

Stadtplanungsamt

Kleinräumiges Gentrifizierungs-
monitoring

Anlage 4

zur Vorlage

V/0191/2021

Kleinräumiges Gentrifizierungsmonitoring

I. Problemstellung

Das vorliegende kleinräumige Gentrifizierungsmonitoring ist ein Grobscreening innerstädtischer und innenstadtnaher Stadtteile zu Gentrifizierungsprozessen und setzt damit den Auftakt für eine frühzeitige, dauerhafte Beobachtung des Gefährdungspotentials einer Gentrifizierung.

Die vertiefte quantitative Analyse berücksichtigt folgende Untersuchungsdimensionen:

- 1) **das Aufwertungspotential:** Zur Abbildung des im Stadtteil vorhandenen Potentials, den baulichen Zustand des Gebäudebestandes wohnwerterhöhend verändern zu können.
- 2) **die Gentrifizierungsdynamik:** Zur Beschreibung der Wohnungsmarktdynamik und des bereits in den Stadtteilen genutzten wohnwerterhöhenden Potentials.
- 3) **das Verdrängungspotential:** Zur Abbildung der soziodemografischen Merkmale der Stadtteilbevölkerung mit besonderem Fokus auf Bewohnergruppen mit potentiell erhöhtem Verdrängungspotential bei wohnwerterhöhenden Maßnahmen und einem hohen Grad der Abhängigkeit von wohnortnahen Infrastrukturangeboten.

II. Bezugsraum

Das Gentrifizierungsmonitoring konzentriert sich auf Stadtteile mit innenstadtnahem und daher hochattraktivem Mietwohnraum. Dabei folgt das Monitoring nicht der durch die statistische Gebietsgliederung gegebenen Definition der Innenstadt (Bezirk Mitte), sondern orientiert sich an der Definition der innenstadtnahen Lage des Mietspiegels der Stadt Münster. Die innenstadtnahe Lage schließt 23 Stadtteile (statistische Bezirke) ein: 22 Stadtteile des Bezirks Mitte und ein Stadtteil des Bezirk West.

III. Methodik des Gentrifizierungsmonitorings

Im Gentrifizierungsmonitoring werden drei Indices ermittelt, die Auskunft über das Aufwertungspotential, die Gentrifizierungsdynamik und das Verdrängungspotential in den betrachteten Stadtteilen geben. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die eingehenden Indikatoren. Weiterführende Informationen zur Berechnung und Datengrundlage der Indikatoren können der Tabelle 1 im Anhang entnommen werden.

Tabelle 1: Übersicht der Indices und enthaltenden Indikatoren

INDEX	AUFWERTUNGS- POTENTIAL	GENTRIFIZIERUNGS- DYNAMIK	VERDRÄNGUNGS- POTENTIAL
INDIKATOREN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil kleiner Wohnungen ▪ Anteil Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum ▪ Anteil Gebäude mit Baualter vor 1950 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushalteentwicklung ▪ Entwicklung der Angebotsmieten ▪ Entwicklung der Kauffälle für Eigentumswohnungen ▪ Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil Hochaltriger ▪ Anteil Haushalte Alleinerziehender ▪ SGB-II Rate ▪ Grundsicherungsquote ▪ Kaufkraft ▪ Anteil Bevölkerung mit einer Wohndauer über 10 Jahre

INDEX	AUFWERTUNGS- POTENTIAL	GENTRIFIZIERUNGS- DYNAMIK	VERDRÄNGUNGS- POTENTIAL
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil Gebäude mit Baualter zwischen 1950 - 1969 ▪ Anteil selbstgenutztes Wohneigentum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung der Wohnungsumwandlungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohnerfluktuation

Die drei Dimensionen setzen sich aus einem Set an Indikatoren zusammen, die auf Basis theoretischer Überlegungen (siehe Erläuterung in Tabelle 1 im Anhang) und der Datenverfügbarkeit ausgewählt wurden. Die Indexbildung dient der Reduktion der Informationsfülle und Komplexität, aber auch der Berücksichtigung eines Zusammenspiels von Gegebenheiten und Entwicklungen in einem Stadtteil.

Zur Indexbildung wurde ein verteilungsabhängiger additiver Index mit standardisierten Werten gewählt. Das Verfahren gilt als Standard in der Sozialberichterstattung bzw. im Sozialmonitoring (vgl. Stegmann 2018). Verteilungsabhängig bedeutet, dass der Index die Abweichung vom Mittel der berücksichtigten Stadtteile abbildet. Das statistische Verfahren zur Indexbildung wird im Detail in Tabelle 2 erläutert.

Tabelle 2: Verfahren zur Indexbildung

Die Indexbildung erfolgt in den folgenden Schritten:

1) Standardisierung der Indikatoren: Da in einem Index Indikatoren verschiedener Maßeinheit/ unterschiedlicher Referenzgrößen eingehen, werden die Indikatoren standardisiert, um eine Vergleichbarkeit untereinander herzustellen. Eine gängige Methode dafür ist die Z-Standardisierung (auch Z-Transformation genannt). Bei dieser Standardisierung wird die Verteilung der Variablen so transformiert, dass das arithmetische Mittel gleich null und die Standardabweichung gleich eins ist (Standardabweichung: durchschnittliche Entfernung der einzelnen Messwerte vom arithmetischen Mittel). Eine Standardisierung aller eingehenden Indikatoren wird mit dieser Methode vorgenommen.

2) Umskalierung von Indikatoren: Bevor mit der Berechnung fortgefahren werden kann, wird zunächst geprüft, ob alle in einen Index eingehenden Indikatoren in ihrer Aussage in dieselbe Richtung zeigen. Andernfalls werden die Indikatoren umskaliert. Ein Beispiel ist die Kaufkraft im Index Verdrängungspotential: Während mit Ausnahme der Kaufkraft alle Indikatoren des Verdrängungspotentials bei einer höheren Ausprägung mit einem höheren Verdrängungspotential einhergehen, ist eine höhere Kaufkraft mit einem geringeren Verdrängungspotential verbunden. Daher wird die Kaufkraft so umskaliert, dass ein hoher Wert des Indikators Kaufkraft mit einer niedrigen Kaufkraft korrespondiert.

3) Addition der Indikatoren zu einem Index: Die standardisierten Indikatoren werden für jeden Stadtteil getrennt nach Index aufaddiert.

4) Standardisierung der Indices: Die resultierenden Summenwerte werden erneut z-standardisiert. Die resultierenden Indices haben somit einen Mittelwert gleich null und eine Standardabweichung gleich eins.

Tabelle 3 illustriert die inhaltliche Bewertung der Index-Werte.

Tabelle 3: Inhaltliche Bewertung der Indexwerte

INDEXWERTE	INHALTLICHE BEWERTUNG
> 0,5	<u>Auffällig</u> : vergleichsweise hohe(s) Aufwertungspotential/ Gentrifizierungsdynamik/ Verdrängungspotential
- 0,5 - 0,5	<u>Durchschnittlich</u> : vergleichsweise durchschnittliche(s) Aufwertungspotential/ Gentrifizierungsdynamik/ Verdrängungspotential
< - 0,5	<u>Unauffällig</u> : vergleichsweise niedrige(s) Aufwertungspotential/ Gentrifizierungsdynamik/ Verdrängungspotential

IV. Ergebnis des Gentrifizierungsmonitorings

Die Ergebnisse des Gentrifizierungsmonitorings werden in kartografischen Darstellungen auf der Ebene der Stadtteile in den Abbildungen 1-3 abgebildet.

- Der **Index Aufwertungspotential** identifiziert acht Stadtteile mit vergleichsweise auffälligem Aufwertungspotential. Dazu zählen die Stadtteile 12 Überwasser, 13 Dom, 21 Pluggendorf, 23 Bahnhof, 24 Hansaplatz, 32 Geist, 33 Schützenhof und 43 Hafen (Abbildung 1).
- Der **Index Gentrifizierungsdynamik** identifiziert fünf Stadtteile mit einer vergleichsweise auffälligen Gentrifizierungsdynamik. Dazu zählen die Stadtteile 13 Dom, 23 Bahnhof, 28 Neutor, 43 Hafen und 46 Rumphorst (Abbildung 2).
- Der **Index Verdrängungspotential** identifiziert acht Stadtteile mit vergleichsweise auffälligem Verdrängungspotential. Dazu zählen die Stadtteile 22 Josef, 24 Hansaplatz, 31 Aaseestadt, 32 Geist, 33 Schützenhof, 44 Herz-Jesu, 46 Rumphorst und 47 Uppenberg (Abbildung 3).

Die Darstellung der Ergebnisse des Gentrifizierungsmonitorings bildet auch den empfohlenen Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel ab, der Bereiche der Stadtteile Hafen, Hansaplatz und Herz-Jesu beinhaltet. Trotz der höheren Analyseebene des Gentrifizierungsmonitorings wird dabei deutlich, dass das hier vorliegende Grob screening ebenfalls zu einigen auffälligen Befunden für die drei Stadtteile des Geltungsbereiches kommt, die bei räumlich tieferer Betrachtung noch deutlicher werden.





Im Folgenden werden die Stadtteile, die in mindestens zwei Untersuchungsdimensionen auffällig waren, unter Berücksichtigung der Einzelindikatoren detaillierter betrachtet, siehe Tabelle 4.

Abbildung 1: Aufwertungspotential

Legende

 Empfohlener Geltungsbereich Soziale Erhaltungssatzung

Aufwertungspotential

-  Unauffällig ($< - 0,5$)
-  Durchschnittlich ($- 0,5 - 0,5$)
-  Auffällig ($> 0,5$)
-  Innenstadtnahe Lage

Statistische Bezirke

- 11 Aegidii
- 12 Überwasser
- 13 Dom
- 14 Buddenturm
- 15 Martini
- 21 Pluggendorf
- 22 Josef
- 23 Bahnhof
- 24 Hansaplatz
- 25 Mauritz-West
- 26 Schlachthof
- 27 Kreuz
- 28 Neutor
- 29 Schloss
- 31 Aaseestadt
- 32 Geist
- 33 Schützenhof
- 43 Hafen
- 44 Herz-Jesu
- 45 Mauritz-Mitte
- 46 Rumphorst
- 47 Uppenberg
- 52 Sentrup

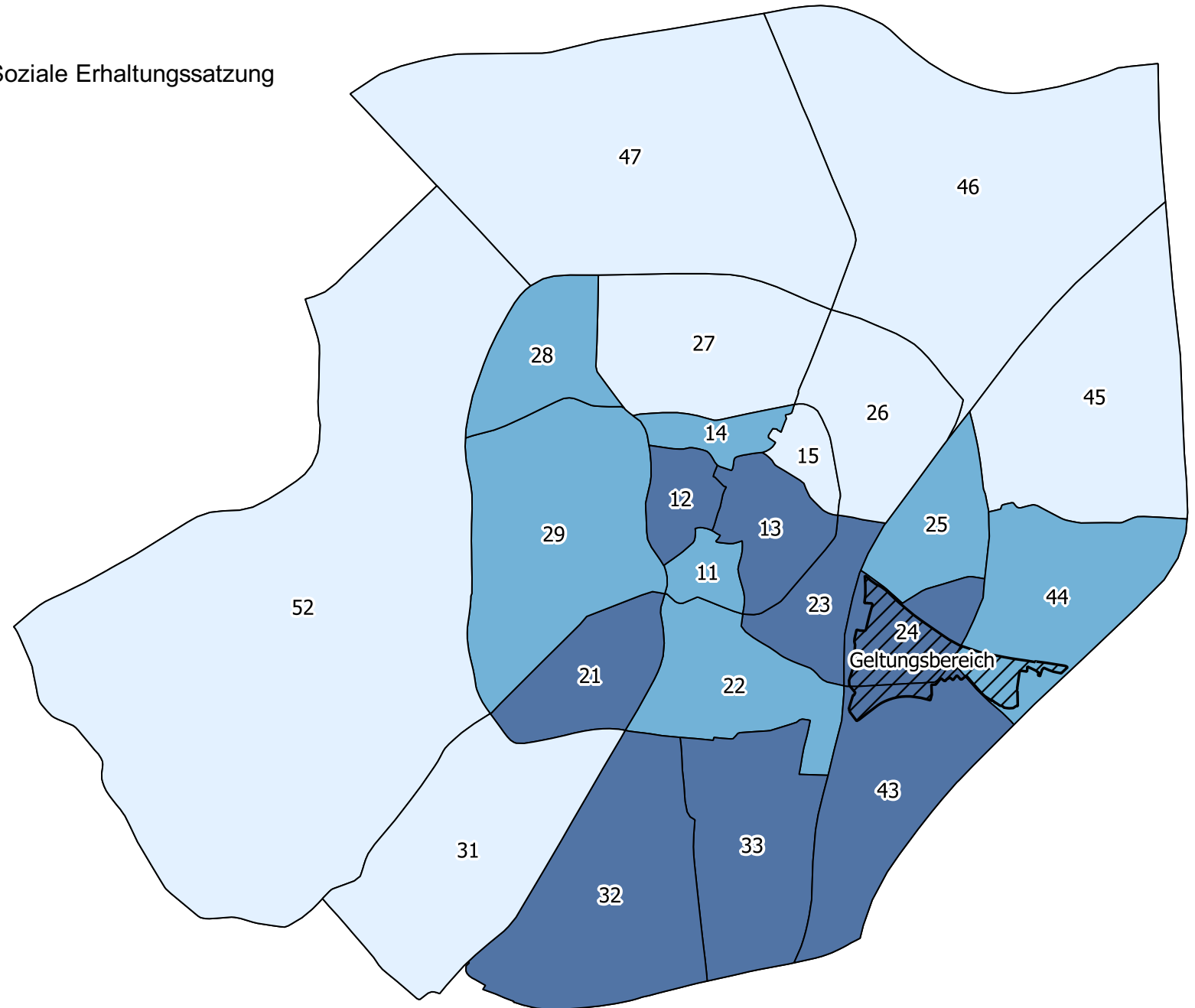






Abbildung 2: Gentrifizierungsdynamik

Legende

 Empfohlener Geltungsbereich Soziale Erhaltungssatzung

Gentrifizierungsdynamik

-  Unauffällig ($< -0,5$)
-  Durchschnittlich ($-0,5 - 0,5$)
-  Auffällig ($> 0,5$)
-  Innenstadtnahe Lage

Statistische Bezirke

- 11 Aegidii
- 12 Überwasser
- 13 Dom
- 14 Buddenturm
- 15 Martini
- 21 Pluggendorf
- 22 Josef
- 23 Bahnhof
- 24 Hansaplatz
- 25 Mauritz-West
- 26 Schlachthof
- 27 Kreuz
- 28 Neutor
- 29 Schloss
- 31 Aseestadt
- 32 Geist
- 33 Schützenhof
- 43 Hafen
- 44 Herz-Jesu
- 45 Mauritz-Mitte
- 46 Rumpthorst
- 47 Uppenberg
- 52 Sentrup

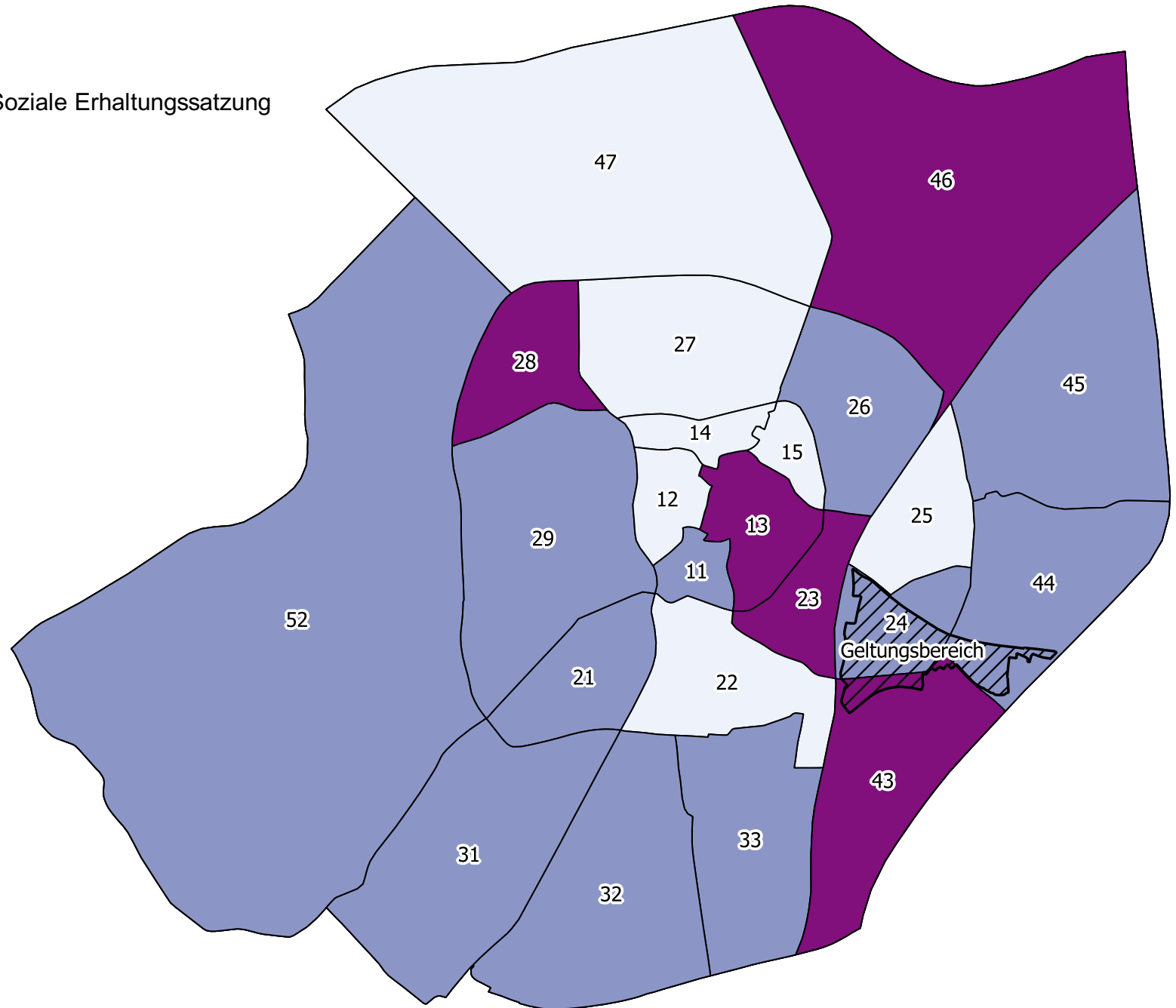






Abbildung 3: Verdrängungspotential

Legende

 Empfohlener Geltungsbereich Soziale Erhaltungssatzung

Verdrängungspotential

-  Unauffällig ($< -0,5$)
-  Durchschnittlich ($-0,5 - 0,5$)
-  Auffällig ($> 0,5$)
-  Innenstadtnahe Lage

Statistische Bezirke

- 11 Aegidii
- 12 Überwasser
- 13 Dom
- 14 Buddenturm
- 15 Martini
- 21 Pluggendorf
- 22 Josef
- 23 Bahnhof
- 24 Hansaplatz
- 25 Mauritz-West
- 26 Schlachthof
- 27 Kreuz
- 28 Neutor
- 29 Schloss
- 31 Aseestadt
- 32 Geist
- 33 Schützenhof
- 43 Hafen
- 44 Herz-Jesu
- 45 Mauritz-Mitte
- 46 Rumpthorst
- 47 Uppenberg
- 52 Sentrup

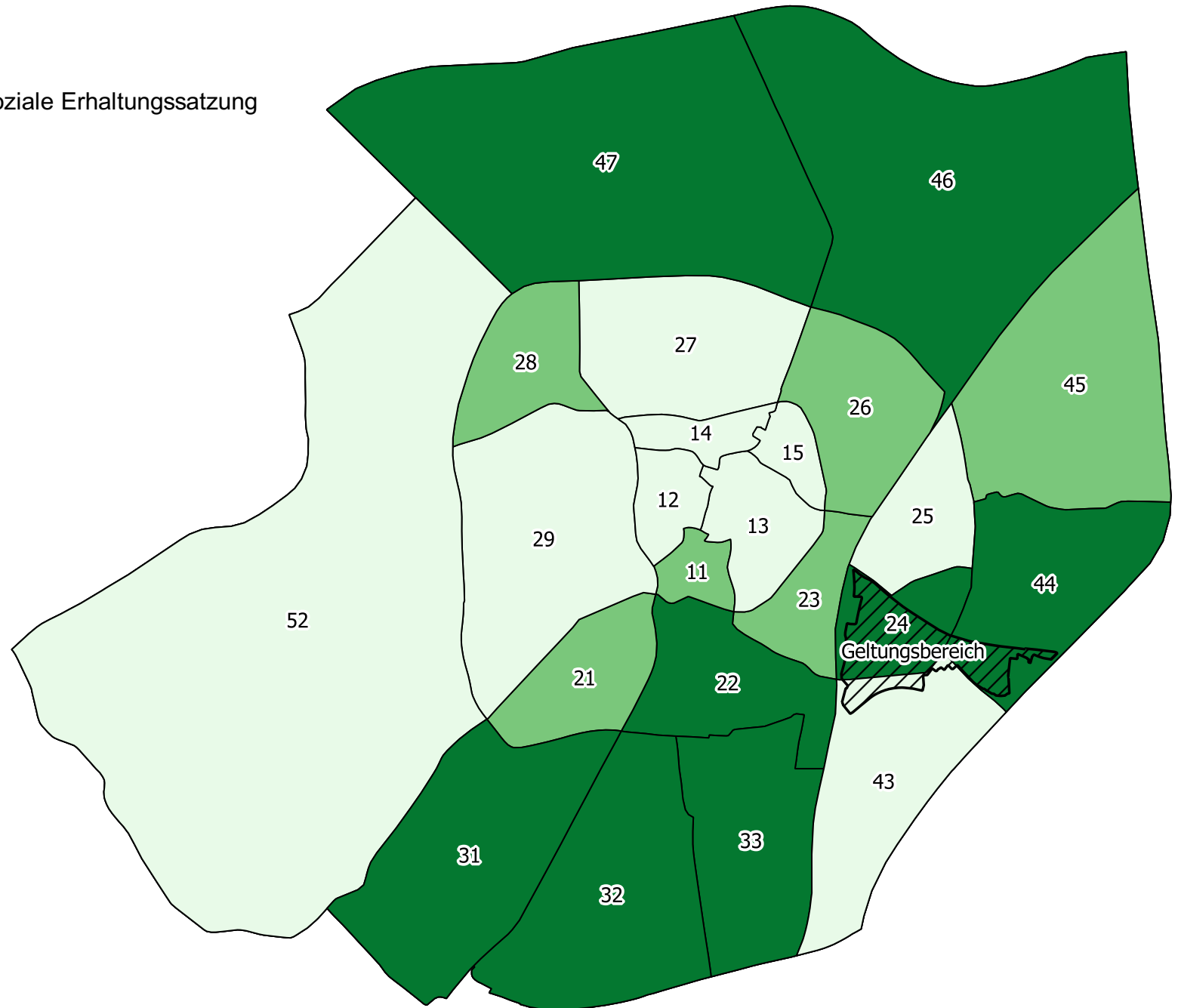


Tabelle 4: Detaillierte Betrachtung auffälliger Stadtteile

UNTERSUCHUNGS-DIMENSION	ERLÄUTERUNG
STADTTEIL 13 DOM	
Aufwertungspotential	Der Stadtteil ist auffällig bezüglich des vglw. hohen Anteils an kleinen Wohnungen und Gebäuden in der Baualtersklasse 1950 – 1969. Zudem gibt es einen vglw. geringen Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum und Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum.
Gentrifizierungsdynamik	Der Stadtteil ist auffällig bezüglich der vglw. starken Zunahme in der Anzahl an Wohneinheiten in Wohnungs-/ Teileigentum und der Anzahl an Wohnungsverkäufen. Darüber hinaus gibt es eine vglw. starke Zunahme der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Stadtteil. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die zu Grunde liegende Anzahl von Kauffällen gering ist und dieser Indikator in seiner Aussagekraft daher eingeschränkt ist.
Verdrängungspotential	Bezüglich des Verdrängungspotentials erscheint der Stadtteil unauffällig, da die Kaufkraft vglw. hoch ist und der Anteil an Alleinerziehenden-Haushalten, die SGB-II Rate und die Grundsicherungsquote vglw. gering sind.
STADTTEIL 23 BAHNHOF	
Aufwertungspotential	Der Stadtteil ist auffällig bezüglich des vglw. hohen Anteils an kleinen Wohnungen und Gebäuden in der Baualtersklasse 1950 – 1969. Zudem gibt es einen vglw. geringen Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum und Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum.
Gentrifizierungsdynamik	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich der vglw. hohen Zunahme der Angebotsmieten, der Anzahl an Wohneinheiten in Wohnungs-/ Teileigentum und der Anzahl an Wohnungsverkäufen.
Verdrängungspotential	Der Stadtteil ist entgegen des Ergebnisses des Index für Verdrängungspotential auffällig bezüglich der vglw. hohen Bewohnerfluktuation. Zudem ist die SGB-II Rate und die Grundsicherungsquote im Vergleich leicht erhöht. Dem gegenüber steht jedoch der vglw. geringe Anteil an Alleinerziehenden-Haushalten, Hochaltrigen und Personen mit einer Wohndauer über 10 Jahre.
STADTTEIL 24 HANSAPLATZ	
Aufwertungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. erhöhten Anteils an Gebäuden in den Baualtersklassen vor 1950 und zwischen 1950 – 1969. Zudem gibt es einen vglw. geringen Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum im Stadtteil.
Gentrifizierungsdynamik	Bezüglich der Gentrifizierungsdynamik erscheint der Stadtteil weitestgehend unauffällig. Lediglich die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt eine vglw. erhöhte Zunahme.
Verdrängungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich einer vglw. geringen Kaufkraft und einer erhöhten SGB-II Rate, Grundsicherungsquote und Bewohnerfluktuation.
STADTTEIL 32 GEIST	
Aufwertungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. hohen Anteils an Gebäuden in der Baualtersklasse vor 1950. Zudem gibt es einen vglw. geringen Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum.
Gentrifizierungsdynamik	Bezüglich der Gentrifizierungsdynamik erscheint der Stadtteil weitestgehend unauffällig. Lediglich die Entwicklung der Anzahl an Haushalten zeigt eine vglw. erhöhte Zunahme.
Verdrängungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. hohen Anteils an Alleinerziehenden-Haushalten, einer vglw. erhöhten SGB-II Rate und Grundsicherungsquote. Zudem gibt es in diesem Stadtteil einen vglw.

Anlage 4 zur Berichtsvorlage Nr. V/0191/2021

UNTERSUCHUNGS-DIMENSION	ERLÄUTERUNG
	hohen Anteil an Bevölkerung mit einer Wohndauer von 10 Jahren und länger.
STADTTEIL 33 SCHÜTZENHOF	
Aufwertungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. geringen Anteils von selbstgenutztem Wohneigentum. Zudem gibt es vglw. leicht erhöhte Anteile an Gebäuden in den Baualtersklassen vor 1950 und zwischen 1950 – 1969.
Gentrifizierungsdynamik	Bezüglich der Gentrifizierungsdynamik erscheint der Stadtteil weitestgehend unauffällig. Lediglich die Entwicklung der Anzahl an Haushalten zeigt eine vglw. hohe Zunahme.
Verdrängungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. hohen Anteils an Alleinerziehenden-Haushalten, einer vglw. erhöhten SGB-II Rate und Grundsicherungsquote. Zudem gibt es in diesem Stadtteil eine vglw. geringe Kaufkraft.
STADTTEIL 43 HAFEN	
Aufwertungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. erhöhten Anteils an Gebäuden in den Baualtersklassen vor 1950 und zwischen 1950 – 1969. Zudem gibt es einen vglw. geringen Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum.
Gentrifizierungsdynamik	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich der vglw. starken Zunahme in der Anzahl an Wohneinheiten in Wohnungs-/ Teileigentum. Darüber hinaus zeigt sich eine vglw. leicht erhöhte Zunahme der Angebotsmieten und der Anzahl an Wohnungsverkäufen.
Verdrängungspotential	Bezüglich des Verdrängungspotentials erscheint der Stadtteil weitestgehend unauffällig. Die Bewohnerfluktuation ist vglw. erhöht und der Anteil an Bevölkerung mit einer Wohndauer von 10 Jahren und länger vglw. geringer.
STADTTEIL 46 RUMPHORST	
Aufwertungspotential	Bezüglich des Aufwertungspotentials erscheint der Stadtteil unauffällig.
Gentrifizierungsdynamik	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich der vglw. starken Zunahme in der Anzahl an Wohnungsverkäufen. Bei der Interpretation dieses Indikators ist zu beachten, dass hier ebenfalls der Verkauf von Neubauten hineinfließt. Darüber hinaus gibt es eine vglw. leicht erhöhte Zunahme der Angebotsmieten und Wohnungsumwandlungen.
Verdrängungspotential	Der Stadtteil ist insbesondere auffällig bezüglich des vglw. hohen Anteils an Alleinerziehenden-Haushalten, einer vglw. erhöhten SGB-II Rate und Grundsicherungsquote. Zudem gibt es in diesem Stadtteil eine vglw. geringe Bewohnerfluktuation und einen hohen Anteil an Bevölkerung mit einer Wohndauer von 10 Jahren und länger.

V. Ausblick

Das kleinräumige Gentrifizierungsmonitoring liefert in einem Grobscreening erste Hinweise auf auffällige Entwicklungen innerstädtischer und innenstadtnaher Stadtteile.

Dabei unterstützen die Ergebnisse im Zusammenspiel der Untersuchungsdimensionen die Auffälligkeiten der im Geltungsbereich Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel z.T. enthaltenden Stadtteile Hafen, Hansaplatz und Herz-Jesu bezüglich der Gentrifizierungstendenzen.

Anlage 4 zur Berichtsvorlage Nr. V/0191/2021

Die Ergebnisse zeigen darüber hinaus jedoch auch das Erfordernis für weiterführende Analysen zur Identifizierung konkreter Verdachtsgebiete, insbesondere hinsichtlich der Ausweitung des Monitorings auf eine kleinräumigere Untersuchungsebene - die der Stadtzelle. Hierdurch wird eine differenziertere Untersuchung und Abbildung von Entwicklungen und eine genauere Annäherung an das Wohnumfeld der Bevölkerung ermöglicht.

Die Analyse soll darüber hinaus um weitere qualitative Untersuchungselemente ergänzt werden, darunter die Untersuchung der Attraktivität, der Versorgung mit Grün- und Naherholungsflächen und der Urbanität eines Wohnumfeldes. Auch die Durchführung von (Haushalte-)Befragungen zur Erhebung und Analyse u.a. von Mietbelastung und Gebietsbindung der ansässigen Bevölkerung wie auch des Ausstattungszustands des Wohnraumes wird weitere notwendige Erkenntnisse liefern.

ANHANG

Tabelle 1: Erläuterung der Indikatoren der drei Untersuchungsdimensionen

INDIKATOR	ERLÄUTERUNG
Untersuchungsdimension: AUFWERTUNGSPOTENTIAL	
Anteil kleiner Wohnungen	<p>Kleine Wohnungen sind mit einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen bei Modernisierungsmaßnahmen betroffen.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil von 1- bis 2-Zimmerwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2011 <u>Quelle:</u> Zensus 2011</p>
Anteil Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum	<p>Der Anteil an Wohnungs-/ Teileigentum gibt Hinweise auf die Streuung der Besitzverhältnisse an Wohnraum sowie das Verhältnis von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt beschleunigen die Erhöhung der Mieten, da Eigentümerwechsel häufiger mit Investitionen in den Wohnraum verbunden sind und Wohnungen im privaten Eigentum in der Regel einen höherwertigen Ausstattungszustand aufweisen.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum an der Gesamtzahl meldefähiger Adressen im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>
Anteil Gebäude mit Baualter vor 1950	<p>Altbauten weisen häufig ein größeres Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen auf. Modernisierungspotentiale werden häufig auch genutzt, um einen Zustand oberhalb des üblichen Ausstattungsstandards herzustellen.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil Wohnungen mit Baujahr vor 1950 am Gesamtwohnungsbestand im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2011 <u>Quelle:</u> Zensus 2011</p>
Anteil Gebäude mit Baualter zwischen 1950 - 1969	<p>Nachkriegsgebäude haben ein Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere energetische Sanierungen.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil Wohnungen mit Baujahr zwischen 1950 und 1969 am Gesamtwohnungsbestand im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2011 <u>Quelle:</u> Zensus 2011</p>
Anteil selbstgenutztes Wohneigentum	<p>Mit steigendem Selbstnutzungsanteil von Wohnungseigentum sinkt die Bedeutung des Gebietes als Mietwohnstandort, da Eigentümer nicht von Mieterhöhungen betroffen sind und damit verdrängungsresistent.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil Wohnungen in Selbstnutzung am Gesamtwohnungsbestand im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2011 <u>Quelle:</u> Zensus 2011</p>
Untersuchungsdimension: GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
Haushalteentwicklung	<p>Eine zunehmende Anzahl an Haushalten in einem Stadtteil kann Hinweis auf dessen steigende Attraktivität sein.</p> <p><u>Definition:</u> Differenz in der Anzahl der Haushalte im Stadtteil zwischen dem 31.12.2012 und 31.12.2019 <u>Jahr:</u> Zwischen 2012 und 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>

Anlage 4 zur Berichtsvorlage Nr. V/0191/2021

<p>Entwicklung der Angebotsmieten</p>	<p>Die Veränderung bzw. der Anstieg der Nettokaltmiete kann Rückschlüsse auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum geben. Je stärker sich ein Gebiet durch Modernisierung in Aufwertung befindet, desto stärker steigen die Angebotsmieten.</p> <p><u>Definition:</u> Differenz in der durchschnittlichen Nettokaltmiete in €/ m² im Stadtteil zwischen 2012/ 13 und 2018/ 19 <u>Jahr:</u> Zwischen 2012/ 13 und 2018/ 19 <u>Quelle:</u> empirica-systeme Marktdatenbank</p>
<p>Entwicklung der Kauffälle für Eigentumswohnungen</p>	<p>Eine Zunahme an Kauffällen von Eigentumswohnungen ist ein Hinweis auf Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds und Aufwertungsprozesse, da ein Kauf häufig mit Modernisierungsmaßnahmen einhergeht.</p> <p><u>Definition:</u> Differenz in der Anzahl an Käufen von Eigentumswohnungen zwischen 2010-2014 und 2015-2019 <u>Jahr:</u> Zwischen 2010-2014 und 2015-2019 <u>Quelle:</u> Gutachterausschuss Stadt Münster</p>
<p>Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen</p>	<p>Ein hoher Anstieg im Kaufpreis für Eigentumswohnungen deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds hin.</p> <p><u>Definition:</u> Differenz im durchschnittlichen Kaufpreis in €/ m² für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf im Stadtteil zwischen 2010-2014 und 2015-2019 <u>Jahr:</u> Zwischen 2010-2014 und 2015-2019 <u>Quelle:</u> Gutachterausschuss Stadt Münster</p>
<p>Entwicklung der Wohnungsumwandlungen (Hilfsvariable)</p>	<p>Eine Zunahme von Wohneinheiten in Wohnungs-/ Teileigentum gibt Hinweise auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds.</p> <p><u>Definition:</u> Veränderung in der Anzahl der Grundbuchblätter (Hilfsvariable für Wohneinheiten) in Wohnungs-/ Teileigentum im Stadtteil zwischen 2013 und 2019, in Prozent <u>Jahr:</u> Zwischen 2013 und 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>
<p>Untersuchungsdimension: VERDRÄNGUNGSPOTENTIAL</p>	
<p>Anteil Hochaltriger</p>	<p>Ältere Menschen, insbesondere Frauen im hohen Alter, verfügen häufiger über begrenzte finanzielle Ressourcen, sind auf wohnortnahe Infrastruktur und zielgruppenspezifische Angebote vor Ort angewiesen. Sie sind daher bei Wohnkostensteigerungen tendenziell verdrängungsgefährdet.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil der Wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 80 Jahren und älter an der Wohnberechtigten Gesamtbevölkerung im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>
<p>Anteil Haushalte Alleinerziehender</p>	<p>Haushalte Alleinerziehender haben in der Regel eine überdurchschnittliche Mietbelastung und sind daher bei Wohnkostensteigerungen tendenziell verdrängungsgefährdet. Sie sind verstärkt auf die wohnortnahe zielgruppenspezifische Infrastruktur angewiesen.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil der Alleinerziehenden Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>

Anlage 4 zur Berichtsvorlage Nr. V/0191/2021

SGB-II Rate	<p>Personen, die Transferleistungen beziehen, verfügen über begrenzte finanzielle Ressourcen und sind daher bei Wohnkostensteigerungen tendenziell verdrängungsgefährdet.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil der Wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren mit SGB-II Leistungsbezug an der Wohnberechtigten Bevölkerung im Alter zwischen 15 und unter 65 Jahren im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Münster</p>
Grundsicherungsquote	<p>Personen, die Transferleistungen beziehen, verfügen über begrenzte finanzielle Ressourcen und sind daher bei Wohnkostensteigerungen tendenziell verdrängungsgefährdet.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil Grundsicherungsempfänger/innen nach SGB XII an der Wohnberechtigten Gesamtbevölkerung im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Münster</p>
Kaufkraft	<p>Personen mit begrenzten finanziellen Ressourcen sind bei Wohnkostensteigerungen tendenziell verdrängungsgefährdet.</p> <p><u>Definition:</u> Konsumpotential (verfügbares Einkommen) je Einwohner im Stadtteil, in Euro <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> GfK</p>
Anteil Bevölkerung mit einer Wohndauer über 10 Jahre	<p>Ein Hinweis auf stabile Bevölkerungsstrukturen und Zufriedenheit mit den Lebens- und Wohnbedingungen sowie der wohnortnahen Infrastruktur.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil der Wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 18 Jahren und älter mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr an der Wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 18 Jahren und älter im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>
Bewohnerfluktuation	<p>Kann ein Hinweis auf soziale Austauschprozesse sein. Ein schnellerer Austausch der Bevölkerung kann den Verdrängungsdruck erhöhen, wenn damit auch sozialstrukturelle Veränderungen verbunden sind, die Veränderungen der Infrastruktur bedingen können.</p> <p><u>Definition:</u> Anteil des Wanderungsvolumens (Zuzüge + Fortzüge) an der Wohnberechtigten Gesamtbevölkerung zum 01.01. des Betrachtungsjahres im Stadtteil, in Prozent <u>Jahr:</u> 2019 <u>Quelle:</u> Stadt Münster</p>

QUELLEN

Tim Stegmann (2018): Indices in der kleinräumigen Sozialberichterstattung. Fachstelle für Sozialraumorientierte Armutsbekämpfung (Hrsg.). FSA INFOGRAMM No 13: Eine Schriftenreihe der NRW.ProjektSoziales GmbH.