaviertel ist die Streuung der Besitzverhältnisse groß, der private Besitz an den Wohngebäuden liegt bei über 78%. Dies entspricht der Eigentumssituation von vor 40 Jahren, wie eine Erhebung des Gebietes aus dem Jahr 1978 zeigt (*vgl. Innenstadtprogramm zur Verbesserung der Wohnqualität 1978: Ostviertel und Ergänzungsgebiete; Bestandsaufnahme, Planung, Maßnahmen*).

Geändert hat sich die Anbieterseite von Wohnraum: weniger gemeinnützige, städtische Unternehmen und weniger Hausbesitzer, dafür ein Zuwachs an privaten Wohnungseigentümern auf der Vermieterseite.

Die weitere Entwicklung der Streuung der Besitzverhältnisse im Hansaviertel muss weiterhin beobachtet werden.

### **3.2.3 Verkäufe von umgewandeltem Wohnraum**

(Siehe dazu Steckbrief 2.3)

Die Entwicklung der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist hier im Fokus. Der Veräußerung geht in der Regel eine Umwandlung von Mietobjekt in Eigentum voraus. Mit der sogenannten Abgeschlossenheitserklärung wird die Umwandlung behördlich genehmigt. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen können Verdrängungseffekte bewirken (durch veränderte Eigentumsstrukturen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Eigenbedarfskündigung sowie profitorientierte Modernisierungsabsichten des Erwerbers).

Die Besitzverhältnisse an Grundstücken und Immobilien im Hansaviertel sind kleinteilig. Nach einer leicht erhöhten Umwandlungsphase in 2014 und 2015 ist der Wert in 2016 bei ‚kleiner 2‘ angelangt und stagniert. Die exakte Anzahl an Wohnungen im Hansaviertel liegt nicht vor, dies muss durch eine kleinräumige Kartierung ermittelt werden. Somit ist der Anteil an Wohnraum zur Miete gegenüber dem durch Eigentümer genutzten Wohnraum derzeit nicht darstellbar.

Die tatsächlichen Umwandlungen von Wohnraum sind zahlenmäßig gering. Die Entwicklung der Wohnraum-Verkäufe der letzten 5 Jahre im Betrachtungsgebiet ist rückläufig (siehe Steckbrief 2.3 Wohnungsverkäufe), somit ist der Anteil an Wohnungs- und Teileigentum im Hansaviertel über einen längeren Zeitraum entstanden, dessen Hochphase zeitlich vor dem Betrachtungszeitraum 2013-2018 lag. Viele Immobilien im Hansaviertel sind derzeit noch in Privatbesitz (*nach stichprobenartigen Auswertungen*

von Grundbucheinträgen), als Status Quo ist das ein Ergebnis, welches für die Zukunft zu sichern wäre.

Die Tendenzen in der Gesamtstadt sowie im Betrachtungsraum Münster - Mitte sind rückläufig. Die zukünftige Entwicklung im Hansaviertel bleibt zu beobachten!

#### 4. Fazit

Das Hansaviertel ist ein Quartier mit deutlicher Orientierung auf eine junge Bevölkerung, die überwiegend als Ein-Personenhaushalte gemeldet dort leben. Das ist das auffälligste Merkmal in den Bevölkerungsdaten, sodass das Quartier als gentrifizierungsanfällig eingestuft werden kann. Die ermittelten Werte im Betrachtungszeitraum geben keinen eindeutigen Hinweis auf Umwälzungsprozesse in der Zusammensetzung der Bevölkerung oder im Wohnungsangebot. Ob Verdrängung durch Mietpreissteigerungen geschieht und der Anteil an Mietwohnungen anteilig abnimmt, weil eigengenutzt, ist eher durch die Umfrage in der Wohnbevölkerung zu ermitteln. Die Indikatoren, die Aufschluss geben zu ‚wie‘ wohnt die Bevölkerung im Hansaviertel, zeigen keine Auffälligkeiten oder ungewöhnliche Veränderungen an. Punktuell wird im Hansaviertel Wohnraum verkauft, renoviert und neugebaut.

#### 5. Einschätzung der Ergebnisse

Für das vertiefte statistische Monitoring liegen für die Verdrängungsindikatoren ausreichend Daten vor, dafür sind hauptsächlich Einwohnermeldedaten ausgewertet worden. Die Aufwertungsindikatoren hingegen speisen sich aus Grundbucheinträgen, den Daten der Baustatistik und des Vermessungs- und Katasteramts (Umwandlungskataster, Gutachterausschuss). Diese Daten werden je nach Anwendungszweck in den Fachstellen geführt oder aufbereitet. Für das Monitoring Hansaviertel ist zum jetzigen Zeitpunkt ein erster Teil der Aufwertungsindikatoren aufbereitet.

Der Stadt Münster fehlen die digital vorhandenen Informationen zum Baubestand und zum Alter der Gebäude, entsprechende Daten aus dem Zensus 2011 sind unvollständig und werden in ihrer kleinräumigen Aussage wenig realistisch eingestuft. Eine Gebäude-datei ist nicht vorhanden. Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind gebietsübergreifend nicht automatisiert auswertbar.

Die nähere Untersuchung der Indikatoren zur Beantwortung der Frage ‚wer‘ wohnt ‚wie‘ im Hansaviertel zeigt in der Retrospektive 2013 bis 2018 weder markante Wechsel noch zahlenmäßige Einbrüche oder Veränderungen.

Im Untersuchungsgebiet herrscht eine hohe Fluktuation von jungen Menschen. Ob jeder Umzug, Wegzug und Zuzug, der diesem Prozess innewohnt aufgrund von Verdrängung passiert, kann daraus nicht abgeleitet werden. Die Ergebnisse aus der Haushalte-Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu, in der Umzugsgründe und die Mietbelastung erhoben werden, geben hier eher Aufschluss.

Junge Menschen machen auf dem Wohnungsmarkt erste *Wohn-Erfahrungen*, häufigeres Umziehen wäre demnach ein normaler Prozess. Das dies trotz eines angespannten Wohnungsmarktes, so wie er sich in Münster seit Jahrzehnten zeigt, funktioniert, ist ungewöhnlich und wird vermutlich häufig ‚intern‘ abgewickelt (eher privat untereinander und nicht über den frei zugänglichen Wohnungsmarkt).

Die durchschnittliche Wohndauer von 8 bis 9 Jahren ist im Vergleich zu Münster - Mitte und zur Gesamtstadt niedrig, für ein Viertel mit überwiegend junger Bevölkerung jedoch kein Hinweis auf Verdrängung. Vielmehr zeigt es die andere Seite des Hansaviertels: Wohnpersistenzen sind vorhanden und innerhalb des Betrachtungszeitraumes sind (bei leichter Abnahme der Wohndauer) keine Einbrüche zu erkennen, die auf Verdrängung hinweisen.

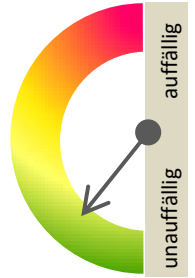
Interessant ist die folgende Entwicklung im Hansaviertel. Im Zeitraum 2013 bis 2018 sind 424 Personen hinzugezogen, dazu 17 neue Adressen und 168 weitere Haushalte. Diese Zahlen zeigen, dass der verfügbare Wohnraum im Viertel weniger stark zugenommen hat als die Anzahl der Personen und der Haushalte.

So wohnen die Menschen in 2018 dichter zusammen bzw. verfügen über weniger Quadratmeter Wohnraum pro Person. Es kann sein, dass ein Anwachsen an Wohngemeinschaften dahintersteht, das statistisch schwer erfasst wird, da Wohngemeinschaften im Melderegister oft in der Kategorie 1- Personenhaushalte gezählt werden.

Relativ sicher kann der gegenwärtige Trend zu Wohnungseigentum auch in Münster abgelesen werden. Verkäufe von Eigentumswohnungen haben stadtweit um rund 10% zugenommen. Verkäufe von Mehrfamilienhäusern sind deutlich zurückgegangen' (*Hinweis des stellvertretenden Vorsitzenden des Gutachterausschuss' Münster*). Ein Zuwachs an Eigentumswohnungen und ein Rückgang von Mietwohnungsbau und Miethäusern in Privatbesitz entsprechen dem allgemeinen Trend auf dem städtischen Immobilienmarkt. (Wohnungsmarktbericht NRW 2018, Seite 76 ff.). Auch historisch gewachsene Strukturen und Besitzverhältnisse an Grundstücken und Immobilien sind im Untersuchungsraum sichtbar. Die breite Streuung der Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und Gebäuden in den innerstädtischen Wohnvierteln dominiert derzeit noch. Bei der Veräußerung von Immobilien wird sich dies weiter in Richtung einer zunehmenden Modernisierung, Sanierung, und Umwandlung in Eigentumswohnungen verschieben. Die Wohnraumentwicklung in der Stadt Münster, insbesondere in den innenstadtnahen Quartieren, sollte zukünftig durch ein kleinräumiges vertieftes Monitoring beobachtet werden.

Es ist festzuhalten, dass die kleinräumigen quantitativen Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet im Vergleich mit ähnlich strukturierten Stadtteilen in Münster unauffällig sind (vgl. Statistik für Münsters Stadtteile 2013 bis 2018). Interessant wäre eine gesamtstädtische Untersuchung, die auch in anderen Stadtteilen kleinräumige Analysen der Verdrängungs- und Aufwertungsindikatoren in einem fest definierten Zeitraum ermöglichen würde. So könnten die Untersuchungsergebnisse kleinräumig verglichen werden und Aussagen zu Gefährdungsgebieten getroffen werden. Da beim Monitoring der Blick zurück auf vollzogene und nicht auf zukünftig mögliche Entwicklungen gerichtet ist, würde sich die prognostische Sicht auf die Wohnquartiere der Stadt ergänzend lohnen. Ein belastbares Frühwarnsystem aufzubauen, wäre ein sinnvoller Prozess. Eine Erfassung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen liefert hier einen ersten Ansatz. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass ein kontinuierliches kleinräumiges Monitoring für die gesamte Stadt Münster notwendig und handlungsrelevant ist, um Gentrifizierungstendenzen frühzeitig zu erkennen und agieren zu können.

Neben dieser Auswertung gibt es die Ergebnisse der Haushaltebefragung 2019 und damit ergänzend ein Status Quo an qualitativen Erhebungen und Lebensumständen in der Wohnbevölkerung in einem erweiterten Untersuchungsraum.



1.1 Altersstruktur im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt														
Wohnberechtigte Bevölkerung		2013		2014		2015		2016		2017		2018		Entwicklung in Sparkline
		absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
Gebiet	Altersgruppen	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
Hansaviertel gesamt	0 bis 17	506	6,5	536	6,8	545	6,9	542	6,8	555	6,8	578	7,0	
	18 bis 24	1.273	16,3	1.258	15,9	1.244	15,7	1.307	16,3	1.340	16,4	1.353	16,5	
	25 bis 44	3.743	48,1	3.820	48,4	3.875	48,8	3.882	48,4	3.983	48,8	4.021	49,0	
	45 bis 64	1.537	19,7	1.537	19,5	1.532	19,3	1.544	19,3	1.537	18,8	1.521	18,5	
	65 bis 79	520	6,7	529	6,7	544	6,9	540	6,7	541	6,6	532	6,5	
	80 und älter	209	2,7	208	2,6	197	2,5	205	2,6	198	2,4	207	2,5	
Gesamt		7.788	100,0	7.888	100,0	7.937	100,0	8.020	100,0	8.154	100,0	8.212	100,0	
Münster Stadtbezirk Mitte	0 bis 17	12.783	10,4	12.985	10,5	13.352	10,7	13.581	10,8	13.538	10,7	13.713	10,8	
	18 bis 24	17.937	14,6	18.084	14,7	18.482	14,8	19.024	15,1	19.525	15,4	19.784	15,5	
	25 bis 44	45.117	36,8	44.869	36,4	45.340	36,3	45.402	36,0	45.510	35,9	45.893	36,0	
	45 bis 64	27.962	22,8	28.290	23,0	28.791	23,0	29.012	23,0	29.044	22,9	28.941	22,7	
	65 bis 79	12.631	10,3	12.548	10,2	12.453	10,0	12.328	9,8	12.376	9,8	12.457	9,8	
	80 und älter	6.334	5,2	6.402	5,2	6.490	5,2	6.631	5,3	6.664	5,3	6.721	5,3	
Gesamt		122.764	100,0	123.178	100,0	124.908	100,0	125.978	100,0	126.657	100,0	127.509	100,0	
Münster gesamt	0 bis 17	44.598	14,9	44.908	15,0	46.203	15,1	46.718	15,2	46.882	15,2	47.002	15,1	
	18 bis 24	36.932	12,4	37.309	12,4	37.880	12,4	38.614	12,5	39.065	12,6	39.082	12,6	
	25 bis 44	89.239	29,9	88.746	29,6	90.219	29,6	90.473	29,4	90.754	29,3	91.323	29,4	
	45 bis 64	77.067	25,8	78.123	26,0	79.227	26,0	79.756	25,9	79.866	25,8	79.658	25,6	
	65 bis 79	35.864	12,0	35.987	12,0	36.047	11,8	36.019	11,7	36.054	11,7	36.151	11,6	
	80 und älter	14.818	5,0	15.194	5,1	15.659	5,1	16.262	5,3	16.808	5,4	17.394	5,6	
Gesamt		298.518	100,0	300.267	100,0	305.235	100,0	307.842	100,0	309.429	100,0	310.610	100,0	

Quelle: Einwohnermelderegister jeweils zum Stand 31.12. des Jahres

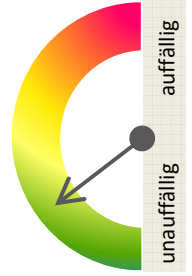
**Aussagekraft dieses Indikators:** Die Abnahme und Zunahme bestimmter Altersgruppen (bei Berücksichtigung des demografischen Wandels) kann Gentrifizierungstendenzen aufzeigen: junge Menschen (18-24) zählen zu den Pionieren im Gentrifizierungsprozess, ihr Anteil an der wohnberechtigten Bevölkerung ist daher interessant. Alte Menschen (ab 65) sind durch Verdrängung gefährdet, ebenso Familiengründer. Deren Anteil sowie der von Kindern und Jugendlichen (0-17) würde stagnieren bzw. rückläufig sein. Als Gentrifizierer gelten jungen Berufstätige mit hohem Einkommen.

**Hansaviertel-Münster:** die Gruppen sind in ihrer Entwicklung von 2013 - 2018 prozentual stabil bei leichtem Anwachsen der Gesamtbevölkerung. Im Hansaviertel sind die jungen Altersgruppen anteilig stärker als in den Vergleichsgebieten, ein höherer Anteil von jungen Menschen, insbesondere die Gruppe der 25-44 Jährigen und ein niedrigerer Anteil an alten Menschen. Bei vertiefter kleinräumiger Betrachtung zeigt sich im Teilgebiet von Herz-Jesu (443) ein Zuwachs an Kindern und Jugendlichen. Der reale Zuwachs im Hansaviertel von 424 Personen im Zeitraum 2013-2018 liegt in den 3 jüngsten Altersgruppen.

**Indikator**  
Altersstruktur

1.1 Altersstruktur im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 - 2018

Stadtzellen	Altersgruppen	2013		2014		2015		2016		2017		2018		
		absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>														
242 Bremer Platz	0 - 17 Jahre	60	5,1	63	5,0	69	5,5	84	6,5	81	6,0	87	6,38	
	18 - 24 Jahre	204	17,5	237	18,9	243	19,2	262	20,1	264	19,6	247	18,12	
	25 - 44 Jahre	544	46,7	587	46,7	586	46,3	560	44,6	627	46,5	664	48,72	
	45 - 64 Jahre	234	20,1	243	19,3	239	18,9	240	18,4	241	17,9	226	16,58	
	65 - 79 Jahre	92	7,9	96	7,6	100	7,9	105	8,1	105	7,8	105	7,70	
	80 Jahre und älter	32	2,7	30	2,4	28	2,2	30	2,3	31	2,3	34	2,49	
	Summe	1.166	100,0	1.256	100,0	1.265	100,0	1.301	100,0	1.349	100,0	1.363	100,00	
	243 Meppener Straße	0 - 17 Jahre	129	5,9	117	5,4	119	5,5	104	4,9	117	5,4	126	5,8
		18 - 24 Jahre	440	20,1	423	19,6	407	18,8	393	18,5	386	17,9	382	17,7
		25 - 44 Jahre	1.081	49,3	1.095	50,6	1.106	51,1	1.098	51,6	1.118	52,0	1.127	52,1
45 - 64 Jahre		397	18,1	375	17,3	381	17,6	380	17,9	378	17,6	371	17,1	
65 - 79 Jahre		93	4,2	106	4,9	112	5,2	111	5,2	116	5,4	123	5,7	
80 Jahre und älter		52	2,4	47	2,2	41	1,9	41	1,9	37	1,7	35	1,6	
Summe		2.192	100,0	2.163	100,0	2.166	100,0	2.127	100,0	2.152	100,0	2.164	100,0	
244 Hansaplatz		0 - 17 Jahre	101	7,0	112	7,7	118	8,1	117	8,0	113	7,8	106	7,4
		18 - 24 Jahre	197	13,7	188	13,0	176	12,1	199	13,7	224	15,4	241	16,7
		25 - 44 Jahre	695	48,4	695	48,0	720	49,5	708	48,6	689	47,4	670	46,5
	45 - 64 Jahre	311	21,7	319	22,0	308	21,2	302	20,7	296	20,4	299	20,7	
	65 - 79 Jahre	99	6,9	97	6,7	95	6,5	90	6,2	89	6,1	82	5,7	
	80 Jahre und älter	33	2,3	36	2,5	38	2,6	40	2,7	42	2,9	43	3,0	
	Summe	1.436	100,0	1.447	100,0	1.455	100,0	1.456	100,0	1.453	100,0	1.441	100,0	
	431 Alte Feuerwache	0 - 17 Jahre	51	5,1	57	5,9	49	5,0	47	4,5	48	4,4	61	5,5
		18 - 24 Jahre	177	17,8	168	17,3	174	17,7	186	17,8	180	16,7	200	17,9
		25 - 44 Jahre	541	54,4	528	54,4	543	55,4	593	56,7	625	57,9	630	56,4
45 - 64 Jahre		139	14,0	132	13,6	135	13,8	141	13,5	150	13,9	150	13,4	
65 - 79 Jahre		57	5,7	55	5,7	56	5,7	52	5,0	55	5,1	55	4,9	
80 Jahre und älter		30	3,0	31	3,2	24	2,4	27	2,6	21	1,9	22	2,0	
Summe		995	100,0	971	100,0	981	100,0	1.046	100,0	1.079	100,0	1.118	100,0	
443 Huberti- straße		0 - 17 Jahre	165	8,3	187	9,1	190	9,2	190	9,1	196	9,2	198	9,3
		18 - 24 Jahre	255	12,8	242	11,8	244	11,8	267	12,8	286	13,5	283	13,3
		25 - 44 Jahre	882	44,1	915	44,6	920	44,4	903	43,2	924	43,6	930	43,7
	45 - 64 Jahre	456	22,8	468	22,8	469	22,7	481	23,0	472	22,3	475	22,3	
	65 - 79 Jahre	179	9,0	175	8,5	181	8,7	182	8,7	176	8,3	167	7,9	
	80 Jahre und älter	62	3,1	64	3,1	66	3,2	67	3,2	67	3,2	73	3,4	
	Summe	1.999	100,0	2.051	100,0	2.070	100,0	2.090	100,0	2.121	100,0	2.126	100,0	
	<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu</b>													
	241 Sophien- straße	0 - 17 Jahre	195	9,4	206	10,0	221	10,7	225	10,86	227	10,9	222	10,8
		18 - 24 Jahre	256	12,3	258	12,5	243	11,8	247	11,92	270	13,0	261	12,8
25 - 44 Jahre		1.016	48,8	972	47,0	971	47,0	953	45,99	920	44,3	910	44,5	
45 - 64 Jahre		433	20,8	446	21,6	454	22,0	472	22,78	484	23,3	478	23,4	
65 - 79 Jahre		118	5,7	114	5,5	109	5,3	110	5,31	113	5,4	111	5,4	
80 Jahre und älter		62	3,0	70	3,4	68	3,3	65	3,14	65	3,1	65	3,2	
Summe	2.080	100,0	2.066	100,0	2.066	100,0	2.072	100,00	2.079	100,0	2.047	100,0		
442 Herz- Jesu	0 - 17 Jahre	177	9,9	172	9,5	173	9,5	168	9,2	175	9,5	184	9,9	
	18 - 24 Jahre	232	13,0	239	13,2	242	13,3	261	14,2	242	13,2	241	13,0	
	25 - 44 Jahre	713	40,0	735	40,7	749	41,2	749	40,9	767	41,8	760	41,1	
	45 - 64 Jahre	391	22,0	402	22,2	407	22,4	406	22,1	401	21,8	407	22,0	
	65 - 79 Jahre	183	10,3	176	9,7	167	9,2	165	9,0	170	9,3	172	9,3	
	80 Jahre und älter	85	4,8	84	4,6	80	4,4	84	4,6	81	4,4	86	4,6	
Summe	1.781	100,0	1.808	100,0	1.818	100,0	1.833	100,0	1.836	100,0	1.850	100,0		

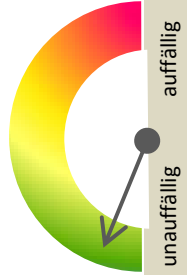


1.2.1 Haushaltestruktur im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt														
Gebiet	Verteilung der Bevölkerung auf Haushaltstypen	Anzahl Personen in Haushalten / Jahr												Entwicklung in Sparkline
		2013		2014		2015		2016		2017		2018		
		absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
Hansa- viertel gesamt	nicht in HH erfasst	75	1,0	76	1,0	77	1,0	69	0,9	70	0,9	71	0,9	
	1-Personen Haushalt	4.341	55,7	4.370	55,4	4.321	54,4	4.306	53,7	4.336	53,2	4.334	52,8	
	Haushalte ohne Kinder	2.207	28,3	2.194	27,8	2.292	28,9	2.416	30,1	2.457	30,1	2.463	30,0	
	Haushalte mit Kindern*	949	12,2	1.007	12,8	1.024	12,9	991	12,4	1.067	13,1	1.117	13,6	
	Alleinerz. und Kinder	216	2,8	241	3,1	223	2,8	238	3,0	224	2,8	227	2,8	
	Bev.gesamt	7.788	100,0	7.888	100,0	7.937	100,0	8.020	100,0	8.154	100,0	8.212	100,0	
Münster Stadtbezirk Mitte	nicht in HH erfasst	2.687	2,2	2.583	2,1	2.639	2,1	2.613	2,1	2.584	2,0	2.638	2,1	
	1-Personen Haushalt	50.774	41,4	50.811	41,3	51.546	41,3	51.260	40,7	51.567	40,7	51.438	40,3	
	Haushalte ohne Kinder	40.824	33,3	40.825	33,1	41.001	32,8	42.017	33,4	42.411	33,5	42.817	33,6	
	Haushalte mit Kindern*	23.683	19,3	24.135	19,6	24.831	19,9	25.344	20,1	25.492	20,1	25.858	20,3	
	Alleinerz. und Kinder	4.796	3,9	4.824	3,9	4.891	3,9	4.744	3,8	4.603	3,6	4.758	3,7	
	Bev. gesamt	122.764	100,0	123.178	100,0	124.908	100,0	125.978	100,0	126.657	100,0	127.509	100,0	
Münster gesamt	nicht in HH erfasst	4.886	1,6	4.720	1,6	4.717	1,6	4.783	1,6	4.774	1,5	4.970	1,6	
	1-Personen Haushalt	86.722	29,1	87.642	29,2	89.506	29,3	89.894	29,2	90.674	29,3	90.587	29,2	
	Haushalte ohne Kinder	110.098	36,9	110.417	36,8	111.360	36,5	112.781	36,6	113.357	36,6	113.878	36,7	
	Haushalte mit Kindern*	81.573	27,3	82.187	27,4	84.137	27,6	85.058	27,6	85.626	27,7	85.996	27,7	
	Alleinerz. und Kinder	15.239	5,1	15.301	5,1	15.515	5,1	15.326	5,0	14.998	4,9	15.179	4,9	
	Bev. gesamt	298.518	100,0	300.267	100,0	305.235	100,0	307.842	100,0	309.429	100,0	310.610	100,0	

(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster) \* ohne Alleinerziehende mit Kindern

<b>Indikator</b> Haushaltestruktur	<p><b>Aussagekraft dieses Indikators:</b>                  Personen im Haushaltstyp <i>Alleinerziehende mit Kindern</i> haben in der Regel eine überdurchschnittliche Mietbelastung zu tragen und sind damit tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen, sie favorisieren ein soziales Umfeld mit entsprechenden Einrichtungen. Haushalte mit Kindern sind meist weniger mobil, haben es tendenziell schwerer, eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Single-Haushalte können flexibel in ihrer Wohnungswahl sein, mit ihrem Zuwachs steigt potenziell die Fluktuation im Viertel, was Aufwertungsprozesse begünstigt.</p> <p><b>Hansaviertel-Münster:</b> Über 50% der Bevölkerung des Hansaviertels gehört zur Gruppe der 1-Personenhaushalte, die Tendenz ist leicht rückgängig. Die Zahl der Personen in Haushalten mit Kindern wächst im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt überdurchschnittlich um 1,5% an. Der Anteil an Personen im Haushaltstyp Alleinerziehende mit Kindern stagniert im Hansaviertel, in den Vergleichsräumen nimmt er leicht ab. Bei vertiefter kleinräumiger Betrachtung zeigt sich im Teilgebiet Hansaplatz und Bremer Platz ein Anstieg.</p>
---------------------------------------	--

1.2.1 Haushaltestruktur im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 - 2018														
Stadtzellen	Verteilung der Bevölkerung auf Haushaltstypen	2013		2014		2015		2016		2017		2018		
		absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>														
242 Bremer Platz	nicht in Haushalten erfasst	75	6,4	76	6,1	77	6,1	69	5,3	70	5,2	71	5,2	
	Einpersonenhaushalte	646	55,4	685	54,5	654	51,7	679	52,2	696	51,6	713	52,3	
	Haushalte ohne Kinder	297	25,5	346	27,5	377	29,8	386	29,7	399	29,6	387	28,4	
	Haushalte mit Kindern	130	11,1	119	9,5	129	10,2	136	10,5	153	11,3	151	11,1	
	Alleinerziehende + Kinder	18	1,5	30	2,4	28	2,2	31	2,4	31	2,3	41	3,0	
	Summe	1166	100,0	1266	100,0	1265	100,0	1301	100,0	1349	100,0	1363	100,0	
	nicht in Haushalten erfasst	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
	Einpersonenhaushalte	1295	59,1	1285	59,4	1278	59,0	1268	59,6	1282	59,6	1268	58,6	
	Haushalte ohne Kinder	602	27,5	598	27,6	603	27,8	601	28,3	585	27,2	590	27,3	
	Haushalte mit Kindern	231	10,5	216	10,0	226	10,4	199	9,4	232	10,8	253	11,7	
Alleinerziehende + Kinder	64	2,9	64	3,0	59	2,7	59	2,8	53	2,5	53	2,4		
Summe	2192	100,0	2163	100,0	2166	100,0	2127	100,0	2152	100,0	2164	100,0		
244 Hansaplatz	nicht in Haushalten erfasst	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
	Einpersonenhaushalte	801	55,8	793	54,8	769	52,9	787	54,1	774	53,3	760	52,7	
	Haushalte ohne Kinder	390	27,2	400	27,6	423	29,1	410	28,2	422	29,0	439	30,5	
	Haushalte mit Kindern	200	13,9	207	14,3	221	15,2	202	13,9	201	13,8	189	13,1	
	Alleinerziehende + Kinder	45	3,1	47	3,2	42	2,9	57	3,9	56	3,9	53	3,7	
	Summe	1436	100,0	1447	100,0	1455	100,0	1456	100,0	1453	100,0	1441	100,0	
	nicht in Haushalten erfasst	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
	Einpersonenhaushalte	572	57,5	562	57,9	577	58,8	582	55,6	562	52,1	572	51,2	
	Haushalte ohne Kinder	306	30,8	269	27,7	282	28,7	348	33,3	400	37,1	400	35,8	
	Haushalte mit Kindern	100	10,1	120	12,4	101	10,3	103	9,8	103	9,5	131	11,7	
Alleinerziehende + Kinder	17	1,7	20	2,1	21	2,1	13	1,2	14	1,3	15	1,3		
Summe	995	100,0	971	100,0	981	100,0	1046	100,0	1079	100,0	1118	100,0		
443 Hubertl- strae	nicht in Haushalten erfasst	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
	Einpersonenhaushalte	1027	51,4	1045	51,0	1043	50,4	990	47,4	1022	48,2	1021	48,0	
	Haushalte ohne Kinder	612	30,6	581	28,3	607	29,3	671	32,1	651	30,7	647	30,4	
	Haushalte mit Kindern	288	14,4	345	16,8	347	16,8	351	16,8	378	17,8	393	18,5	
	Alleinerziehende + Kinder	72	3,6	80	3,9	73	3,5	78	3,7	70	3,3	65	3,1	
	Summe	1999	100,0	2051	100,0	2070	100,0	2090	100,0	2121	100,0	2126	100,0	
	<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafens, Herz-Jesu</b>													
	241 Sophien- strae	nicht in Haushalten erfasst	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
		Einpersonenhaushalte	981	47,2	994	48,1	953	46,1	990	47,8	1026	49,4	979	47,8
		Haushalte ohne Kinder	631	30,3	600	29,0	599	29,0	566	27,3	526	25,3	551	26,9
Haushalte mit Kindern		398	19,1	413	20,0	423	20,5	422	20,4	427	20,5	413	20,2	
Alleinerziehende + Kinder		70	3,4	59	2,9	91	4,4	94	4,5	100	4,8	104	5,1	
Summe		2080	100,0	2066	100,0	2066	100,0	2072	100,0	2079	100,0	2047	100,0	
nicht in Haushalten erfasst		6	0,3	6	0,3	7	0,4	7	0,4	7	0,4	5	0,3	
Einpersonenhaushalte		788	44,2	805	44,5	822	45,2	845	46,1	868	47,3	835	45,1	
Haushalte ohne Kinder		590	33,1	605	33,5	605	33,3	594	32,4	557	30,3	589	31,8	
Haushalte mit Kindern		308	17,3	313	17,3	307	16,9	308	16,8	325	17,7	334	18,1	
Alleinerziehende + Kinder	89	5,0	79	4,4	77	4,2	79	4,3	79	4,3	87	4,7		
Summe	1781	100,0	1808	100,0	1818	100,0	1833	100,0	1836	100,0	1850	100,0		
442 Herz- Jesu	nicht in Haushalten erfasst	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
	Einpersonenhaushalte	981	47,2	994	48,1	953	46,1	990	47,8	1026	49,4	979	47,8	
	Haushalte ohne Kinder	631	30,3	600	29,0	599	29,0	566	27,3	526	25,3	551	26,9	
	Haushalte mit Kindern	398	19,1	413	20,0	423	20,5	422	20,4	427	20,5	413	20,2	
	Alleinerziehende + Kinder	70	3,4	59	2,9	91	4,4	94	4,5	100	4,8	104	5,1	
	Summe	2080	100,0	2066	100,0	2066	100,0	2072	100,0	2079	100,0	2047	100,0	
	nicht in Haushalten erfasst	6	0,3	6	0,3	7	0,4	7	0,4	7	0,4	5	0,3	
	Einpersonenhaushalte	788	44,2	805	44,5	822	45,2	845	46,1	868	47,3	835	45,1	
	Haushalte ohne Kinder	590	33,1	605	33,5	605	33,3	594	32,4	557	30,3	589	31,8	
	Haushalte mit Kindern	308	17,3	313	17,3	307	16,9	308	16,8	325	17,7	334	18,1	
Alleinerziehende + Kinder	89	5,0	79	4,4	77	4,2	79	4,3	79	4,3	87	4,7		
Summe	1781	100,0	1808	100,0	1818	100,0	1833	100,0	1836	100,0	1850	100,0		



### 1.2.2 Haushaltsgrößen im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt

Gebiet	Haushalte nach Personen	2013		2014		2015		2016		2017		2018		Entwicklung in Sparkline			
		absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%		
Hansaviertel gesamt	1	4.341	75,5%	4.370	75,5%	4.321	74,7%	4.306	74,0%	4.336	73,6%	4.334	73,4%				
	2	1.019	17,8%	1.010	17,5%	1.051	18,2%	1.092	18,8%	1.126	19,1%	1.128	19,1%				
	3 und mehr	378	6,6%	407	7,0%	409	7,1%	417	7,2%	429	7,3%	439	7,4%				
	Haushalte gesamt	5.738	100,0%	5.787	100,0%	5.781	100,0%	5.815	100,0%	5.891	100,0%	5.901	100,0%				
Münster Stadtbezirk Mitte	1	50.774	65,2%	50.811	65,0%	51.546	65,1%	51.260	64,6%	51.567	64,6%	51.438	64,3%				
	2	17.768	22,8%	17.845	22,8%	17.982	22,7%	18.302	23,1%	18.507	23,2%	18.730	23,4%				
	3 und mehr	9.363	12,0%	9.455	12,1%	9.615	12,1%	9.809	12,4%	9.786	12,3%	9.871	12,3%				
	Haushalte gesamt	77.905	100,0%	78.111	100,0%	79.143	100,0%	79.371	100,0%	79.860	100,0%	80.039	100,0%				
Münster gesamt	1	86.722	53,4%	87.642	53,5%	89.506	53,7%	89.894	53,6%	90.674	53,7%	90.587	53,6%				
	2	43.684	26,9%	43.986	26,9%	44.424	26,7%	44.878	26,8%	45.146	26,7%	45.349	26,8%				
	3 und mehr	32.094	19,8%	32.187	19,6%	32.698	19,6%	32.995	19,7%	32.980	19,5%	33.095	19,6%				
	Haushalte gesamt	162.500	100,0%	163.815	100,0%	166.628	100,0%	167.767	100,0%	168.800	100,0%	169.031	100,0%				

(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster)

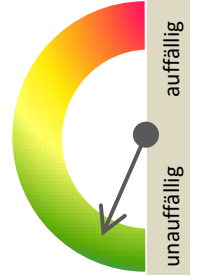
#### Aussagekraft dieses Indikators:

Ein hoher Anteil an 1-Personenhaushalten begünstigt Verdrängungsprozesse, da diese Gruppe im Wohnungsmarkt als sehr flexibel eingestuft wird. Junge Menschen in Ausbildung sowie Yuppies (engl: young urban professional) können den Löwenanteil in dieser Gruppe ausmachen. Die Haushaltsstruktur gibt keinen Hinweis auf die Wohnungsgröße. Wohngemeinschaften beispielsweise sind in der Rubrik 1-Personenhaushalte erfasst.

**Hansaviertel -Münster:** Eimpersonenhaushalte sind hier in allen Gebietskategorien dominant. Im Hansaviertel bilden sie 2/3 der Haushalte ab mit leicht abnehmender Tendenz. Während der Anteil 1-Personen-HH leicht sinkt, nehmen 2- und 3- Personen-HH leicht zu. In den Stadtteilen wird eine differenziertere Zu- und Abnahme von Haushalten sichtbar. Das kann mit Veränderungen von Wohnraumangeboten in einzelnen Häusern zusammenhängen, wie Zusammenlegung / Teilung von Wohnraum oder Baulückenschließungen, Abbruch/ Neubau. Die Haushaltsgröße hat keinen Bezug zur Wohnungsgröße: Eimpersonenhaushalte sind nicht deckungsgleich mit kleinen Wohnungen.

#### Indikator Haushaltsgrößen

1.2.2 Haushaltsgößen im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 - 2018							
Stadtzelle	Haushalte nach Personen	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>							
242 Bremer Platz	1	646	685	654	679	696	713
	2	131	157	173	174	171	165
	3 und mehr	53	51	53	57	68	70
	Haushalte gesamt	830	893	880	910	935	948
243 Meppener Straße	1	1295	1285	1278	1268	1282	1268
	2	281	276	276	273	271	278
	3 und mehr	95	95	98	92	95	97
	Haushalte gesamt	1671	1656	1652	1633	1648	1643
244 Hansaplatz	1	801	793	769	787	774	760
	2	177	182	192	187	203	200
	3 und mehr	81	82	85	86	80	82
	Haushalte gesamt	1059	1057	1046	1060	1057	1042
431 Alte Feuerwache	1	572	562	577	582	562	572
	2	144	124	134	152	179	185
	3 und mehr	39	47	40	47	48	51
	Haushalte gesamt	755	733	751	781	789	808
443 Hubertstraße	1	1027	1045	1043	990	1022	1021
	2	286	271	276	306	302	300
	3 und mehr	110	132	133	135	138	139
	Haushalte gesamt	1423	1448	1452	1431	1462	1460
<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu</b>							
241 Sophienstraße	1	981	994	953	990	1026	979
	2	293	273	289	267	266	268
	3 und mehr	147	151	150	155	144	147
	Haushalte gesamt	1421	1418	1392	1412	1436	1394
442 Herz-Jesu	1	788	805	822	845	868	835
	2	283	289	289	279	264	290
	3 und mehr	116	115	114	120	121	117
	Haushalte gesamt	1187	1209	1225	1244	1253	1242



1.3.1 Wanderungssalden im Hansaviertel 2013-2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt									
Gebiet	Salden	im Jahr							
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Entwicklung in Sparkline	
Hansaviertel gesamt	Wanderungen über die Stadtgrenze	-23	85	82	123	113	60		
	innerstädtische Wanderungen	-91	-10	-32	-45	67	-46		
	natürliche Wanderungsbewegungen	19	40	25	27	24	63		
Münster Stadtbezirk Mitte	Wanderungen über die Stadtgrenze	719	1.150	1.714	1.215	1.433	1.281		
	innerstädtische Wanderungen	-184	-441	75	96	-288	-376		
	natürliche Wanderungsbewegungen	115	133	209	276	176	279		
Münster gesamt	Wanderungen über die Stadtgrenze	1.522	2.440	4.964	3.010	2.351	1.636		
	innerstädtische Wanderungen	0	0	0	0	0	0		
	natürliche Wanderungsbewegungen	347	323	447	573	446	503		

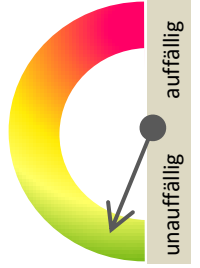
(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster)

- Wanderungen über die Stadtgrenze (von einer Adresse im Stadtgebiet auf eine Adresse von außerhalb oder umgekehrt)
- innerstädtische Wanderungen ( von und auf eine Adresse im Stadtgebiet)
- natürliche Wanderungsbewegungen ( Geburten/Sterbefälle)

<b>Indikator</b> Wanderungssaldo	<p><b>Aussagekraft dieses Indikators:</b> Saldierte Werte geben Aufschluss über das Verhältnis der unterschiedlichen Wandertypen zueinander. Welche Bewegung überwiegt im Betrachtungsraum? Sind evtl. Rückschlüsse auf die Veränderung der Attraktivität eines Stadtteils in Bezug auf seine Wohnbedingungen und Lebensqualität zu ziehen?</p> <p><b>Hansaviertel-Münster:</b> Das Viertel hat seit 2014 eine positive Wanderungs-Bilanz, wobei der Zuzug zahlenmäßig schwankt und nicht koninuierlich ansteigt. Der Einzug ins Hansaviertel von Außerhalb dominiert, die Wanderungsbilanz über die Stadtgrenze ist tendenziell negativ:es dominieren (ausser in 2017) Wegzüge aus dem Hansaviertel in andere Stadtteile Münsters. Die natürliche Wanderungsbilanz schwankt, steigt aber in 2018 auf den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum an, was auf den Anstieg an Geburten im Viertel schließen lässt. Hier liegt das Viertel verglichen mit Münster und mit Bezirk Mitte im Trend, ähnlich den Entwicklungen der Wanderungsbilanzen über die Stadtgrenze.</p>
-------------------------------------	---

1.3.1 Wanderungssalden im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 -2018							
Stadtzelle	Saldo der	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>							
242 Bremer Platz	Wanderungen über die Stadtgrenze	-9	86	16	14	33	28
	innerstädtische Wanderungen	-8	-10	12	32	31	-9
	natürliche Wanderungsbewegungen	-4	-1	-1	-2	2	0
243 Meppener Straße	Wanderungen über die Stadtgrenze	-9	4	39	17	16	21
	innerstädtische Wanderungen	-42	-22	-44	-58	16	-21
	natürliche Wanderungsbewegungen	11	4	6	7	13	17
244 Hansaplatz	Wanderungen über die Stadtgrenze	10	-27	0	2	-5	-4
	innerstädtische Wanderungen	-24	31	0	-2	11	-5
	natürliche Wanderungsbewegungen	3	10	11	5	-1	8
431 Alte Feuerwache	Wanderungen über die Stadtgrenze	7	5	3	52	45	2
	innerstädtische Wanderungen	-14	-28	10	6	-9	19
	natürliche Wanderungsbewegungen	10	8	1	6	6	18
443 Hubertstraße	Wanderungen über die Stadtgrenze	-22	17	24	38	24	13
	innerstädtische Wanderungen	-3	19	-10	-23	18	-30
	natürliche Wanderungsbewegungen	-1	19	8	11	4	20
<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu</b>							
241 Sophienstraße	Wanderungen über die Stadtgrenze	23	18	28	37	27	32
	innerstädtische Wanderungen	-39	-49	-36	-40	-19	-54
	natürliche Wanderungsbewegungen	11	23	21	20	19	4
442 Herz-Jesu	Wanderungen über die Stadtgrenze	-22	-20	17	14	27	-25
	innerstädtische Wanderungen	20	42	-12	-5	-23	25
	natürliche Wanderungsbewegungen	7	11	9	11	6	14

- Wanderungen über die Stadtgrenze (von einer Adresse im Stadtgebiet auf eine Adresse von außerhalb oder umgekehrt)
- innerstädtische Wanderungen (von und auf eine Adresse im Stadtgebiet)
- natürliche Wanderungsbewegungen (Geburten/ Sterbefälle)



### 1.3.2 Wanderungsbewegungen im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt

Gebiet	Wanderungs- kategorie	im Jahr						Entwicklung in Sparkline
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Hansaviertel Gesamt	Zuzüge	786	853	882	854	873	829	
	Fortzüge	809	768	800	731	760	769	
	Binnenumzug +	912	950	1.023	917	975	846	
	Binnenumzug -	1.003	960	1.055	962	908	892	
	Geburten	69	79	62	73	70	100	
	Sterbefälle	50	39	37	46	46	37	
Münster Stadtbezirk Mitte	Zuzüge	10.810	11.199	11.617	11.219	11.603	10.832	
	Fortzüge	10.091	10.049	9.903	10.004	10.170	9.551	
	Binnenumzug +	11.395	11.666	12.666	12.489	12.010	11.252	
	Binnenumzug -	11.579	12.107	12.591	12.393	12.298	11.628	
	Geburten	1.141	1.239	1.359	1.353	1.251	1.338	
	Sterbefälle	1.026	1.106	1.150	1.077	1.075	1.059	
Münster gesamt	Zuzüge	20.957	21.899	24.006	22.351	24.605	22.226	
	Fortzüge	19.435	19.459	19.042	19.341	22.254	20.590	
	Binnenumzug +	23.482	24.551	26.586	27.159	25.460	23.959	
	Binnenumzug -	23.482	24.551	26.586	27.159	25.460	23.959	
	Geburten	2.847	2.913	3.126	3.193	3.125	3.147	
	Sterbefälle	2.500	2.590	2.679	2.620	2.679	2.644	

(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster)

Geburten und Sterbefälle bilden die 'natürlichen' Wanderungsbewegungen.

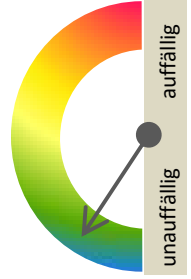
Binnenumzug: + ist ein Zuzug auf eine Adresse im Hansaviertel von einer Adresse im Stadtgebiet

- ist ein Wegzug von einer Adresse im Hansaviertel auf eine Adresse im Stadtgebiet

<b>Indikator</b> Wanderungen	<p><b>Aussagekraft dieses Indikators:</b> Umzug, Wegzug und Zuzug ins Untersuchungsgebiet sowie Geburten- und Sterbezahlen in ihren Entwicklungen können Veränderungen in der Wohnbevölkerung anzeigen. Hohe Wanderungsbewegungen dürfen als Hinweis auf Austauschprozesse im Viertel gesehen werden, wenn sich Wohnungsangebote und die Mieten auf eine bestimmte Bevölkerungsgruppe fokussieren.</p> <p><b>Hansaviertel-Münster:</b> Die Zuzüge, Fortzüge sowie die Binnenumzüge im Hansaviertel gingen zwischen 2013 – 2018 leicht zurück. Die Geburten sind 2013/2018 in allen Stadtteilen des Hansaviertels leicht gestiegen, die Sterbefälle leicht gesunken.</p> <p>Im Bezirk Münster Mitte sind die Anteile der Geburten im Zeitraum 2013-2018 um 2,4% angestiegen, die Sterbefälle sind leicht gesunken. Die Wanderungsbewegungen zeigen im Betrachtungszeitraum keine hohe Auffälligkeit bei leicht rückläufiger Tendenz, somit weniger Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung.</p>
---------------------------------	--

1.3.2 Wanderungen im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 -2018								
Stadtzelle	Personen bewegungen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>								
242 Bremer Platz	Zuzug	127	215	197	174	162	160	
	Wegzug	129	128	187	160	130	134	
	Umzug*	-8	-10	12	32	31	-9	
	Geburt	9	12	10	12	11	12	
	Sterbefall	13	13	11	14	9	12	
243 Meppener Straße	Zuzug	243	226	256	224	255	231	
	Wegzug	230	211	216	209	235	216	
	Umzug*	-42	-22	-44	-58	16	-21	
	Geburt	22	15	18	14	18	25	
	Sterbefall	11	11	12	7	5	8	
244 Hansaplatz	Zuzug	127	113	118	114	120	128	
	Wegzug	106	138	116	108	122	128	
	Umzug *	-24	31	0	-2	11	-5	
	Geburt	10	16	16	14	10	14	
	Sterbefall	7	6	5	9	11	6	
431 Alte Feuerwache	Zuzug	118	99	111	131	147	126	
	Wegzug	104	92	111	79	102	126	
	Umzug*	-14	-28	10	6	-9	19	
	Geburt	15	9	6	9	12	21	
	Sterbefall	5	1	5	3	6	3	
443 Hubertstraße	Zuzug	148	177	169	192	172	170	
	Fortzug	148	160	145	156	147	157	
	Umzug*	-3	19	-10	-23	18	-30	
	Geburt	13	27	12	24	19	28	
	Sterbefall	14	8	4	13	15	7	
<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu</b>								
241 Sophienstraße	Zuzug	223	208	218	234	261	192	
	Fortzug	186	179	192	198	232	169	
	Umzug*	-39	-49	-36	-40	-19	-54	
	Geburt	18	28	32	27	27	17	
	Sterbefall	7	5	11	7	8	13	
442 Herz-Jesu	Zuzug	124	163	172	159	137	110	
	Fortzug	133	181	155	149	113	137	
	Umzug*	20	42	-12	-5	-23	25	
	Geburt	18	21	26	21	20	24	
	Sterbefall	11	10	17	10	14	10	

\*Umzug: Zuzug von Münster nach Stadtzelle - Wegzug von Stadtzelle nach Münster



1.4 SGB II Empfänger im Hansaviertel 2013 - 2017 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt							
Gebiet	Kategorie AL (SGBII)	2013	2014	2015	2016	2017	Entwicklung in Sparkline
Hansaviertel gesamt	Arbeitslose, 55 Jahre und älter	45	44	49	55	43	
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt	Aus Datenschutzgründen nicht darstellbar (Werte kleiner 10)					
	Arbeitslose insgesamt	199	206	198	196	171	
Münster Stadtbezirk Mitte	Arbeitslose, 55 Jahre und älter	351	394	412	420	370	
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt	23	25	26	28	30	
	Arbeitslose insgesamt	2.134	2.105	2.130	2.152	1.950	
Münster gesamt	Arbeitslose, 55 Jahre und älter	987	1.061	1.111	1.155	1.002	
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt	98	99	130	125	117	
	Arbeitslose insgesamt	6.200	6.207	6.383	6.488	5.905	

Zum Jahr 2018 erfolgte eine Umstellung in der digitalen Erfassung der SGB-II Daten, was eine Vergleichbarkeit der Daten erschwert. Daher sind diese hier nicht aufgeführt.

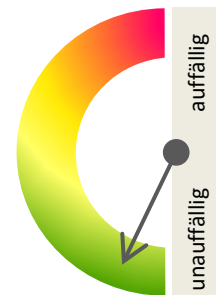
**Aussagekraft dieses Indikators:**  
Personen, die Transferleistungen beziehen, gehören zu den tendenziell verdrängungsgefährdeten Personengruppen, ebenso ökonomisch schwache Personen. Bei Verdrängung sind Probleme bei der dann einsetzenden Wohnungssuche zu erwarten. Die ausgewählten Gruppen nach Alter haben bezüglich Einkommensstatus und Bildungsstatus eine Relevanz.

**Hansaviertel-Münster:** Die Arbeitslosen insgesamt im SBGII-Bezug nehmen im Hansaviertel, in Mitte und in Münster gesamt ab. Die Zahlen in der Kategorie 'AL unter 20 Jahre' sind im Hansaviertel aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht darstellbar, die Gruppe '55 Jahre und älter' nimmt leicht ab. Die Indikatorgruppen in den Vergleichsgebieten legen leicht zu. Die Abnahme im Hansaviertel gibt keine Erklärung für mögliche Verdrängung, da auch eine Arbeitsaufnahme denkbar wäre. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Hansaviertel liegt bei ca. 0,5 % mit der Tendenz zu sinken.

**Indikator**  
Leistungsempfänger  
nach SGBII

: Eine Ausweisung auf Stadtzellenebene ist in den Kategorien Arbeitslose 55 Jahre u älter sowie Arbeitslose unter 20 Jahre aufgrund des Datenschutzes nicht statthaft ( Zahlenwerte<3)

1.4 SGBII-Empfänger im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 -2018							
Stadtzelle	Kategorie AL (SGBII)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>							
242 Bremer Platz	Arbeitslose insgesamt	35	38	29	34	35	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							
243 Meppener Straße	Arbeitslose insgesamt	48	60	64	50	47	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							
244 Hansaplatz	Arbeitslose insgesamt	29	34	30	32	20	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							
431 Alte Feuerwache	Arbeitslose insgesamt	21	22	22	24	19	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							
443 Hubertstraße	Arbeitslose insgesamt	66	52	53	56	50	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							
<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafens, Herz-Jesu</b>							
241 Sophienstraße	Arbeitslose insgesamt	41	44	45	45	56	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							
442 Herz-Jesu	Arbeitslose insgesamt	35	32	31	31	34	
	Arbeitslose, 55 Jahre und älter						
	Arbeitslose, unter 20 Jahre alt						
aus Datenschutzgründen hier keine Werte							



### 1.5 Ausländische Bevölkerung Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt

Gebiet	% - Anteil an der Gesamtbevölkerung												Entwicklung in Sparkline		
	2013		2014		2015		2016		2017		2018				
	Ausländeranteil	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Hansaviertel gesamt	Deutsche	7.229	92,8	7.297	92,5	7.338	92,5	7.404	92,3	7.514	92,2	7.521	91,6		
	Ausländer	559	7,2	591	7,5	599	7,5	616	7,7	640	7,8	691	8,4		
	gesamt	7.788	100,0	7.888	100,0	7.937	100,0	8.020	100,0	8.154	100,0	8.212	100,0		
Münster Stadtbezirk Mitte	Deutsche	114.257	93,1	114.384	92,9	115.361	92,4	115.760	91,9	116.300	91,8	116.690	91,5		
	Ausländer	8.507	6,9	8.794	7,1	9.547	7,6	10.218	8,1	10.357	8,2	10.819	8,5		
	gesamt	122.764	100,0	123.178	100,0	124.908	100,0	125.978	100,0	126.657	100,0	127.509	100,0		
Münster gesamt	Deutsche	274.164	91,8	274.436	91,4	275.684	90,3	276.644	89,9	277.007	89,5	277.500	89,3		
	Ausländer	24.354	8,2	25.831	8,6	29.551	9,7	31.198	10,1	32.422	10,5	33.110	10,7		
	gesamt	298.518	100,0	300.267	100,0	305.235	100,0	307.842	100,0	309.429	100,0	310.610	100,0		

(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster)

#### Aussagekraft dieses Indikators:

Menschen mit Migrationshintergrund sind auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und tendenziell besonders durch Verdrängungsprozesse betroffen. Da der Status mit Migrationshintergrund inzwischen kaum noch Rückschlüsse auf den Sozialstatus ermöglicht, ist dieser Indikator heutzutage wenig aussagestark. Der Anteil ausländischer Personen (siehe oben) ist dem übergeordnet. Ist der Anteil gering, kann er für eine Betrachtung im Sinne des Indikators ausreichen.

**Hansaviertel- Münster** : Die ausländische Bevölkerung nimmt im Hansaviertel leicht zu, somit sind Tendenzen von Verdrängung hier nicht ablesbar. In Münster Mitte sowie in der Gesamtstadt ist ein leichter Anstieg der ausländischen Bevölkerung zu verzeichnen. Im Hansaviertel ist der Anteil ausländischer Personen im gesamten Zeitraum 2013-2018 eher unterrepräsentiert.

Der Anteil ausländischer Mitbürger in Münster zeigt in seiner Entwicklung von 2013 bis 2018 keine Verdrängungstendenzen.

**Indikator**  
Ausländische  
Bevölkerung

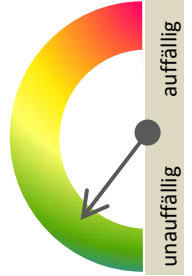
<b>1.5 Ausländische Bevölkerung im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 -2018</b>									
im Jahr ( % Anteil an der Gesamtbevölkerung )									
Stadtzellen	Nationalität	2013	2014	2015	2016	2017	2018	absolut	%
		absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	%

**Stadtzellen des Hansaviertels**

242 Bremer Platz	Deutsche	1074	1140	1148	1171	1199	1198	1198	88,9	87,9
	Ausländer	92	116	117	130	150	165	165	11,1	12,1
	gesamt	1166	1256	1265	1301	1349	1363	1363	100,0	100,0
243 Meppener Straße	Deutsche	2014	1991	1984	1966	2004	2003	2003	93,1	92,6
	Ausländer	178	172	182	161	148	161	161	6,9	7,4
	gesamt	2192	2163	2166	2127	2152	2164	2164	100,0	100,0
244 Hansaplatz	Deutsche	1348	1352	1372	1376	1364	1340	1340	93,9	93,0
	Ausländer	88	95	83	80	89	101	101	6,1	7,0
	gesamt	1436	1447	1455	1456	1453	1441	1441	100,0	100,0
431 Alte Feuerwache	Deutsche	892	867	882	941	974	999	999	90,3	89,4
	Ausländer	103	104	99	105	105	119	119	9,7	10,6
	gesamt	995	971	981	1046	1079	1118	1118	100,0	100,0
443 Huberti straÙe	Deutsche	1901	1947	1952	1950	1973	1981	1981	93,0	93,2
	Ausländer	98	104	118	140	148	145	145	7,0	6,8
	gesamt	1999	2051	2070	2090	2121	2126	2126	100,0	100,0

**Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu**

241 Sophien straÙe	Deutsche	1950	1928	1930	1926	1911	1886	1886	91,9	92,1
	Ausländer	130	138	136	146	168	161	161	8,1	7,9
	gesamt	2080	2066	2066	2072	2079	2047	2047	100,0	100,0
442 Herz-Jesu	Deutsche	1638	1665	1679	1688	1694	1705	1705	92,3	92,2
	Ausländer	143	143	139	145	142	145	145	7,7	7,8
	gesamt	1781	1808	1818	1833	1836	1850	1850	100,0	100,0



### 1.6 Durchschnittliche Wohndauer im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt

Gebiet	Personen ab 18 Jahren Geschlecht	absolut, in Jahren im Jahr							Entwicklung in Sparkline
		2013	2014	2015	2016	2017	2018		
Hansaviertel gesamt	männlich	8,3	8,3	8,2	8,2	8,1	8,2		
	weiblich	9,8	9,7	9,6	9,6	9,3	9,3		
	gesamt	9,1	9,0	8,9	8,9	8,7	8,8		
Münster Stadtbezirk Mitte	männlich	10,4	10,4	10,2	10,2	10,1	10,2		
	weiblich	11,8	11,7	11,5	11,4	11,2	11,2		
	gesamt	11,2	11,1	10,9	10,8	10,7	10,7		
Münster gesamt	männlich	12,6	12,6	12,4	12,4	12,4	12,5		
	weiblich	13,6	13,5	13,4	13,3	13,3	13,3		
	gesamt	13,1	13,1	12,9	12,9	12,8	12,9		

(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster)

<b>Indikator</b> Wohndauer	<p><b>Aussagekraft dieses Indikators:</b> Die Entwicklung der Wohndauer in Jahren von volljährigen Personen sagt folgendes aus: je höher die Wohndauer, desto persistenter ist die Wohn-Bevölkerung! Nimmt die Wohndauer ab, kann sich darin ein Austausch von Wohnbevölkerung zeigen. Bei Stabilität oder Zunahme kann dieses ein Signal/ Ausdruck der Zufriedenheit mit der Lebens- und Wohnqualität sowie der Infrastruktur vor Ort sein.</p> <p><b>Hansaviertel-Münster:</b> die durchschnittliche Wohndauer im Hansaviertel ist in der 5 jährigen Betrachtung leicht abnehmend, dies ist konform zum Bezirk Mitte und zur Stadt Münster gesamt. Die absolute Wohndauer von 9 bzw 8,7 Jahren ist niedriger als in den Vergleichsgebieten. Der Anteil an Einfamilienhäusern im Stadtbezirk Mitte (als Zeichen der Wohnpersistenz) ist gering. Im Hansaviertel dominiert Geschosswohnungsbau, bei vertiefter kleinräumiger Betrachtung ist im östlichen Bereich von Herz -Jesu eine Ein- und Zweifamilienhaus Struktur vorhanden. Die höhere Wohndauer mit durchschnittl. 10 Jahren entspricht hier dem Gebietstyp .</p>
-------------------------------	--

1.6 Durchschnittliche Wohndauer im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013 - 2018							
durchschnittliche Wohndauer pro Person		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stadtzelle	Geschlecht	Angabe in Jahren					
<b>Stadtzellen des Hansaviertels</b>							
242 Bremer Platz	Männlich	7,0	6,6	6,8	6,9	6,7	6,7
	Weiblich	9,3	8,4	8,4	8,1	8,3	8,2
	Summe	8,1	7,4	7,6	7,5	7,4	7,4
243 Meppener Straße	Männlich	7,3	7,5	7,3	7,5	7,8	7,7
	Weiblich	8,8	8,9	8,8	8,9	8,5	8,6
	Summe	8,1	8,2	8,0	8,2	8,1	8,2
244 Hansaplatz	Männlich	9,4	9,3	9,5	9,4	9,1	9,5
	Weiblich	10,0	10,1	10,0	10,1	10,2	10,2
	Summe	9,7	9,7	9,8	9,8	9,7	9,9
431 Alte Feuerwache	Männlich	7,1	7,6	7,1	6,7	6,8	6,8
	Weiblich	9,9	9,5	9,0	8,8	7,9	7,8
	Summe	8,5	8,6	8,1	7,7	7,3	7,3
443 Huberti straße	Männlich	10,3	10,0	10,0	9,8	9,5	9,8
	Weiblich	11,0	11,0	11,3	11,2	10,9	10,9
	Summe	10,7	10,5	10,6	10,5	10,2	10,4
<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu</b>							
241 Sophien straße	Männlich	9,0	9,4	9,3	9,1	9,2	9,3
	Weiblich	10,8	10,9	10,7	10,7	10,6	10,6
	Summe	10,0	10,2	10,1	10,0	10,0	10,0
442 Herz-Jesu	Männlich	9,8	9,5	9,4	9,3	9,5	9,6
	Weiblich	11,5	11,2	10,9	10,8	10,8	10,6
	Summe	10,7	10,4	10,2	10,1	10,2	10,1



2.1 Bautätigkeit im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt							
Gebiet	Typ Bauvorgang	Jahr					Entwicklung in Sparkline
		2013	2014	2015	2016	2017/18	

Bilanz der Wohnungen insgesamt

Hansaviertel gesamt	Neubau	8	48	51	70	14	
	Umbau	2	6	11	1	10	
	Abbruch/ Abgang	-2	0	-2	0	-8	
	Summe	8	54	60	71	16	

Münster Stadtbezirk Mitte	Neubau	-94	-41	-148	-106	-184	
	Umbau	401	446	520	666	997	
	Abbruch/ Abgang	328	71	141	63	173	
	Summe	635	476	513	623	986	

Münster gesamt	Neubau	-159	-115	-305	-197	-421	
	Umbau	1.572	1.313	1.140	1.585	2.395	
	Abbruch/ Abgang	390	135	231	112	359	
	Summe	1.803	1.333	1.066	1.500	2.333	

(Quelle: Statistikdienststelle der Stadt Münster)

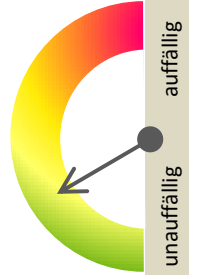
**Aussagekraft dieses Indikators:**

Baulückenschließungen sowie Abriss von alter Bausubstanz und Ersatz durch Neubau passiert in Wohnvierteln mit wachsender Nachfrage nach Wohnraum. Verdrängung zeigt sich unter anderem durch den Wegfall preiswerten Wohnens in Gebäuden, die durch Abriss mit Neubau ersetzt werden, und in der Regel neue Bewohner nachziehen.

**Hansaviertel Münster:** die Baufertigstellungen in den Jahren 2013, 14 und 15 korrespondieren mit dem St.-Elisabeth-Projekt im Hansaviertel, auf ehemals kirchlichen Liegenschaften werden Wohngebäude mit dem Ziel der Veräußerung in Wohnungsteil-eigentum erstellt. Die Abrisstätigkeit im Viertel ist gering, beim Abgang von ein oder zwei Wohneinheiten ist im Segment EFH/ZFH möglich. Im MFH ist ein Abgang einer Wohneinheit höchstens über Zusammenlegung möglich. Rückbau passiert im innenstadtnahen MFH in der Regel nicht. Die Bautätigkeit im Beobachtungsgebiet schließt eher Baulücken anstelle des Ersetzens vorhandener Bausubstanz.

**Indikator  
Bautätigkeit**

2.1 Bautätigkeit im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2013-2018						
Stadtzelle	Typ - Bauvorgang	Jahr der Baufertigstellung				
		2013	2014	2015	2016	2017/2018
Stadtzellen des Hansaviertels		Bilanz der Wohn-Einheiten insgesamt				
242 Bremer Platz	Neubau	0	29	39	0	0
	Umbau	0	2	0	0	3
	Abbruch/Abgang	-1	0	0	0	0
	Summe	-1	31	39	0	3
243 Meppener Straße	Neubau	0	0	0	0	0
	Umbau	0	2	1	1	2
	Summe	0	2	1	1	2
244 Hansaplatz	Neubau					
	Umbau	2	1	1	0	0
	Summe	2	1	1	0	0
431 Alte Feuerwache	Neubau	0	-	8	70	0
	Umbau	0	0	3	0	5
	Abbruch/Abgang	0	0	-2	0	0
	Summe	0	0	9	70	5
443 Hubertstraße	Neubau	8	19	4	0	14
	Umbau	0	1	6	0	0
	Abbruch/Abgang	-1	0	0	0	-8
	Summe	7	20	10	0	6
<b>Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafen, Herz-Jesu</b>						
241 Sophienstraße	Neubau	0	0	0	0	1
	Umbau	1	3	1	2	0
	Abbruch/Abgang	0	0	0	0	0
	Summe	1	3	1	2	1
442 Herz-Jesu	Neubau	10	27	0	4	6
	Umbau	0	1	3	5	0
	Abbruch/Abgang	0	0	-2	0	-2
	Summe	10	28	1	9	4



## 2.2 Bewohnte Adressen nach Eigentumsverhältnis im Hansaviertel 2016 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt

Gebiet	Eigentumsverhältnis in %	2016	2017	2018	Entwicklung in Sparkline
Hansaviertel gesamt	Gebäudeeigentum	79,3	78,3	78,5	
	Wohnungseigentum	20,7	21,7	21,5	
	gesamt	100,0	100,0	100,0	
Münster Stadtbezirk Mitte	Gebäudeeigentum	81,4	81,1	80,9	
	Wohnungseigentum	18,6	18,9	19,1	
	gesamt	100,0	100,0	100,0	
Münster gesamt	Gebäudeeigentum	88,2	88,0	87,9	
	Wohnungseigentum	11,8	12,0	12,1	
	gesamt	100,0	100,0	100,0	

frühere Daten nicht verfügbar

(Quelle: Daten des Liegenschaftsamtes Münster)

Gebäudeeigentum: an der Flurstücks-Adresse ist ein Eigentum eingetragen

Wohnungseigentum: an der Flurstücks-Adresse sind mehrere Eigentümer an Wohneigentum eingetragen

<b>Indikator</b> Eigentumsverteilung	<p><b>Aussagekraft dieses Indikators:</b> Die Eigentumsverhältnisse laut Grundbuch-Eintrag stehen hier im Fokus. Umwandlungen von Gebäudeeigentum in Wohnungs(eil)eigentum sind seit ca. 15 Jahren ein wachsender Markt und sie bedingen veränderte Eigentumsstrukturen, wo mit hoher Wahrscheinlichkeit von Eigenbedarfskündigungen und profitorientierten Modernisierungsabsichten ausgegangen werden darf. Der Wohnraumerwerb wird zur Kapitalanlage.</p> <p><b>Hansaviertel-Münster:</b> Die Streuung der Besitzverhältnisse im Hansaviertel ist groß, der Besitz an den Wohngebäuden liegt bei über 78%. Die Entwicklung der Wohnraum-Verkäufe der letzten 5 Jahre im Betrachtungsgebiet ist rückläufig (siehe Wohnungsvverkäufe), somit ist der Zuwachs an Wohnungsteil Eigentum im Hansaviertel ein Prozess, dessen Hochphase zeitlich vor 2013 zurück liegen muss. Interessant wird der nächste Generationswechsel, wenn Mietshäuser vererbt/ veräußert werden. Die zukünftige Entwicklung im Hansaviertel ist weiterhin zu beobachten.</p>
---	---

2.2 Anzahl der bewohnten Adressen nach Wohnungsteil Eigentum im Hansaviertel und im Ergänzungsgebiet nach Stadtzellen 2016-2018				
Stadtzelle	Eigentumsverhältnis	2016	2017	2018
		absolut		

**Stadtzellen des Hansaviertels**

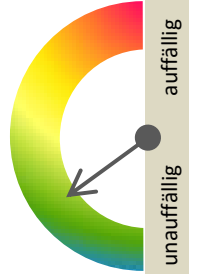
242 Bremer Platz	Gebäudeeigentum	102	101	100
	Wohnungsteil Eigentum	19	22	22
	gemeldete Adressen gesamt	121	123	122
243 Meppener Straße	Gebäudeeigentum	147	147	147
	Wohnungsteil Eigentum	34	34	34
	gemeldete Adressen gesamt	181	181	181
244 Hansaplatz	Gebäudeeigentum	91	89	89
	Wohnungsteil Eigentum	34	36	36
	gemeldete Adressen gesamt	125	125	125
431 Alte Feuerwache	Gebäudeeigentum	89	86	85
	Wohnungsteil Eigentum	28	28	28
	gemeldete Adressen gesamt	117	114	113
443 Hubertstraße	Gebäudeeigentum	211	209	210
	Wohnungsteil Eigentum	56	57	57
	gemeldete Adressen gesamt	267	266	267

frühere Daten nicht verfügbar

**Ergänzende Stadtzellen der Befragung Hansa, Hafan, Herz-Jesu**

241 Sophienstraße	Gebäudeeigentum	160	155	154
	Wohnungsteil Eigentum	51	56	58
	gemeldete Adressen gesamt	211	211	212
442 Herz-Jesu	Gebäudeeigentum	152	141	141
	Wohnungsteil Eigentum	54	54	54
	gemeldete Adressen gesamt	196	195	195

s.o.



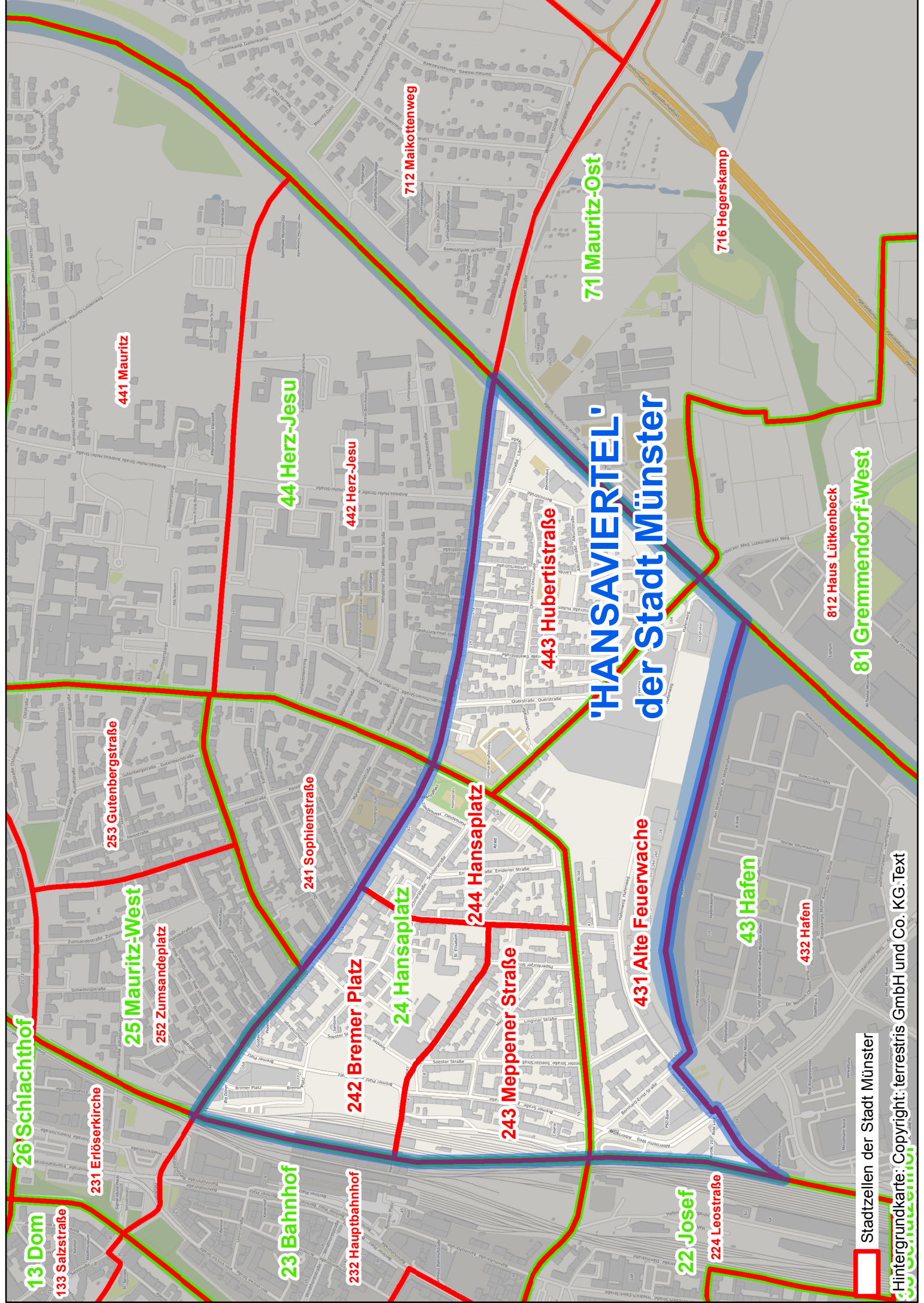
2.3 Verkäufe von umgewandeltem Wohnraum im Hansaviertel 2013 - 2018 im Vergleich zu Münster-Mitte und Münster gesamt							
Gebiet	Entwicklung in Sparkline						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Hansaviertel gesamt	5	10	11				
Münster Stadtbezirk Mitte	167	143	96	91	58	39	
Münster gesamt	190	174	112	128	87	66	

(Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Münster)

Hansaviertel 2016 -2018 aus Datenschutzgründen nicht dargestellt;

Eine vertiefende Auswertung auf Stadtzellenebene ist daher für diesen Indikator nicht möglich.

<b>Indikator</b> Umwandlungen	<p><b>Aussagekraft dieses Indikators:</b> Die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind hier im Fokus. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen können Verdrängungseffekte bewirken (veränderte Eigentumsstrukturen: höhere Wahrscheinlichkeit einer Eigenbedarfskündigung, profitorientierte Modernisierungsabsichten des Erwerbers)</p> <p><b>Hansaviertel-Münster:</b> Die Streuung der Besitzverhältnisse ist relativ breit, im Hansaviertel herrscht eine kleinteilige Besitzerstruktur vor. Nach einer erhöhten Umwandlungsphase in 2014 und 2015 sind ab 2016 die Werte zu gering. Da die exakte Anzahl an Wohnungen in der Statistik nicht vorliegt, nehmen wir die Anzahl der Haushalte (5738 - 5901) im Hansaviertel zuhilfe. Demgegenüber sind die tatsächlichen Umwandlungen von Wohnraum gering. Die Tendenzen in der Gesamtstadt sowie in Münster Mitte sind rückläufig. Die zukünftige Entwicklung im Hansaviertel wird weiterhin zu beobachten sein!</p>
----------------------------------	---



# 'HANSAVIERTEL' der Stadt Münster

13 Dom

133 Salzstraße

231 Erlöserkirche

26 Schlachthof

25 Mauritz-West

252 Zumsandeplatz

253 Gutenbergstraße

23 Bahnhof

232 Hauptbahnhof

242 Bremer Platz

24 Hansaplatz

241 Sophienstraße

244 Hansaplatz

243 Meppener Straße

44 Herz-Jesu

442 Herz-Jesu

441 Mauritz

712 Maikottenweg

71 Mauritz-Ost

716 Hegerskamp

443 Hubertistraße

431 Alte Feuerwache

43 Hafen

432 Hafen

812 Haus Lüttenbeck

81 Gremmendorf-West

22 Josef

224 Leostraße

Stadtzellen der Stadt Münster

Hintergrundkarte: Copyright: terrestris GmbH und Co. KG. Text