



Räumliche Differenzierung und Entwicklungsperspektiven aus soziodemographischer Sicht



Klaus Uplawski

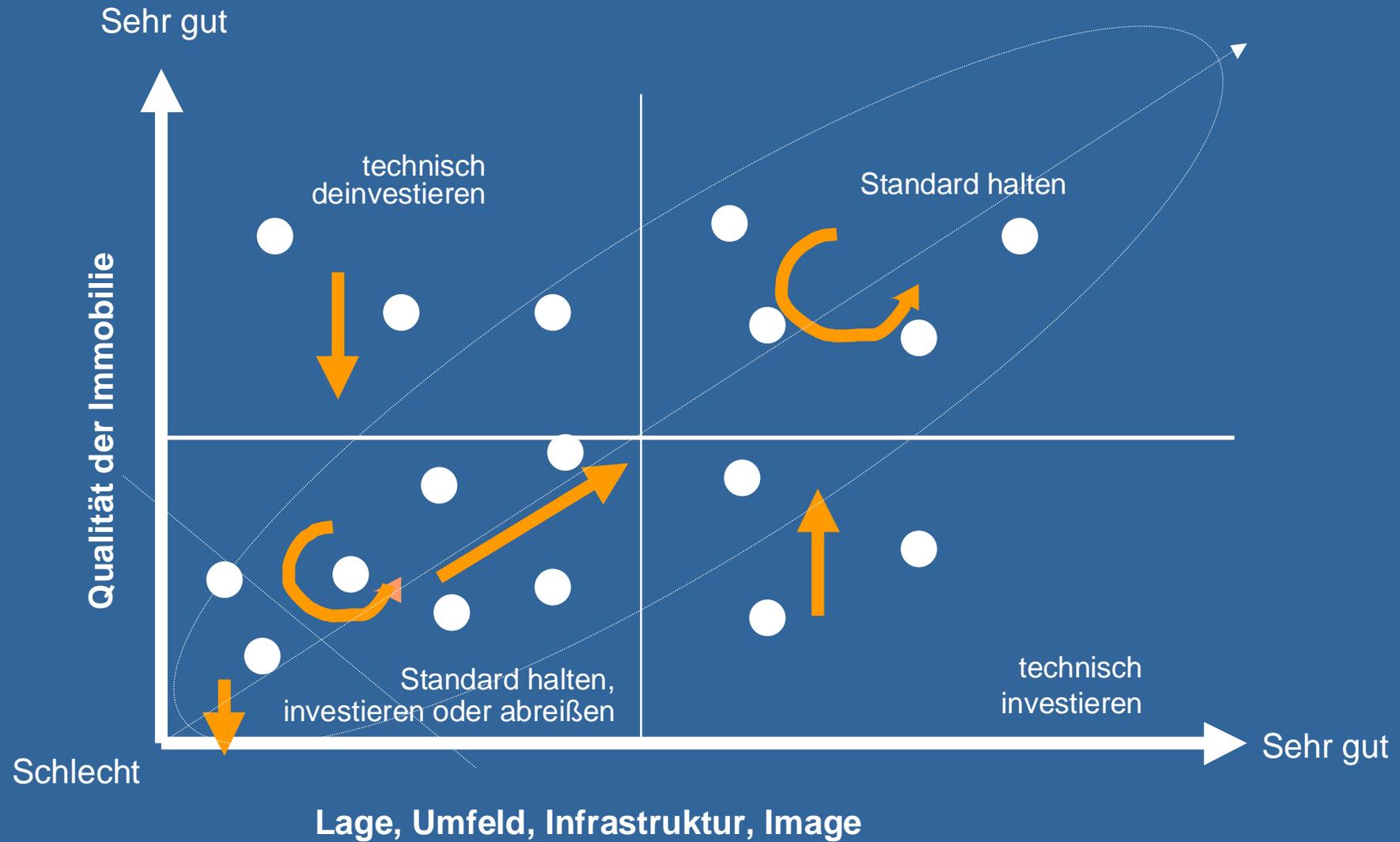
Annemarie Harjans

Amt für Stadt- und Regionalentwicklung,
Statistik



Marktsituation und Portfoliomanagement

(nach Prof. Dr. Eichener)





Räumliche Differenzierung

Fragestellungen:

- Welche Stadtteile/Quartiere sind durch die bevorstehenden Marktveränderungen am ehesten gefährdet?
- Welche Stadtteile/Quartiere benötigen zur Stabilisierung und Aufwertung integrative Strategien und Kooperation?
- In welchen Stadtteilen bestehen günstige Aussichten zur Bereitstellung attraktiver Wohnungsangebote?



Räumliche Differenzierung

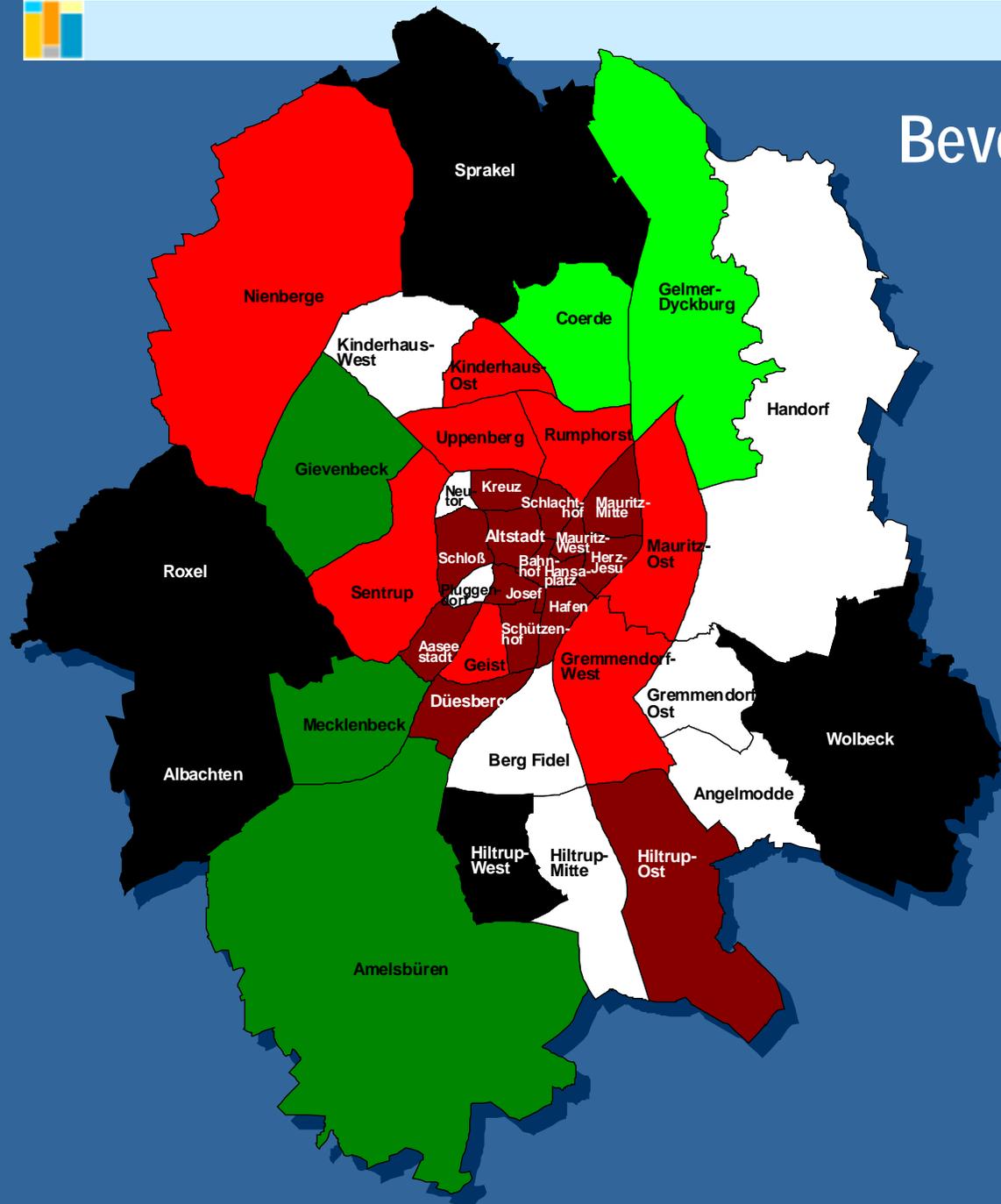
anhand statistischer Merkmale

Themen:

- Bevölkerungsprognose
- Wanderungen
- Haushaltsstruktur
- Sozialstruktur
- Gebäudealter



Bevölkerungsprognose 2013



- starke Differenzen zwischen wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen
- starkes Wachstum in Stadtteilen mit großen Neubaugebieten
- Bevölkerungsrückgang in den inneren Stadtteilen

Relative Einwohnerveränderung von 2003 auf 2013 bezogen auf den Einwohnerbestand zum Jahresanfang 2003

Zunahmen

Rückgänge

0 bis unter 6 %

-12 bis unter -8 %

6 bis unter 11 %

- 8 bis unter -4 %

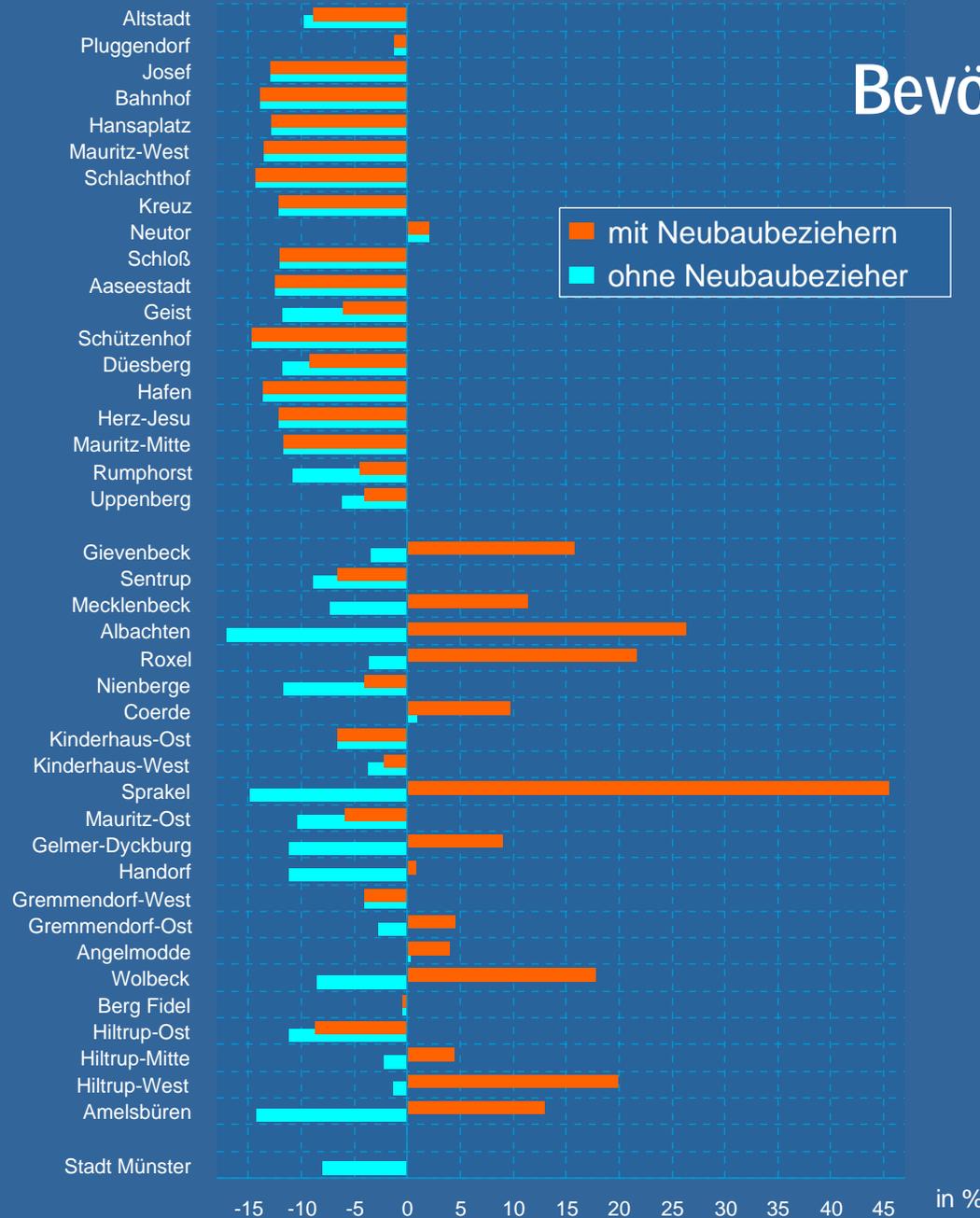
11 bis unter 16 %

- 4 bis unter 0 %

16 % und mehr



Bevölkerungsprognose 2013



- Neubaubezieher für Einwohnerzuwächse ausschlaggebend
- Ohne Neubaubezieher in fast allen Stadtteilen Einwohnerrückgänge
- Gemäßigte Rückgänge in Außenstadtteilen mit Neubautätigkeit in den 90er Jahren

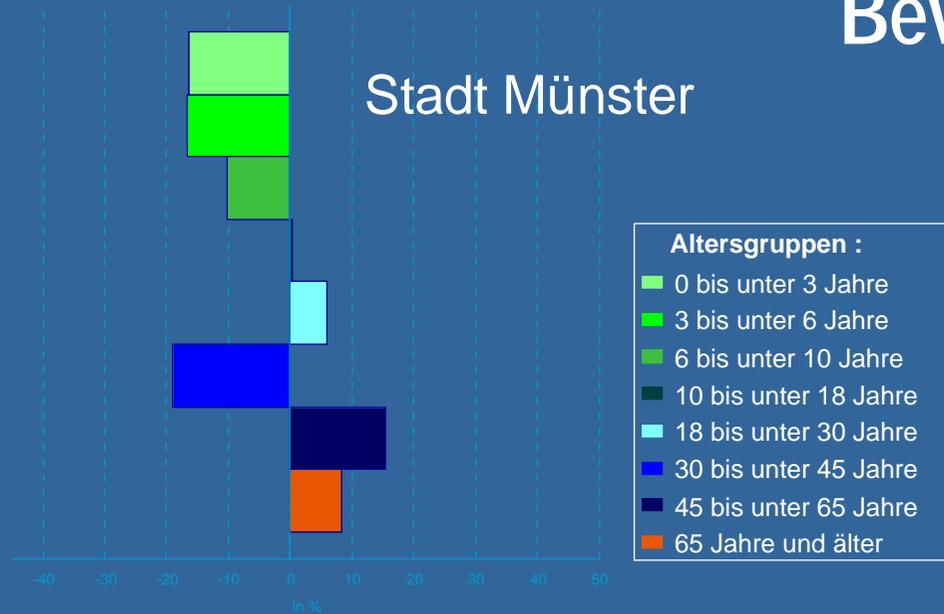
Relative Einwohnerveränderung von 2003 auf 2013 bezogen auf den Einwohnerbestand zum Jahresanfang 2003



Bevölkerungsprognose 2013

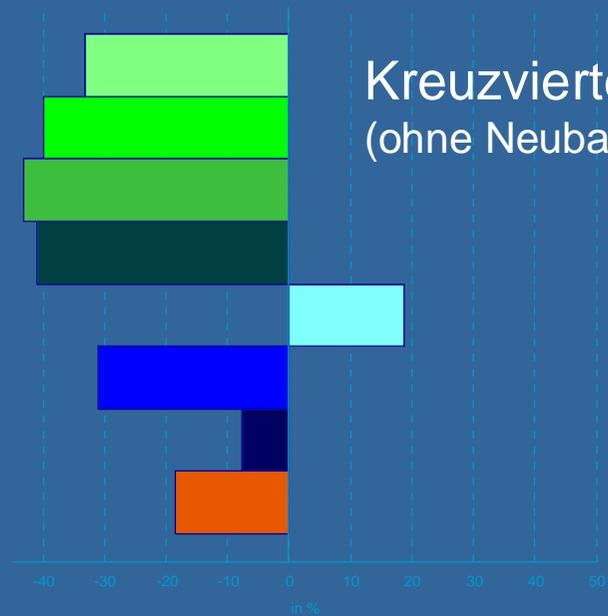
Neubautätigkeit und Altersstruktur

Stadt Münster

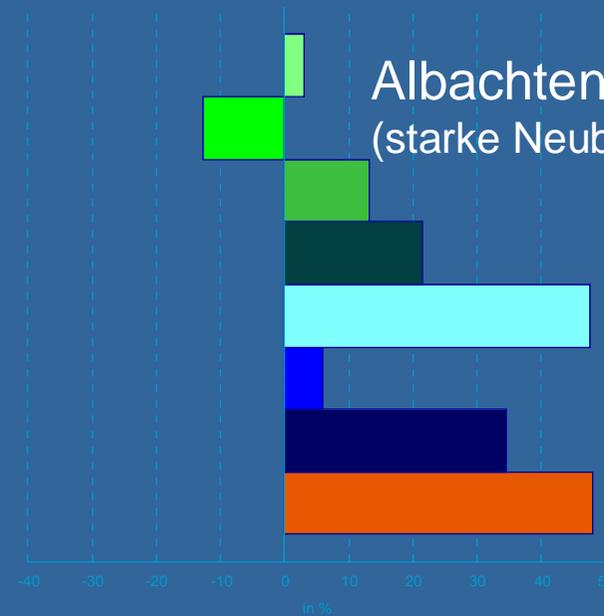


- Neubaubezieher verändern unmittelbar die Altersstruktur im Stadtteil (mehr Kinder und junge Erwachsene)
- Verjüngungseffekt durch Neubaubezieher wirkt auch mittelfristig nach

Kreuzviertel (ohne Neubau)



Albachten (starke Neubautätigkeit)



Relative Einwohnerveränderung von 2003 auf 2013 bezogen auf den Einwohnerbestand zum Jahresanfang 2003



Bevölkerungsprognose 2013

Zusammenfassung:

- In der Bevölkerungsprognose werden die Effekte des demografischen Wandels in den Stadtteilen durch Wanderungen überlagert
- Die Einwohnerentwicklung in den Außenstadtteilen wird durch die Bautätigkeit entscheidend geprägt
- Nur dort, wo das Wohnungsangebot deutlich vermehrt wird, kann die Einwohnerzahl konstant bleiben oder ansteigen
- Die Neubaubezieher sorgen unmittelbar und mittelbar für eine Verjüngung des Stadtteils



Bedeutung des Wohnungsmarktes für die Stadtentwicklung

- Münster bleibt dauerhaft ein attraktiver Wohnstandort (günstige wirtschaftliche Perspektiven, Uni, hohe Lebensqualität)
- Münster hat die Chance, dauerhaft Wanderungsgewinne zu erzielen und dadurch die Auswirkungen des demografischen Wandels abzumildern
- **Das Wohnungsangebot in der Stadt wird dabei zum limitierenden Faktor.** Pro Wohnung, die zu wenig bereitgestellt wird, hat die Stadt zwei Einwohner weniger (= Faustregel)
- Mit jedem Einwohner verliert die Stadt einen Teil ihrer Wirtschaftskraft und ihres Entwicklungspotenzials.



Zusätzliche attraktive Wohnungsangebote sind Bedingung für die Chancenverwertung in der Stadtentwicklung



Wanderungen 1998 bis 2002

Gelten die günstigen Entwicklungsperspektiven für alle Stadtteile? Gibt es Hinweise auf eine unterschiedliche Akzeptanz der Stadtteile als Wohnstandorte?

Begriffe

- Bewegungen: (Wanderungen, Geburten, Sterbefälle)
- Wanderungen: Zuzüge, Fortzüge
- Außenwanderung: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus
- Binnenwanderung: Wanderungen innerhalb Münsters (über den Stadtteil hinaus)
- Wanderungsvolumen: Summe aus Zuzügen und Fortzügen
- Wanderungssaldo: Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen



Wanderungssaldo 1998 - 2002

- Wanderungsgewinne in Stadtteilen mit hoher Bauintensität
- starke Wanderungsverluste in Kinderhaus-West, Kreuz, Ostviertel, Hafen

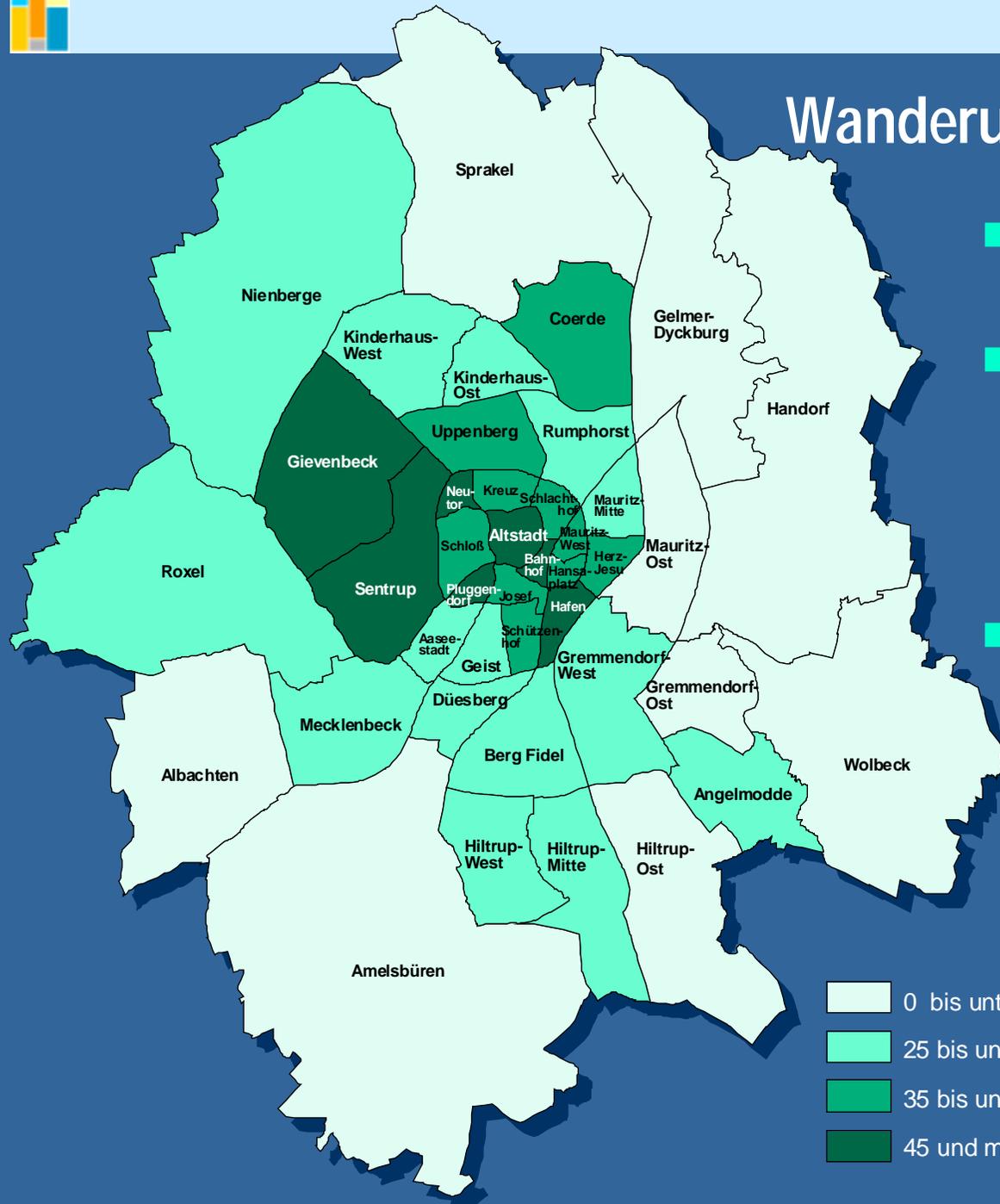
Anteil des Wanderungssaldos der Jahre 1998 bis 2002 an der durchschnittlichen Einwohnerzahl im Zeitraum 31.12.1997 bis 31.12.2002

Wanderungsverluste		Wanderungsgewinne	
	-16 bis unter -7 %		0 bis unter 6 %
	-7 bis unter -4 %		6 und mehr %
	4 bis unter 0 %		

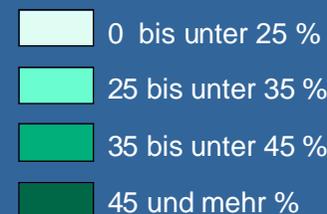




Wanderungsvolumen 1998 - 2002



- der **Neubaueffekt** wird vom **Hochschuleffekt** überlagert
- hohes relatives Wanderungsvolumen (Fluktuation) auch in der ganzen Innenstadt sowie in Coerde, Uppenberg, Herz-Jesu und Schützenhof
- Außenzuzüge konzentrieren sich auf den Universitätsbereich



Anteil des durchschnittlichen Wanderungsvolumens an der durchschnittlichen Einwohnerzahl im Zeitraum 31.12.1997 bis 31.12.2002

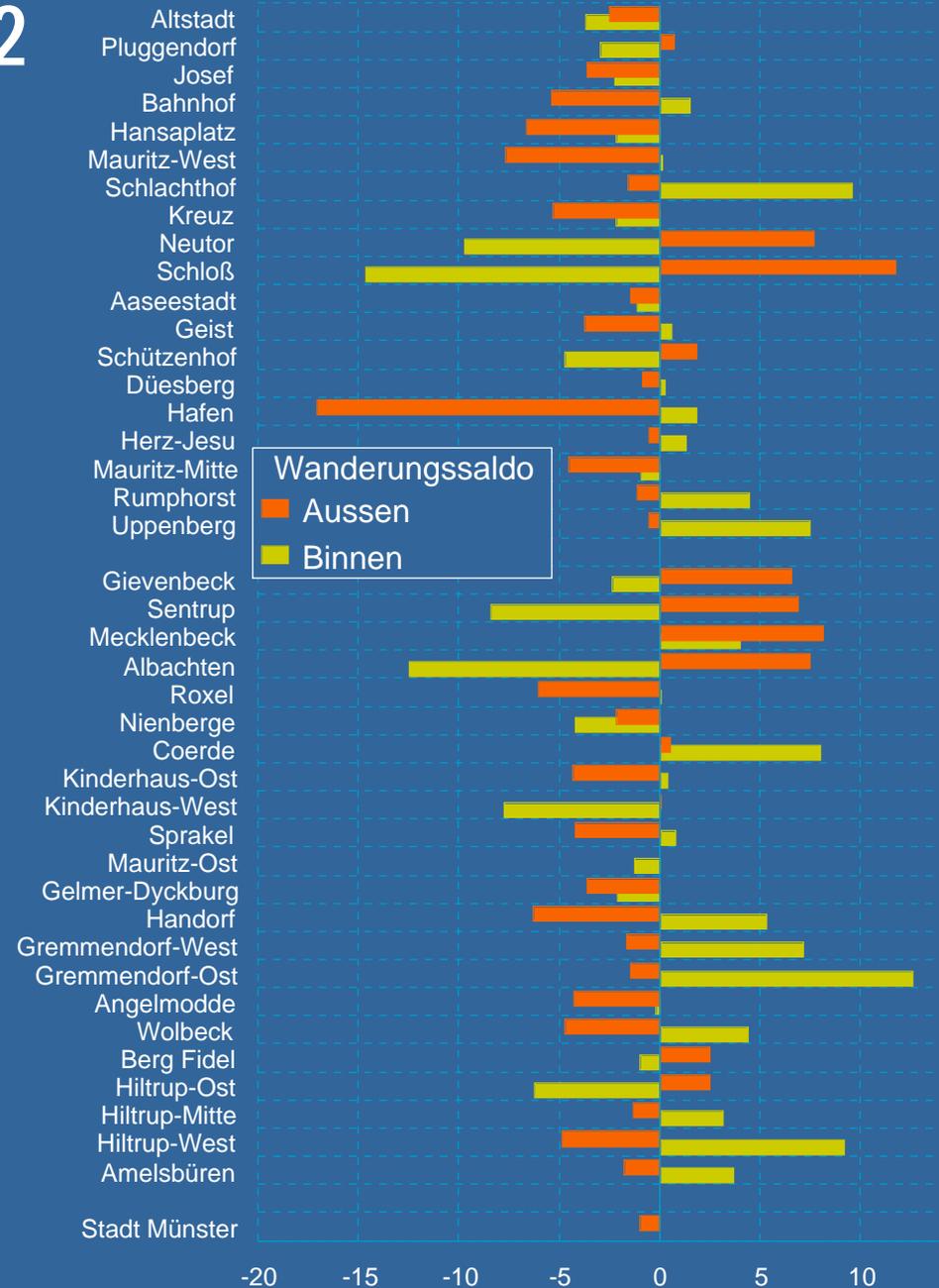


Wanderungen 1998 - 2002

Binnen- und Außenwanderungssaldo

- Außenwanderungsverluste in 30 von 41 Stadtteilen
- In Stadtteilen mit Neubautätigkeit starke Binnenwanderungsgewinne (Ausnahme: Gievenbeck)
- Binnenwanderungsverluste in Neutor, Schloß, Sentrup, Albachten, Kinderhaus West und Hilstrup Ost

Anteil des Wanderungssaldos der Jahre 1998 bis 2002 an der durchschnittlichen Einwohnerzahl im Zeitraum 31.12.1997 bis 31.12.2002





Fazit:

- Wanderungsanalyse bestätigt den Prognoseansatz: Neubautätigkeit als Motor für Binnenzuzüge
- Alle Stadtteile in Münster haben als Wohnstandorte Entwicklungschancen. Es gibt zur Zeit keinen Stadtteil, der von der Bevölkerung nicht akzeptiert wird
- Unterschiede in der Qualität und der Akzeptanz von Wohnstandorten für unterschiedliche Nachfragegruppen sind nur unterhalb der Stadtteilebene (Quartier, Straßenzug) festzustellen
- Solange die Chancen auf Wanderungsgewinne bestehen und das Haushaltewachstum anhält, werden attraktive Wohnungsangebote unabhängig vom Stadtteil ihre Nachfrage finden

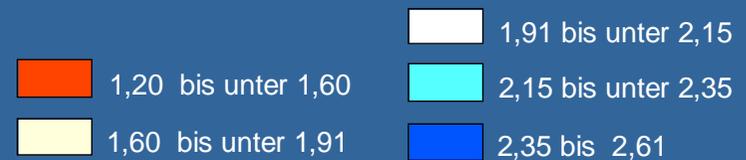


Haushaltsgröße

- Der durchschnittliche Haushalt hat 1,91 Einwohner
- Die Personenzahl je Haushalt ist in Albachten, Amelsbüren, Hilstrup West und Hilstrup Ost am höchsten

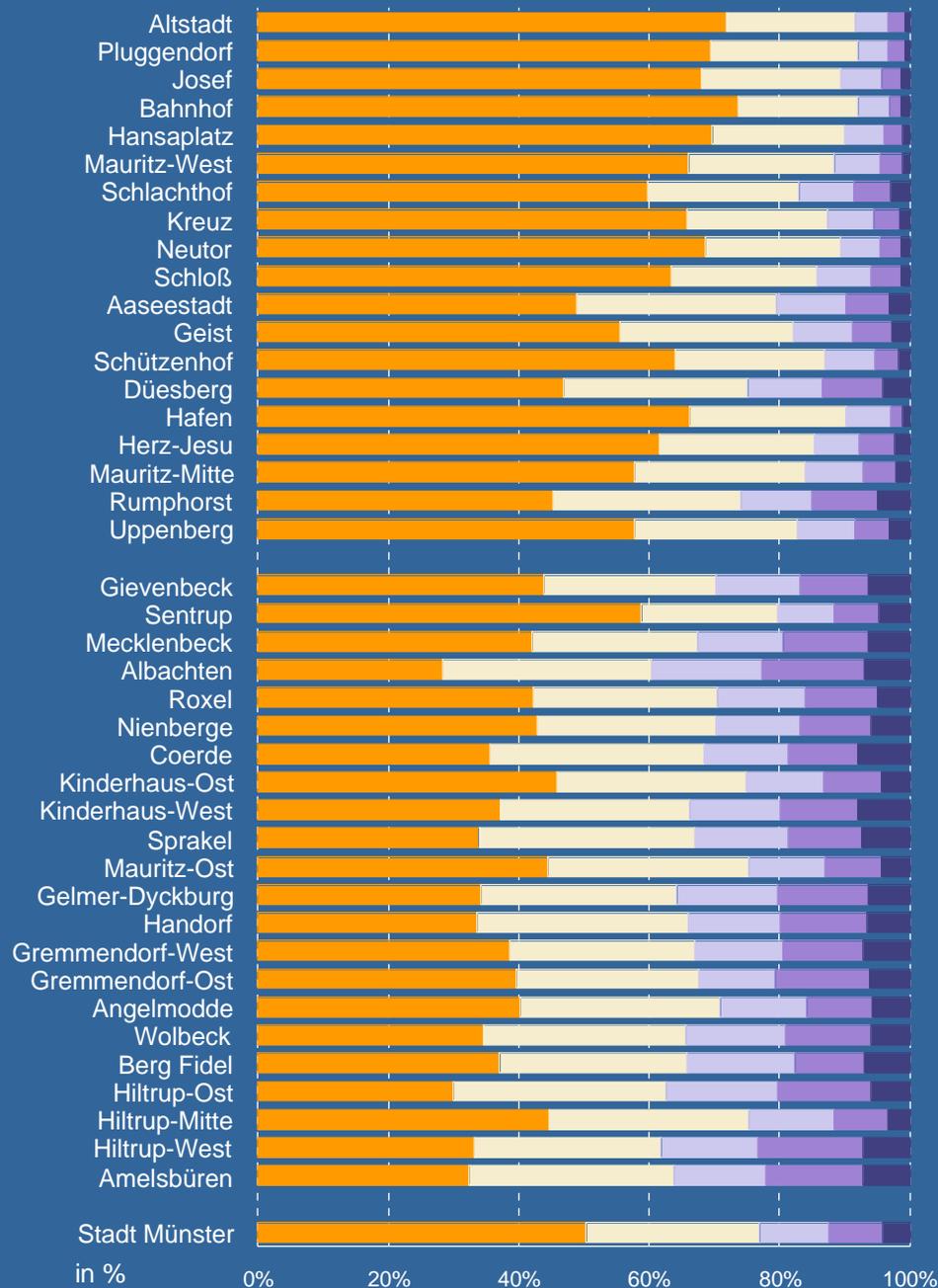


Einwohner pro Haushalt :

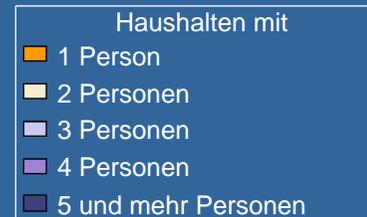




Haushaltsstruktur



- Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt stadtweit bei rd. 50%, in der Innenstadt zwischen 60% und 70%
- Im Stadtbezirk Mitte haben nur Rumphorst, Düesberg und Aaseestadt EPH-Anteile von unter 50 %
- Von den Außenstadtteilen hat Sentrup den höchsten EPH-Anteil

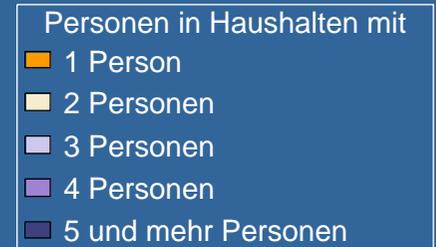
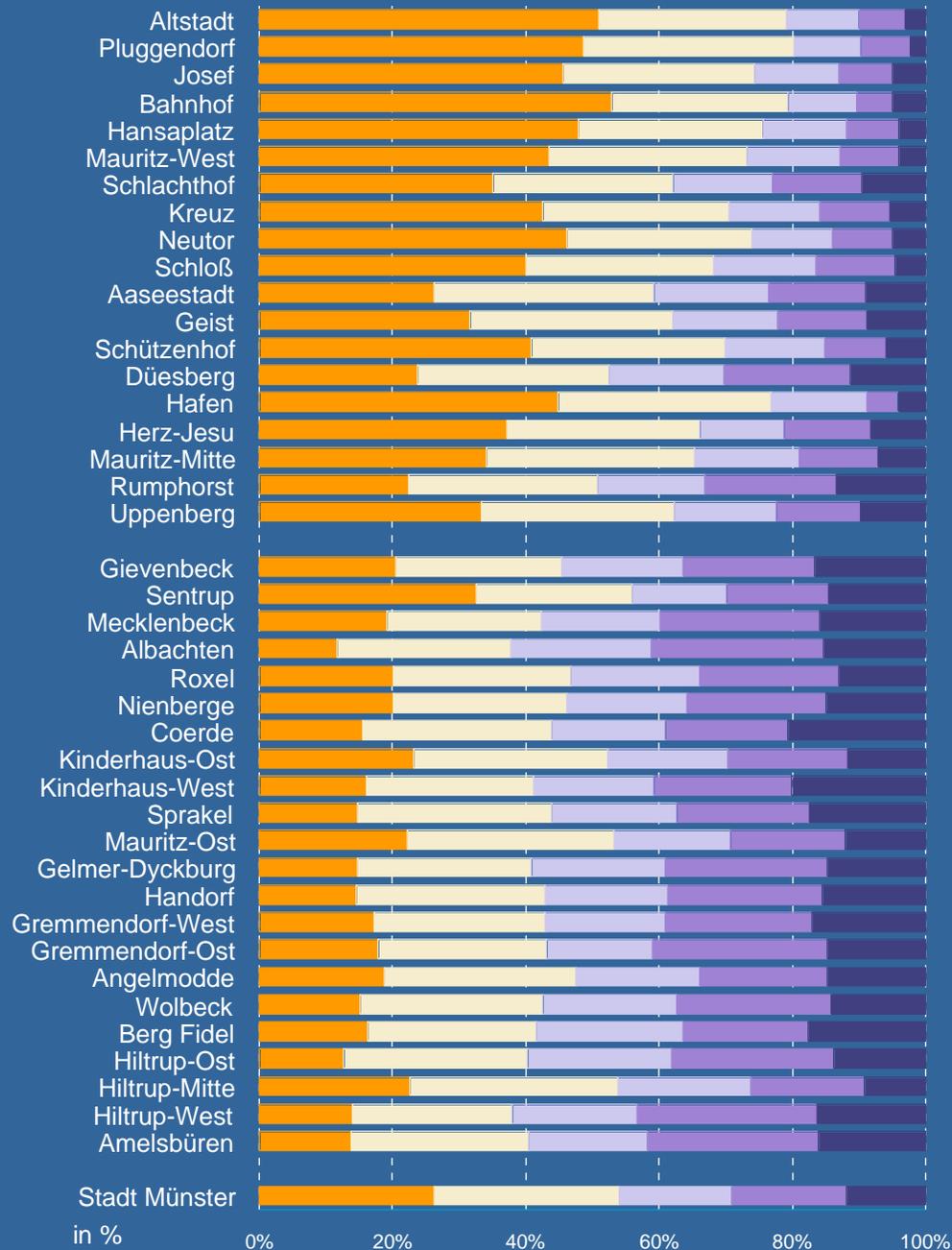




Haushaltsstruktur

Personen in Haushalten

- In den Außenstadtteilen lebt mehr als die Hälfte der Personen in Haushalten mit mehr als 2 Personen.
- Im Stadtbezirk Mitte lebt nur noch jeder Dritte in einem Haushalt mit mehr als 2 Personen

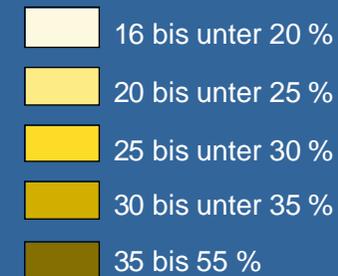




Integrationsleistung

Indikatoren

- Hochbetagte
- Geburten
- Sozialhilfe
- Arbeitslosigkeit
- Nicht-EU-Ausländer

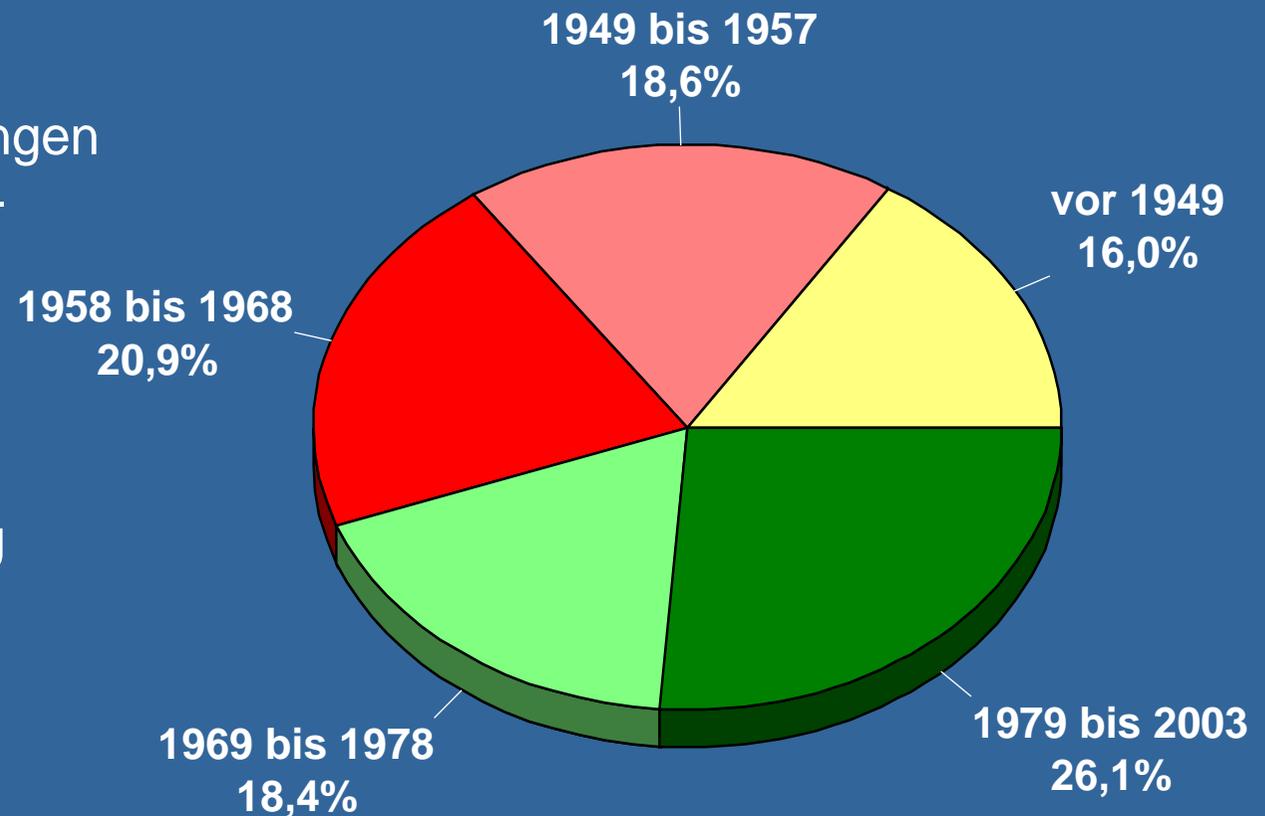




Baualter

Alterstruktur des Wohnungsbestandes

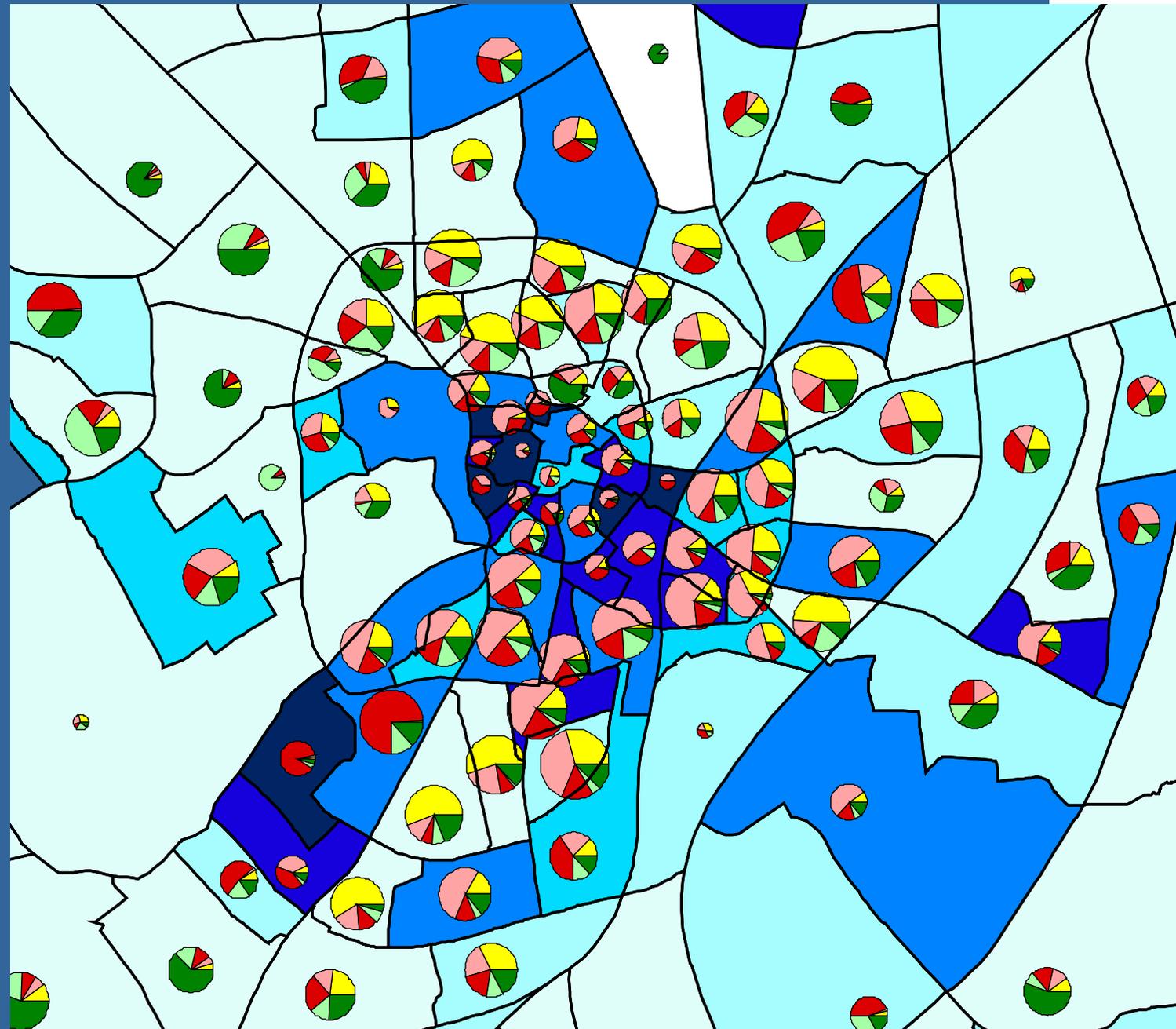
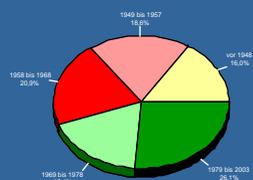
- knapp 40 % Wohnungen aus den Nachkriegsjahren (bis 1968)
- jede vierte Wohnung ist weniger als 25 Jahre alt





Baualter

- Nachkriegsbauten als Folge der Kriegsschäden
- Neue Siedlungen der Nachkriegszeit außerhalb der Innenstadt
- Innerhalb des Innenstadtrings Neubau im Bestand





Statt abwarten und reagieren - zielgerichtet agieren

- die Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen wird durch Wanderungen bestimmt
- Wanderungen innerhalb der Stadt werden durch attraktive Wohnungsangebote ausgelöst.
- Schrumpfende Stadtteile sind Stadtteile mit zu wenig zusätzlichen Wohnungsangeboten
- Schrumpfung lässt sich - wenn auch nicht überall - aufhalten durch die Mobilisierung von Wohnungsangeboten
- Die Mobilisierung von Wohnungsangeboten erfordert innovative, integrative sowie orts- und lagegerechte Strategien

In welchen Siedlungen haben wir besonders günstige Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlicher attraktiver und nachfragegerechter Wohnungsangebote?