

Masterarbeit:

Urbane Wohngebiete zwischen Aufwertung und Verdrängung –

Eine Untersuchung zur Prüfung der Notwendigkeit und der Einsatzmöglichkeiten Sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB am Beispiel der Stadt Münster

Verfasser:

Greta Rießelmann
greta.riesselmann@yahoo.de

Niklas Fluß
niklas_fluss@hotmail.com

Fragestellung

Liegen derzeit Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass von Sozialen Erhaltungssatzungen im innerstädtischen Raum der Stadt Münster vor und falls ja, welche Bereiche können als erste Verdachtsgebiete identifiziert werden?

Methodik

Mehrstufiger Analyseaufbau

räumliche Eingrenzung



Grobscreening



Detailscreening



Schlussfolgerungen
& Empfehlungen

Methodik

räumliche Eingrenzung



Grobscreening

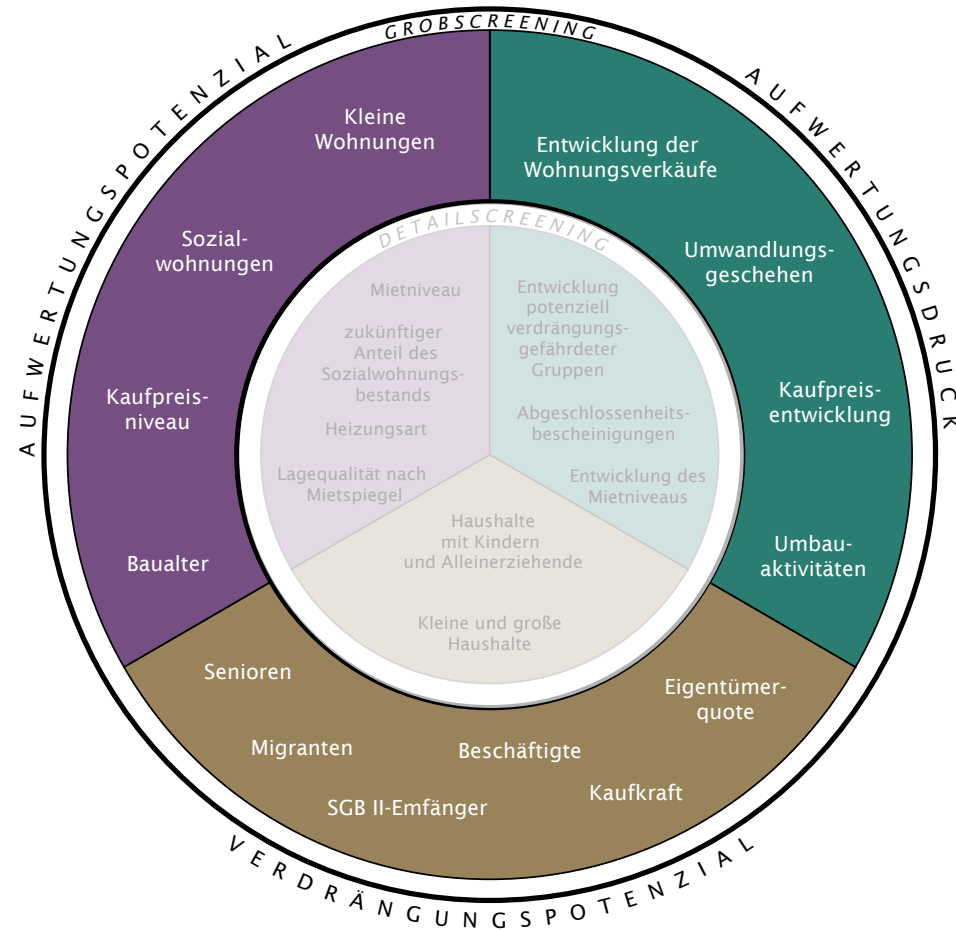


Detailscreening

Statistisches Verfahren

- Standardisierung
- *Z-Transformation*
- Ergebnisse ≥ 1 :
signifikante Werte

Indikatoren



Methodik

räumliche Eingrenzung



Grobscreening

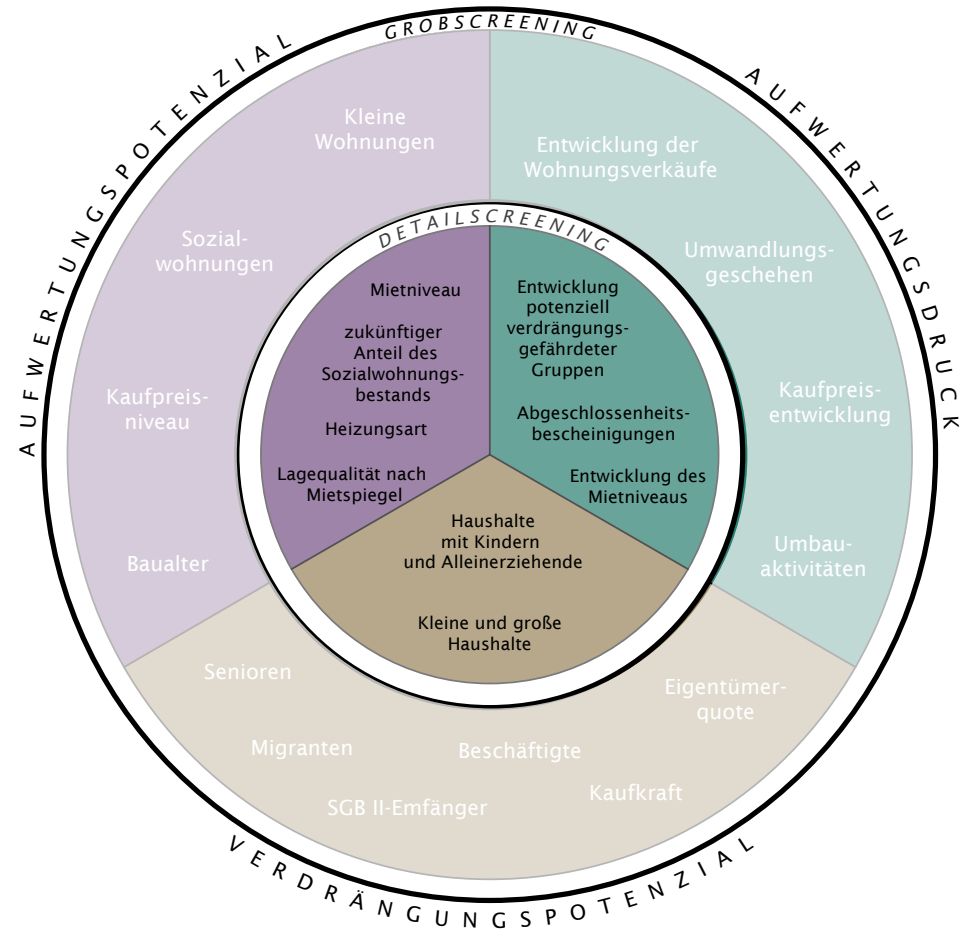


Detailscreening

Weitere Bausteine

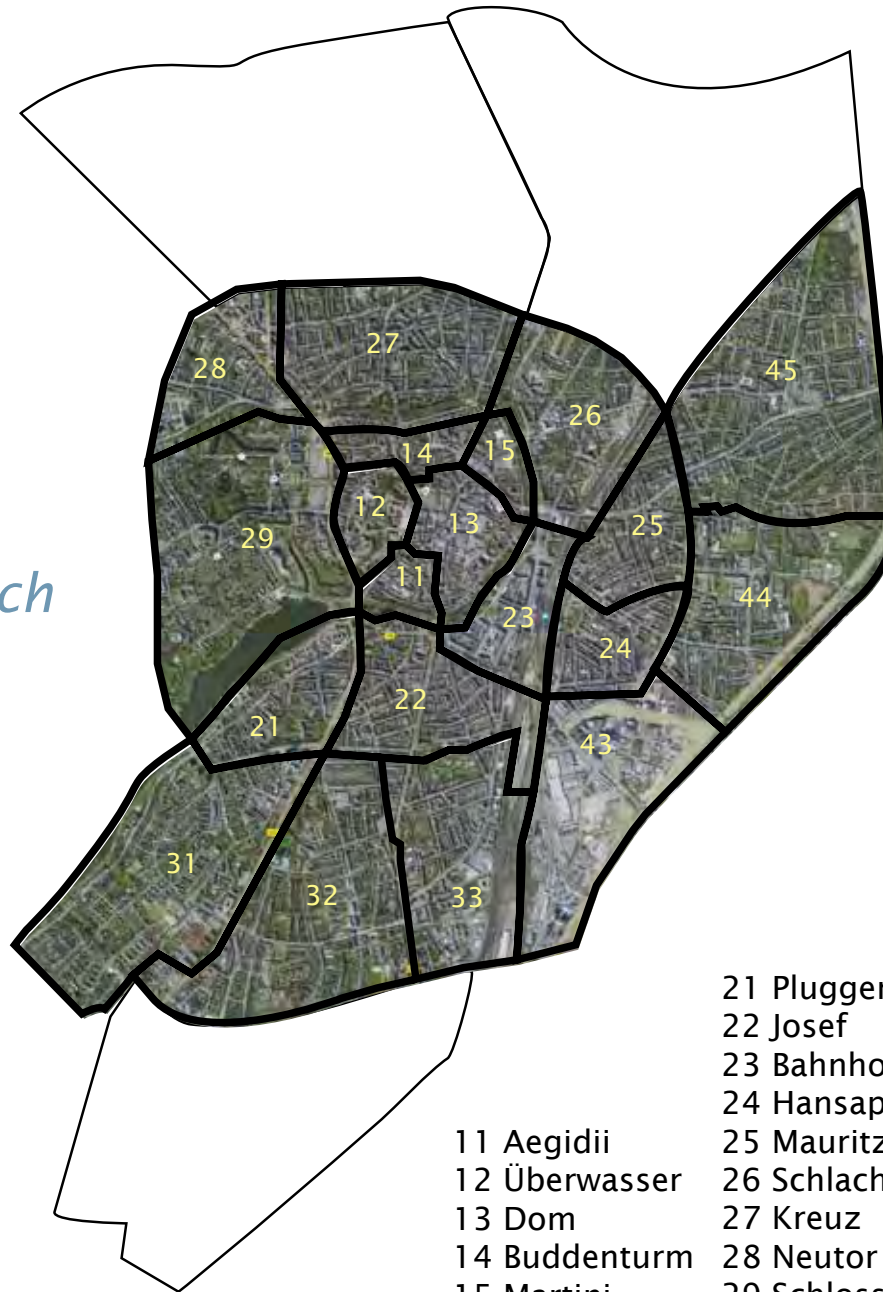
Vor-Ort-Analyse, Auswertung verschiedener Dokumente und Materialien, Gespräche, Umfrageergebnisse, ...

Indikatoren



Räumliche Eingrenzung

Untersuchungsbereich im Stadtbezirk Mitte



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

Grobscreening

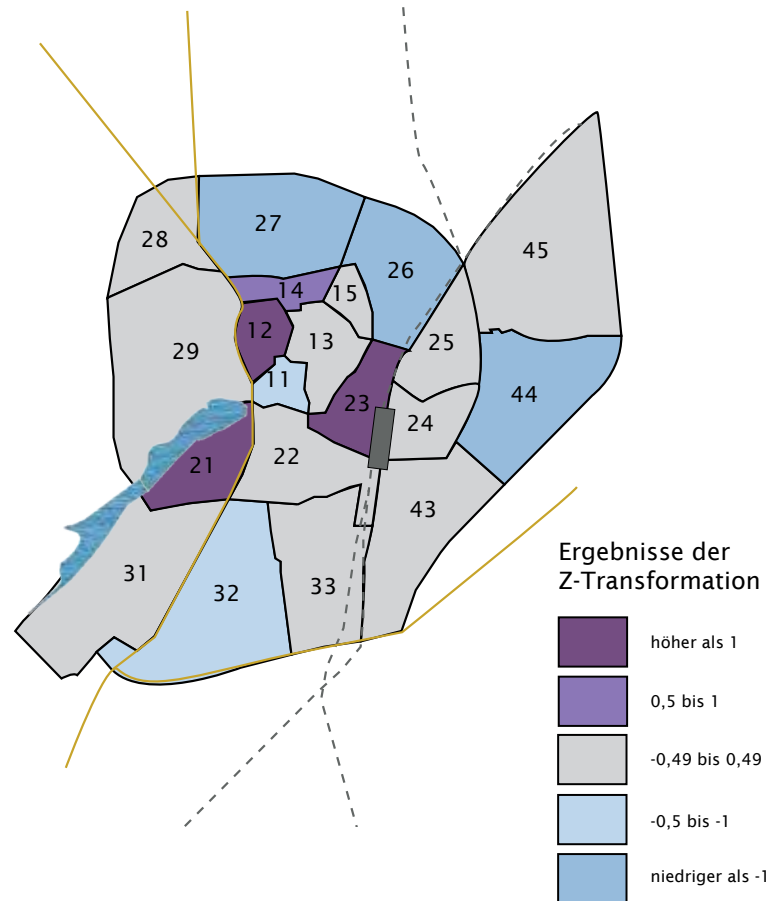
Aufwertungspotenzial

Kleine Wohnungen

Sozialwohnungen

Baualter

Kaufpreisniveau



| Stadtteil | Dimensionsindikator |
|------------------|---------------------|
| 11 Aegidii | -0,58 |
| 12 Überwasser | 1,18 |
| 13 Dom | 0,32 |
| 14 Buddenturm | 0,85 |
| 15 Martini | 0,02 |
| 21 Pluggendorf | 1,11 |
| 22 Josef | 0,23 |
| 23 Bahnhof | 2,45 |
| 24 Hansaplatz | -0,15 |
| 25 Mauritz-West | -0,06 |
| 26 Schlachthof | -2,54 |
| 27 Kreuz | -1,07 |
| 28 Neutor | 0,31 |
| 29 Schloss | -0,07 |
| 31 Aaseestadt | -0,23 |
| 32 Geist | -0,98 |
| 33 Schützenhof | 0,31 |
| 43 Hafen | 0,19 |
| 44 Herz-Jesu | -1,13 |
| 45 Mauritz-Mitte | -0,16 |

Grobscreening

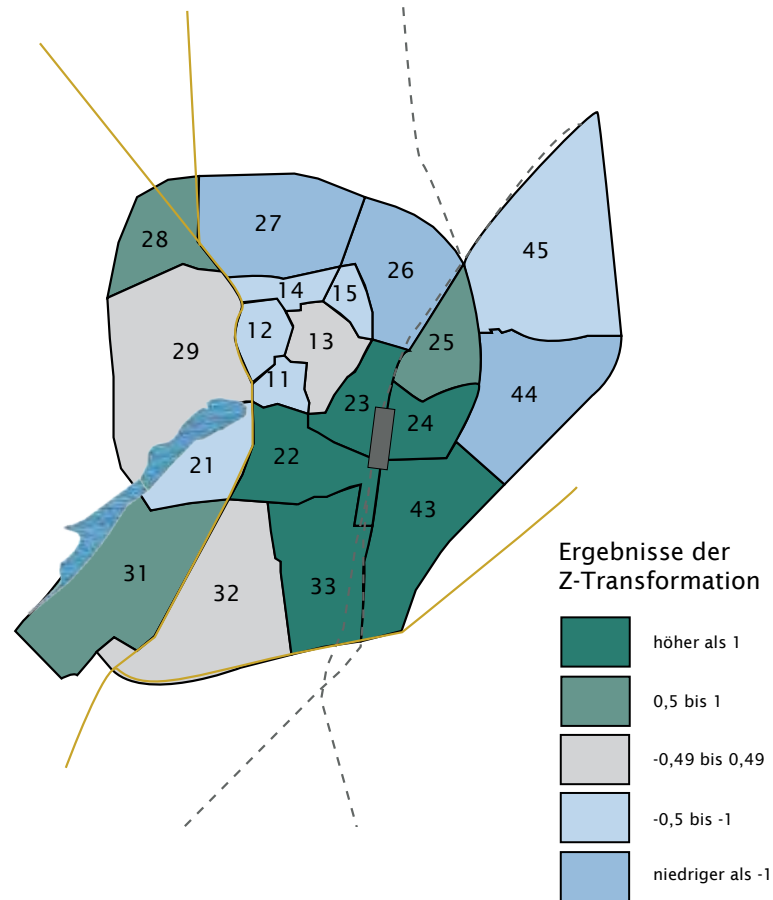
Aufwertungsdruck

Umbau-
aktivitäten

Kaufpreis-
entwicklung

Entwicklung der
Wohnungsverkäufe

Umwandlungs-
geschehen

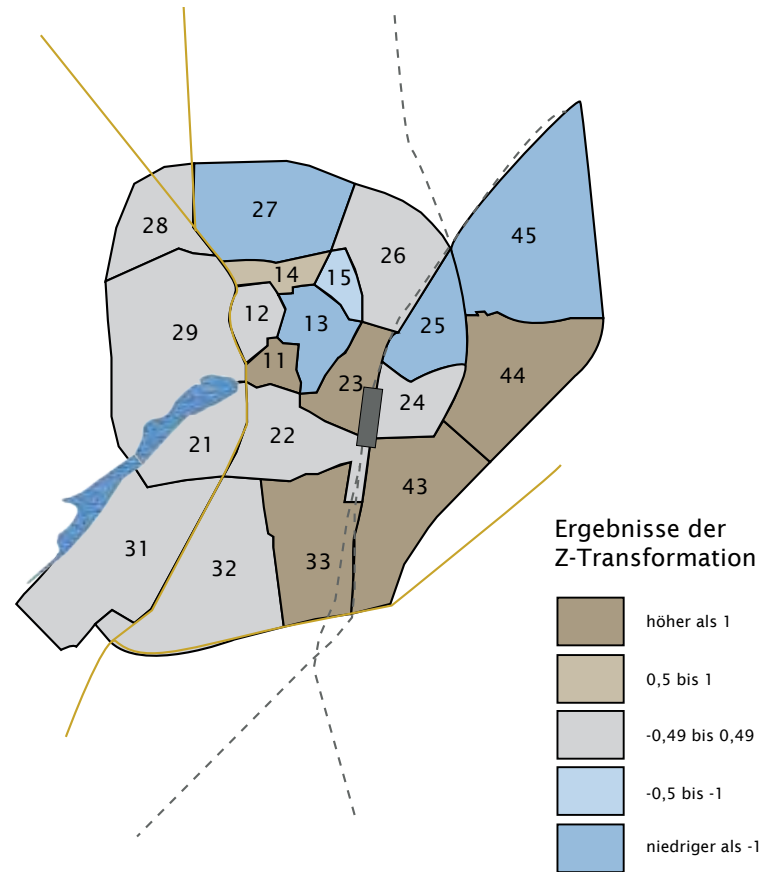


| Stadtteil | Dimensions- indikator |
|------------------|--------------------------|
| 11 Aegidii | -0,97 |
| 12 Überwasser | -0,67 |
| 13 Dom | 0,28 |
| 14 Buddenturm | -0,75 |
| 15 Martini | -0,90 |
| 21 Pluggendorf | -0,83 |
| 22 Josef | 1,40 |
| 23 Bahnhof | 1,22 |
| 24 Hansaplatz | 1,15 |
| 25 Mauritz-West | 0,88 |
| 26 Schlachthof | -1,53 |
| 27 Kreuz | -1,16 |
| 28 Neutor | 0,72 |
| 29 Schloss | 0,15 |
| 31 Aaseestadt | 0,96 |
| 32 Geist | -0,39 |
| 33 Schützenhof | 1,41 |
| 43 Hafen | 1,11 |
| 44 Herz-Jesu | -1,36 |
| 45 Mauritz-Mitte | -0,73 |

Grobscreening

Verdrängungspotenzial

- Senioren
- Migranten
- Beschäftigte
- SGB II-Empfänger
- Kaufkraft
- Eigentümerquote



| Stadtteil | Dimensions-indikator |
|------------------|----------------------|
| 11 Aegidii | 1,51 |
| 12 Überwasser | 0,40 |
| 13 Dom | -1,34 |
| 14 Buddenturm | 0,72 |
| 15 Martini | -0,60 |
| 21 Pluggendorf | 0,39 |
| 22 Josef | -0,04 |
| 23 Bahnhof | 1,16 |
| 24 Hansaplatz | 0,13 |
| 25 Mauritz-West | -1,63 |
| 26 Schlachthof | -0,42 |
| 27 Kreuz | -1,65 |
| 28 Neutor | -0,16 |
| 29 Schloss | 0,18 |
| 31 Aseestadt | -0,28 |
| 32 Geist | -0,31 |
| 33 Schützenhof | 1,49 |
| 43 Hafen | 1,05 |
| 44 Herz-Jesu | 1,13 |
| 45 Mauritz-Mitte | -1,73 |

Grobscreening

Ergebnisse und Gesamtindikator

| Stadtteil | Grobscreening | | | |
|------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| | Aufwertungspotenzial | Aufwertungsdruck | Verdrängungspotenzial | Gesamtindikator |
| 11 Aegidii | -0,58 | -0,97 | 1,51 | -0,02 |
| 12 Überwasser | 1,18 | -0,67 | 0,40 | 0,41 |
| 13 Dom | 0,32 | 0,28 | -1,34 | -0,33 |
| 14 Buddenturm | 0,85 | -0,75 | 0,72 | 0,37 |
| 15 Martini | 0,02 | -0,90 | -0,60 | -0,68 |
| 21 Pluggendorf | 1,11 | -0,83 | 0,39 | 0,30 |
| 22 Josef | 0,23 | 1,40 | -0,04 | 0,73 |
| 23 Bahnhof | 2,45 | 1,22 | 1,16 | 2,21 |
| 24 Hansaplatz | -0,15 | 1,15 | 0,13 | 0,52 |
| 25 Mauritz-West | -0,06 | 0,88 | -1,63 | -0,37 |
| 26 Schlachthof | -2,54 | -1,53 | -0,42 | -2,05 |
| 27 Kreuz | -1,07 | -1,16 | -1,65 | -1,77 |
| 28 Neutor | 0,31 | 0,72 | -0,16 | 0,40 |
| 29 Schloss | -0,07 | 0,15 | 0,18 | 0,12 |
| 31 Aaseestadt | -0,23 | 0,96 | -0,28 | 0,21 |
| 32 Geist | -0,98 | -0,39 | -0,31 | -0,77 |
| 33 Schützenhof | 0,31 | 1,41 | 1,49 | 1,46 |
| 43 Hafen | 0,19 | 1,11 | 1,05 | 1,07 |
| 44 Herz-Jesu | -1,13 | -1,36 | 1,13 | -0,62 |
| 45 Mauritz-Mitte | -0,16 | -0,73 | -1,73 | -1,19 |

Grobscreening

Ergebnisse und Gesamtindikator

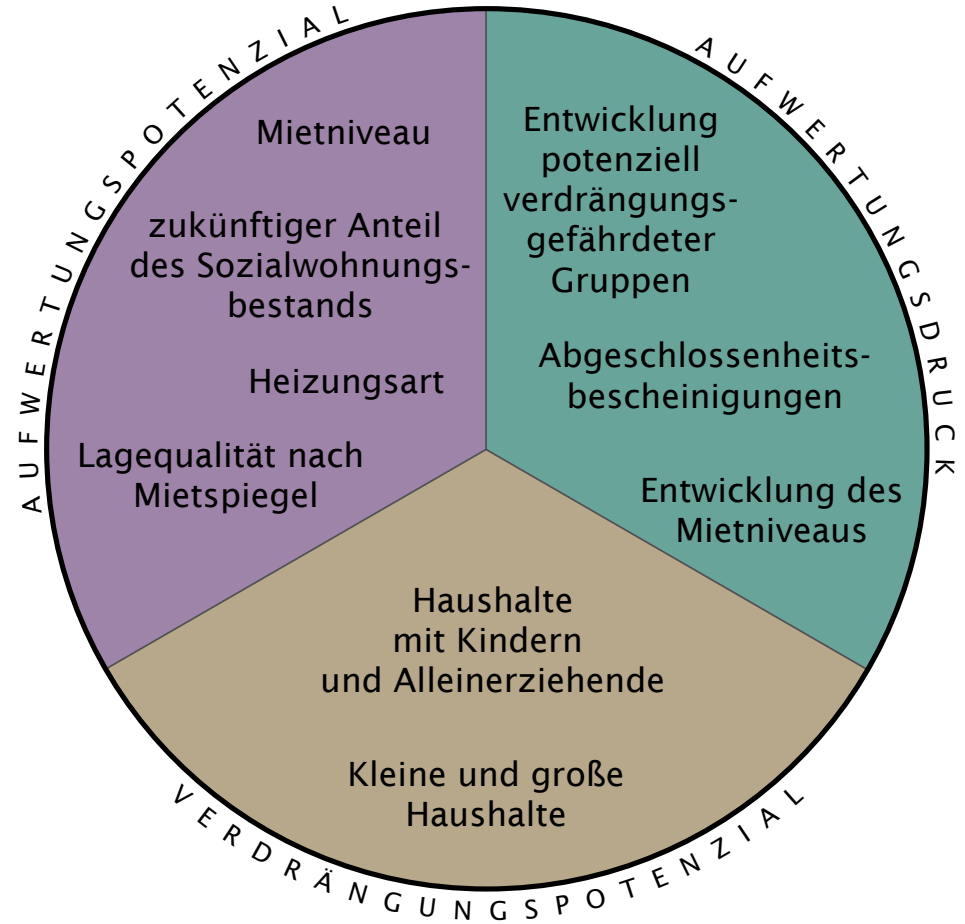
| Stadtteil | Grobscreening | | | |
|------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| | Aufwertungspotenzial | Aufwertungsdruck | Verdrängungspotenzial | Gesamtindikator |
| 11 Aegidii | -0,58 | -0,97 | 1,51 | -0,02 |
| 12 Überwasser | 1,18 | -0,67 | 0,40 | 0,41 |
| 13 Dom | 0,32 | 0,28 | -1,34 | -0,33 |
| 14 Buddenturm | 0,85 | -0,75 | 0,72 | 0,37 |
| 15 Martini | 0,02 | -0,90 | -0,60 | -0,68 |
| 21 Pluggendorf | 1,11 | -0,83 | 0,39 | 0,30 |
| 22 Josef | 0,23 | 1,40 | -0,04 | 0,73 |
| 23 Bahnhof | 2,45 | 1,22 | 1,16 | 2,21 |
| 24 Hansaplatz | -0,15 | 1,15 | 0,13 | 0,52 |
| 25 Mauritz-West | -0,06 | 0,88 | -1,63 | -0,37 |
| 26 Schlachthof | -2,54 | -1,53 | -0,42 | -2,05 |
| 27 Kreuz | -1,07 | -1,16 | -1,65 | -1,77 |
| 28 Neutor | 0,31 | 0,72 | -0,16 | 0,40 |
| 29 Schloss | -0,07 | 0,15 | 0,18 | 0,12 |
| 31 Aaseestadt | -0,23 | 0,96 | -0,28 | 0,21 |
| 32 Geist | -0,98 | -0,39 | -0,31 | -0,77 |
| 33 Schützenhof | 0,31 | 1,41 | 1,49 | 1,46 |
| 43 Hafen | 0,19 | 1,11 | 1,05 | 1,07 |
| 44 Herz-Jesu | -1,13 | -1,36 | 1,13 | -0,62 |
| 45 Mauritz-Mitte | -0,16 | -0,73 | -1,73 | -1,19 |

Detailscreening

Indikatoren

Weitere Bausteine

Vor-Ort-Analyse, Auswertung verschiedener Dokumente und Materialien, Gespräche, Umfrageergebnisse, ...



Detailscreening

Josef



Aufwertungspotenzial

- insgesamt unauffällig

Aufwertungsdruck

- im Grobscreening insbesondere Umbauten augenfällig
- unauffällig im Detailscreening

Verdrängungspotenzial

- insgesamt unauffällig

Weiteres

- Studentwohnheim beeinflusst Ergebnisse im Grobscreening



insgesamt wenig auffällig

Detailscreening

Bahnhof



Aufwertungspotenzial

- größtenteils auffällig

Aufwertungsdruck

- zum Teil ausgeprägt
- Rege Aktivitäten im Bestand, zeigen sich nur geringfügig in Preisentwicklung

Verdrängungspotenzial

- auffällig im Grobscreening
- viele kleine Haushalte
- wenig Kinder, wenig Senioren

Weiteres

- wenige klassische Wohngebietsstrukturen
- kaum klar abgrenzbare und charakteristische Milieustrukturen



z.T. auffällig, aber disperse Strukturen

Detailscreening

Schützenhof



Aufwertungspotenzial

- zum Teil ausgeprägt
- teilweise Modernisierungsbedarf

Aufwertungsdruck

- insgesamt auffällig
- Anstieg des Mietniveaus 2010 - 2014

Verdrängungspotenzial

- insgesamt auffallend
- überdurchschnittlich viele Familien und Alleinerziehende

Weiteres

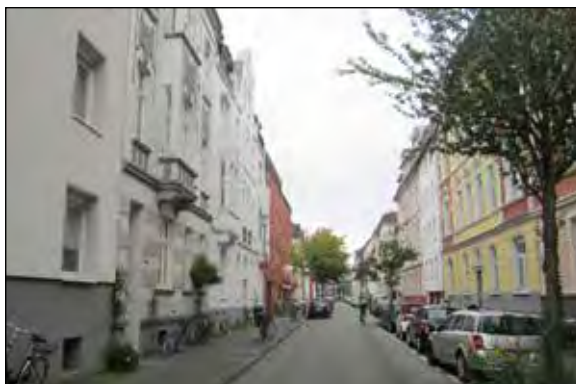
- Neubauaktivität gemäß Baulandprogramm
- Milieuspezifische Infrastruktur vorhanden



größtenteils auffällig

Detailscreening

Hansaplatz



Aufwertungspotenzial

- insgesamt unauffällig

Aufwertungsdruck

- insgesamt auffallend
- ausgeprägte Marktdynamiken

Verdrängungspotenzial

- kaum auffällig
- viele kleine Haushalte, wenig Familien

Weiteres

- Wechselwirkungen mit Hafen
- „Szeneviertel“



lediglich Aufwertungsdruck stark auffällig

Detailscreening

Hafen



Aufwertungspotenzial

- größtenteils unauffällig
- teilweise Modernisierungsbedarf

Aufwertungsdruck

- insgesamt auffällig
- verstärkt durch benachbarte Entwicklungen

Verdrängungspotenzial

- auffällig im Grobscreening
- viele kleine Haushalte
- wenig Kinder, wenig Senioren

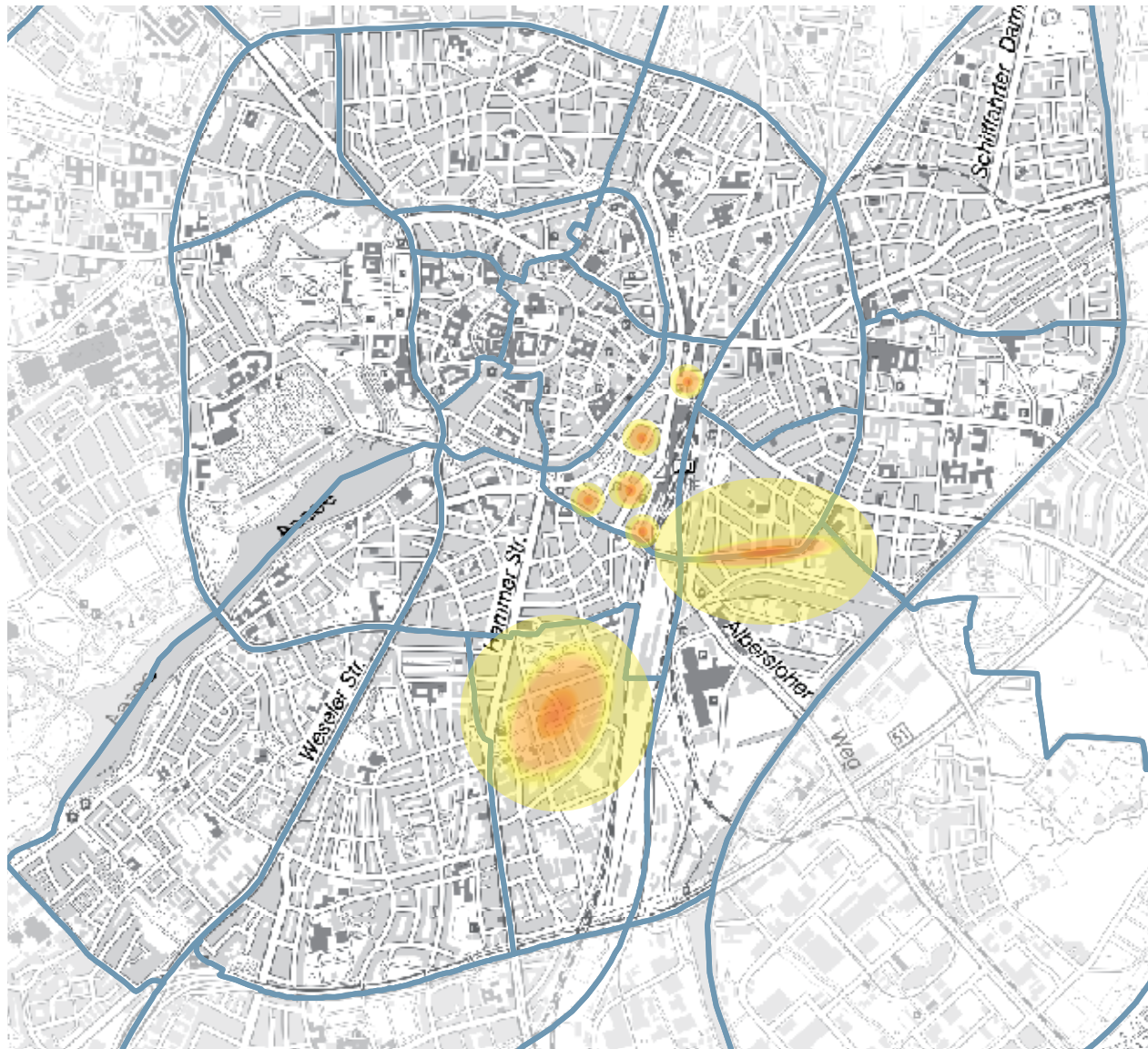
Weiteres

- Lage zwischen Hansaviertel und Kreativkai:
Wechselwirkung, Ausstrahlungseffekte



hoher Druck; Potenziale z.T. vorhanden

Zusammenfassung: Potenzielle Beobachtungsräume



Abschätzung möglicher negativer städtebaulicher Folgewirkungen

Problem: Bereitstellung preiswerten **Wohnraums** anderenorts

(VGH Bayern, U.v. 18.04.2005 – 2 N 02.2981 –)



*diverse
Stadtteile*

Gefahr einer sog. **Verdrängungskette**

(VGH Kassel, U.v. 28.04.1986 – 3 N 1578/84 –)



*diverse
Stadtteile*

Problem: **Ersetzbarkeit** und **Unterausnutzung** der Infrastruktur

(VGH Kassel, U.v. 28.04.1986 – 3 N 1578/84 –)



Schützenhof

Überlastung der Verkehrsinfrastruktur

(BVerwG, U.v. 18.06.1997 – 4 C 2/97 –)



*Hafen /
Hansaplatz*

Die Erhaltungssatzung und alternative Schutzregularien

| | <i>Mieterhöhungen</i> | | | <i>Wegfall von Wohnraum</i> | | <i>Katalysatoren</i> | |
|---|--|--------------------------------------|---------------------------|--|-------------|---|-------------------------|
| | Grund- erhöhung | nach Moderni- sierung | bei Neu- vermietung | Zweckent- fremdung | Beseitigung | Umwandlung in Eigentum | Grundstücks- verkauf |
| Mietrecht (BGB) | Oü. Vgl.miete + Kappungs- grenze: 20 % | Erhöhung: max. 11 % der Kosten | | | | Vorkaufsrecht + Kündigungs- sperrfrist: 3 Jahre | |
| Landes- recht | Kappungs- grenze: 15 % | | „Mietpreis- bremse“ | Wohnungsaufsichtsgesetz (Wohnraumschutzsatzung) | | Kündigungs- sperrfrist: 8 Jahre | |
| Soziales Erhaltungs- recht | | Genehmigungs- vorbehalt | | Genehmigungs- vorbehalt | | Genehmigungs- vorbehalt | Vorkaufs- recht |

Schlussfolgerungen und Empfehlungen



Modernisierung

Genehmigungsvorbehalt



Umwandlung in Eigentum

Genehmigungsvorbehalt

Kein akuter Handlungsbedarf

- ➔ Nicht alle Kriterien erfüllt
- ➔ z.T. alternative Regularien und Instrumente
- ➔ Keine bedrohliche Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung

Deutlicher Beobachtungsbedarf

- ➔ Potenziale zum Teil vorhanden
- ➔ Zunehmender Aufwertungsdruck
- ➔ Mögliche Folgewirkungen identifiziert

Empfohlene nächste Schritte



Untersuchungsebene



Indikatoren



Folgewirkungen

Urbane Wohngebiete zwischen Aufwertung und Verdrängung –

Eine Untersuchung zur Prüfung der Notwendigkeit und der Einsatzmöglichkeiten Sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB am Beispiel der Stadt Münster

Fragen oder Anmerkungen?

Verfasser:

Greta Rießelmann
greta.riesselmann@yahoo.de

Niklas Fluß
niklas_fluss@hotmail.com