



**VERTIEFTE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGS-
VORAUSSETZUNGEN ZUM ERLASS EINES SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG
GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER
ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG IM UNTERSUCHUNGSGBIET
HAFEN-, HANSA- UND HERZ-JESU-VIERTEL (KURZFASSUNG)**



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Methodik.....	3
2. Das Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel	4
3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	5
3.1 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich.....	5
3.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass.....	10
3.3 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	12
3.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	14
3.5 Zentrale Empfehlung und Ausblick.....	15

Impressum

Auftraggeberin



Stadt Münster
Stadtplanungsamt
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

M. Sc. Wiebke Köker
Dipl.-Ing. Roland Schröder
Cand. B. Sc. Anna Borostowski

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, August 2020

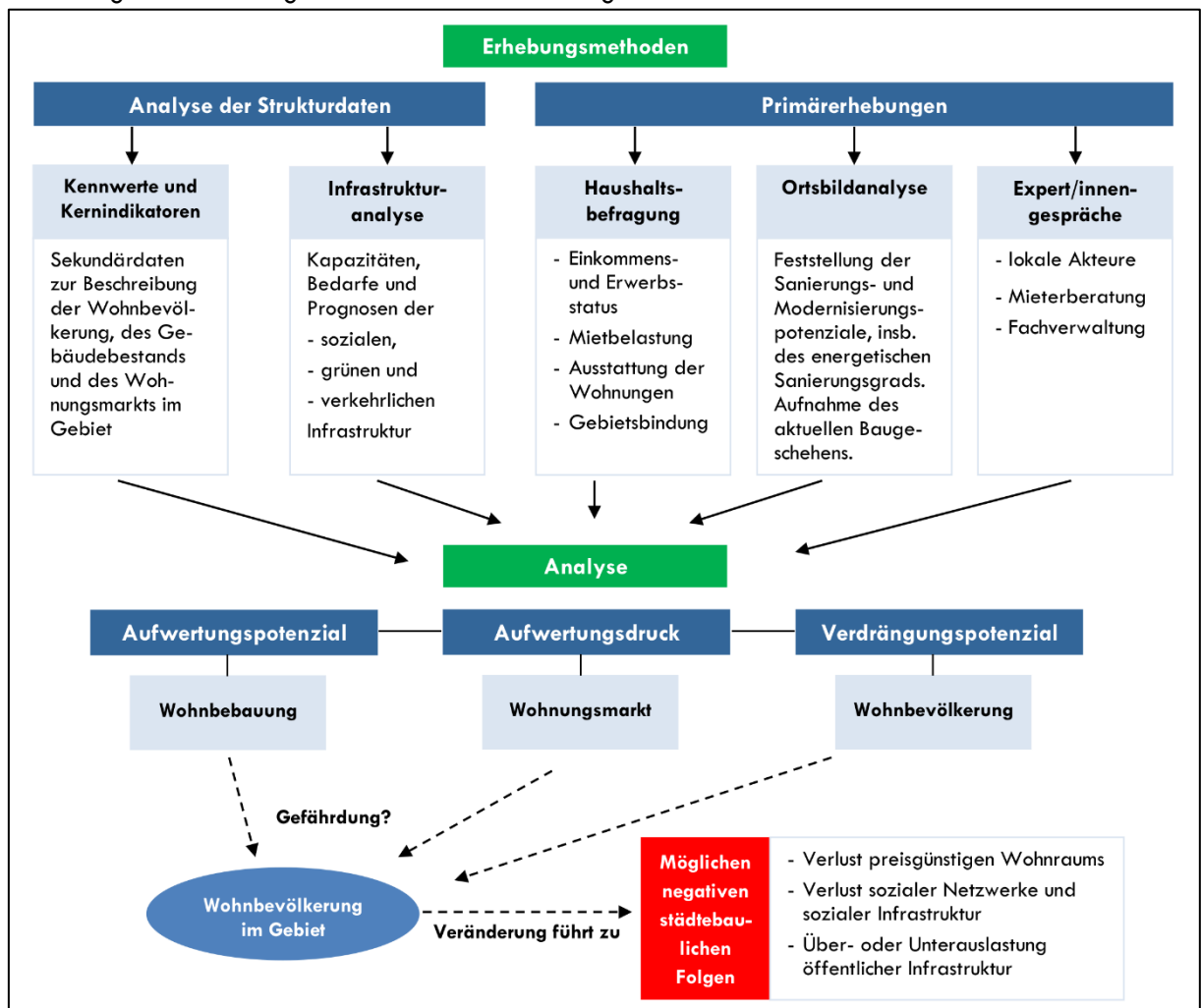
Stand:

März 2021

1. Anlass und Methodik

Die gutachterliche Untersuchung prüft das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel. Die vorliegende Kurzfassung stellt die zentralen Untersuchungsergebnisse dar.¹ Für das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen sind das Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und Infrastruktur sowie die Beschaffenheit des Wohnungsbestands, die Wohnungsmarktdynamik und das Aufwertungsgeschehen von zentraler Bedeutung. Die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen erfolgte im Rahmen des Gutachtens gemäß der in der Abbildung 1 dargestellten Erhebungsmethodik. Auf Basis einer Analyse von Primär- und Sekundärdaten wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. In einem weiteren Schritt erfolgte eine gutachterliche Bewertung, ob sich hieraus bereits stattfindende und absehbare Entwicklungen ergeben, die negative städtebauliche Folgeerscheinungen hervorrufen können und damit den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts rechtfertigen.

Abbildung 1: Erhebungsmethodik der Untersuchung



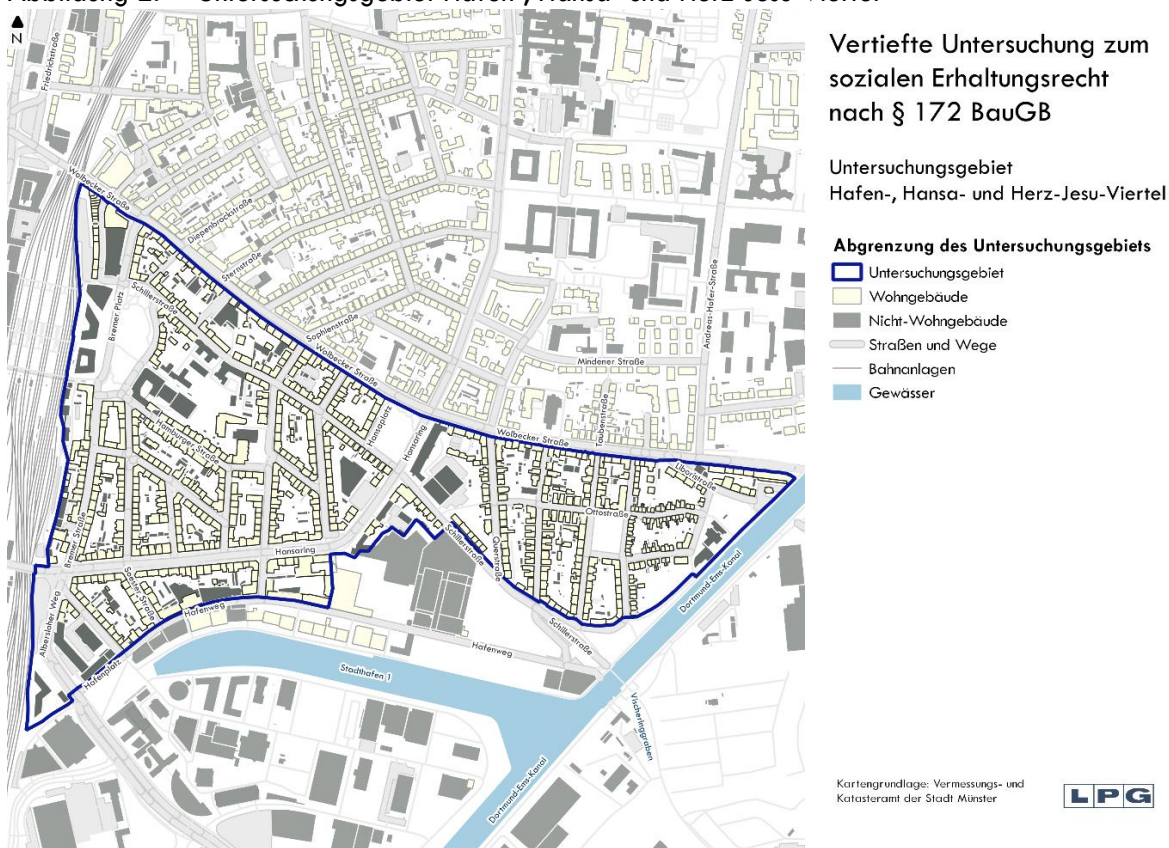
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

¹ Für eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse wird auf die Langfassung des Gutachtens verwiesen.

2. Das Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Münsteraner Innenstadtbezirk Mitte und erstreckt sich zwischen dem Hauptbahnhof und dem Dortmund-Ems-Kanal. Im Norden wird es durch die Wolbecker Straße, im Süden durch den Hafenplatz und den Hafenweg, das Gelände des geplanten HafenMarkts und die Schillerstraße begrenzt.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Am 31.12.2019 wohnten im Untersuchungsgebiet 8.270 Personen in 5.959 Haushalten. Das Untersuchungsgebiet wird als vielseitiges, lebenswertes und hipbes Innenstadtviertel beschrieben (vgl. Abbildung 3). Es ist sowohl ein Ankommensquartier für junge Zuziehende, v. a. Studierende, als auch das langjährige Wohnumfeld alteingesessener Münsteraner/innen. Die Gebietsbevölkerung zeichnet sich durch eine starke Identifikation mit ihrem Wohngebiet und ein großes nachbarschaftliches Engagement aus.

empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ein hohes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen identifiziert. Selbstgenutzte Eigentumswohnungen verfügen häufiger über hochwertigere Ausstattungsmerkmale als Mietwohnungen, d. h. es ist davon auszugehen, dass der bauliche Ausstattungszustand im Zuge von Wohnungsumwandlungen erhöht wird. Die Tabelle 1 fasst die zentralen Ergebnisse zum Aufwertungspotenzial zusammen und weist auf Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts hin.

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse des **Aufwertungspotenzials** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ heterogener Wohnungsschlüssel³ für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ▪ 66 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ▪ Wohnungsbestand überwiegend im privatwirtschaftlichen Eigentum ▪ bis zu 29 % der meldefähigen Adressen befinden sich bereits in Wohnungs- und Teileigentum <ul style="list-style-type: none"> ➤ Potenzial für weitere Umwandlungen im Wohnungsbestand gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ Wohnungsabrissen, ▪ Umwandlungen in Einzeleigentum, sofern auf Landesebene eine Umwandlungsverordnung gilt⁴ und ▪ einem Teil der Umwandlungen über die Anwendung des Vorkaufsrechts⁵.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und Wohnbebauung aus den Jahren bis 1984 geprägt ▪ 17 % der Gebäude in mäßigem Zustand oder mit großen Schäden <ul style="list-style-type: none"> ➤ hohes Potenzial für Instandsetzung ▪ 79 % der Fassaden nicht gedämmt <ul style="list-style-type: none"> ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Heizung) ▪ 25 % der Dachgeschosse noch nicht ausgebaut <ul style="list-style-type: none"> ➤ Potenziale zum Dachgeschossausbau vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. Eine sozialverträgliche energetische Sanierung sollte unter Berücksichtigung des Förderprogramms 'Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster' erfolgen. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.

² Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

³ Damit ist eine Vielfalt des Wohnungsbestands hinsichtlich Wohnungsgröße und Zimmeranzahl gemeint.

⁴ Aktuell ist im Bundesland Nordrhein-Westfalen keine Umwandlungsverordnung in Kraft. Der in der Beratung befindliche Gesetzesentwurf zur Baulandmobilisierung enthält in § 250 Ausführungen zur Genehmigung von Wohneigentumsbildung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Ein Gesetzesbeschluss steht jedoch noch aus.

⁵ Bei Anwendung des Vorkaufsrechts bei geplanten Verkäufen, die auf eine Umwandlung in Einzeleigentum abzielen.

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohn- ungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (42 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (19 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (8 %) ▪ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ modern gedämmte Fenster ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ größerer Erstbalkon/ zusätzlicher Balkon ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Einbauküchen ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine nachholende Sanierung zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands⁶ ist genehmigungsfähig, jedoch können der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwert-erhöhende Maßnahmen gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Das Gebiet ist durch eine bauliche und wohnungswirtschaftliche Dynamik geprägt, die sich in einem steigenden Mietniveau, steigenden Verkaufspreisen für Wohn- und Teileigentum und baulichen Veränderungen durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ausdrückt. Die geplanten und sich bereits in der Realisierung befindlichen Bauvorhaben rund um das Hafengebiet und am Hauptbahnhof lassen einen weiteren Anstieg des bereits **hohen Aufwertungsdrucks** erwarten. Mit einer gesteigerten Attraktivität des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort kann davon ausgegangen werden, dass eine erhöhte Nachfrage nach Wohn- und Gewerbe-raum eine ansteigende Ausschöpfung identifizierter baulicher Aufwertungspotenziale, einen Anstieg der Mieten und ein gesteigertes Kaufinteresse sowie ein zunehmendes Umwandlungsgeschehen hervorrufen werden. Solche Entwicklungen können den Zuzug höherer Einkommensschichten und die Abwanderung einkommensschwacher Haushalte begünstigen und so eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nach sich ziehen. Die Tabelle 2 fasst die zentralen Ergebnisse zum Aufwertungsdruck zusammen und weist auf Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts hin.

⁶ Der gebietstypische Ausstattungszustand umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in mindestens zwei Dritteln des Wohnungsbestands nachweisbar sind (vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41). Der gebietstypische Ausstattungszustand im Untersuchungsgebiet entspricht einer Wohnungsausstattung mit einem gefliesten Badezimmer mit Dusche oder Badewanne, einer zentralen Wärmeversorgung durch eine Sammelheizung sowie einer Ausstattung mit bereits erneuerten Fenstern (i. d. R. Zweifachverglasung).

Tabelle 2: Zentrale Ergebnisse des **Aufwertungsdrucks** für das empfohlene soziale Erhaltungsgelände Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltsrechts⁷

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise günstiges Bestandsmietniveau <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebiet hat Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum ▪ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten <ul style="list-style-type: none"> ▪ 36 % der Haushalte waren in den letzten Jahren von einer Erhöhung der Grundmiete betroffen oder bekamen diese angekündigt ▪ Vergleichswerte des Stadtbezirks Mitte und der Gesamtstadt werden bei den Angebotsmieten deutlich überschritten ➤ steigendes Bestandsmietniveau und hohe Mieten bei Neuvermietung verweisen auf wachsende wohnungswirtschaftliche Attraktivität des Gebiets 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Steuerungswirkung ist indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 38 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen ▪ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen und die Modernisierung von Fenstern und Badezimmern ➤ Bauanträge belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau und Balkone, aber auch Neubau und Nutzungsänderungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Über die Begrenzung des Umfangs von Sanierungen kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. Die energetische Sanierung soll unter Berücksichtigung des Förderprogramms „Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster“ sozialverträglich gesteuert werden. ▪ Optional kann eine Mieterberatung den Mieter/innen bei Modernisierungsankündigungen, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung beratend zur Seite stehen.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ steigender Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum <ul style="list-style-type: none"> ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für mehr als die Hälfte der Wohnungen weiterhin gegeben ▪ überdurchschnittlich hohe Verkaufspreise von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich zur Gesamtstadt und zu den entsprechenden Stadtzonen⁸ <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anreize zur Eigentumbildung und zum Verkauf von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indirekte teilweise Steuerungswirkung durch Anwendung des Vorkaufsrechts <p>Bei gültiger Umwandlungsverordnung auf Landesebene (derzeit in Nordrhein-Westfalen nicht gegeben):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands

⁷ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

⁸ Stadtzonen gemäß Stadt Münster, Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Münster, S. 95.

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden <ul style="list-style-type: none"> ➢ dadurch werden dem Mietwohnungsmarkt Wohnungen entzogen ▪ Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnnutzung <ul style="list-style-type: none"> ➢ belegen Nachfrage nach Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke ▪ Regelungsbereich der Wohnraumschutzsatzung Münster

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Die **Gebietsbevölkerung** zeichnet sich insbesondere durch eine **starke Identifikation** mit dem Stadtviertel sowie gewachsene nachbarschaftliche Strukturen aus. Das Gebiet ist im östlichen Bereich der Hubertstraße durch zahlreiche ältere Münsteraner/innen gekennzeichnet, während der westliche Bereich des Gebiets verstärkt durch Studierende geprägt ist. Der Teil dieser Bevölkerungsgruppen, der vorrangig zur Miete wohnt, ist aufgrund seines im Mittel vergleichsweise geringen Einkommens **auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen**. Eine besonders hohe Warmmietbelastung wird u. a. bei jüngeren und älteren Alleinlebenden festgestellt. Für einen **Großteil der Gebietsbevölkerung** ist folglich eine **hohe Verdrängungsgefahr** anzunehmen. Die Tabelle 3 fasst die zentralen Ergebnisse zum Verdrängungspotenzial zusammen und weist auf Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts hin.

Tabelle 3: Zentrale Ergebnisse des **Verdrängungspotenzials** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts⁹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemischte Bevölkerungsstruktur ▪ überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung ▪ rund 34 % der Haushalte haben ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ rund 13 % der Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen unterhalb der nordrhein-westfälischen Armutgefährdungsschwelle¹⁰ ▪ mehr als 40 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 19 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %¹¹ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum

⁹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Schlussfolgerungen dar.

¹⁰ Durch die Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Das Nettoäquivalenzeinkommen erlaubt es, den Anteil der armutsgefährdeten Bevölkerung zu bestimmen: Personen, die über weniger als 60 % des Medians aller Nettoäquivalenzeinkommen in einem Gebiet (Armutgefährdungsschwelle) verfügen, gelten im Vergleich zur Gesamtbevölkerung als armutsgefährdet.

¹¹ Davon sind besonders junge Alleinstehende im Alter von 18 bis 26 Jahren, ältere Alleinstehende sowie ältere Paare ab 65 Jahren, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen betroffen.

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung ➤ einkommensschwache Haushalte ➤ Haushalte mit Kindern ➤ Haushalte Älterer ➤ Wohngemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ anteilig weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Rentner/innen als in der Stadt Münster ▪ im überwiegenden Teil des Gebiets leicht erhöhter Arbeitslosenanteil im Vergleich zum Stadtbezirk Mitte 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner/innen sicherstellt ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ schützenswerte nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

3.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel zu erwarten. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und dem Wohnungsangebot: Der durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen in verschiedenen Baualterklassen geprägte Wohnstandort ist aufgrund seiner Baustruktur und des noch in Teilen günstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mieter/innen mit günstigem Mietwohnraum in zentraler Lage bei. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage zum Großteil übereinstimmt.

→ **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner/innenstruktur. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust von günstigem Mietwohnraum: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel wird durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert. Bis zu 29 % der Meldeadressen sind bereits in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die steigende Entwicklung der gemeldeten Adressen in Wohnungs- und Teileigentum und die hohe Dynamik bei Verkäufen sowie Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen belegen, dass das Gebiet weiterhin für die Eigentumsbildung attraktiv ist. Mit der Umwandlung in Einzeleigentum geht die Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale einher. Die betroffenen Mieter/innen sind zudem in der Regel nicht in der Lage, die Wohnungen selbst zu kaufen. Hohe Kaufpreise erhöhen zudem den Renditedruck, der sich bei einer weiteren Vermietung der Wohnung zusätzlich auf die Miete auswirken kann. Die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen¹² und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen tragen dazu bei, günstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken.

- **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen, unter Berücksichtigung der besonderen Förderkulisse der Stadt Münster sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands.

Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter Infrastruktur: Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und älterer Haushalte sowie Haushalten mit Kind/ern aus dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel sind städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren möglich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Insbesondere Haushalte mit Kindern sind auf unterstützende Angebote angewiesen. Die Analyse belegt, dass eine intensive Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Angeboten besteht und dass insbesondere die infrastrukturellen Angebote für Kinder bereits stark ausgelastet sind. Die Angebotserweiterung erfordert zusätzliche Investitionen. Die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel ansässigen Einrichtungen stellen ein auf die Bedarfe der Wohnbevölkerung ausgerichtetes Angebot bereit. Neben Kitas und Schulen bilden auch nachbarschaftsbezogene Einrichtungen wie der B-Side Kultur e.V., das Bürgerhaus Bennohaus und der zur katholischen Kirchengemeinde gehörige Treffpunkt Ost e.V. wichtige Bestandteile der sozialen Infrastruktur. Ein Wegzug der Zielgruppen wie Familien, Senior/innen und weitere Gruppen aus ökonomischen Gründen würde die Nachfrage vor Ort schwächen und die nachgefragten Infrastrukturen müssten andernorts neu aufgebaut werden.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohner/innen abgestimmten sozialen Infrastruktur im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet.

Verlust der sozialen Mischung im Gebiet: Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf Einkommen, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbe-

¹² Die unmittelbare Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist aufgrund der nicht vorhandenen Umwandlungsverordnung in Nordrhein-Westfalen derzeit nicht durchführbar.

stands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des im Untersuchungsgebiet ermittelten Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen nach sich ziehen wie den Auf- oder Ausbau sozialer Infrastrukturen oder adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

Verstärkung der bereits existierenden Stellplatzproblematik im Gebiet: Das Gebiet ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch eine Stellplatzproblematik geprägt, die auf einen steigenden Motorisierungsgrad der Gebietsbevölkerung und einen Mangel an Stellplätzen im Gebiet zurückzuführen ist. Im Rahmen der Haushaltebefragung wurde der Mangel an Stellplätzen durch die Befragten als besonders problematisch eingestuft bzw. als negative Veränderung wahrgenommen. Die Stadt Münster hat durch den Erlass einer Stellplatzsatzung¹³ und der Vergabe einer Untersuchung „Parkraumanalyse Hansaviertel/Hafen in Münster“¹⁴ bereits auf die Problematik reagiert, um einer Verstärkung des Problems durch die Entstehung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen von Neubau oder Aufstockung entgegen zu wirken. Anhand der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass Haushalte mit einem höheren Einkommen anteilig häufiger über einen oder mehrere Pkw verfügen, als Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen. Vor dem Hintergrund der ohnehin angespannten Versorgungslage mit Stellplätzen würde ein verstärkter Zuzug einkommensstarker Haushalte – auch in Bestandsgebäude – zu einer Verschärfung dieser Problematik beitragen.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der Bevölkerungsstruktur, um einen gesteigerten Motorisierungsgrad durch zuziehende einkommensstärkere Haushalte zu vermeiden und somit die bereits existierende Stellplatzproblematik nicht zusätzlich zu verstärken.

Insgesamt sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf den Umfang und die bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich einzuschätzen.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel besteht daher ein Erfordernis, die Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. **Das soziale Erhaltungsrecht ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, die Dynamik zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten, behutsamen und allmählichen Wandel zu ermöglichen. Bauliche Maßnahmen, die in Art und Umfang auf die Zusammensetzung der Bevölkerung zugeschnitten sind, bleiben weiterhin zulässig.**

3.3 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aus gutachterlicher Sicht treffen die Anwendungsvoraussetzungen nicht für das gesamte Untersuchungsgebiet zu. Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets zwischen Ottostraße und Alkuinstraße sowie südöstlich der Lambertistraße ist die Wohnbebauung vorrangig durch Ein- und Zweifamilienhäuser ge-

¹³ Stellplatzsatzung der Stadt Münster vom 16.12.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 24 vom 20. Dezember 2019).

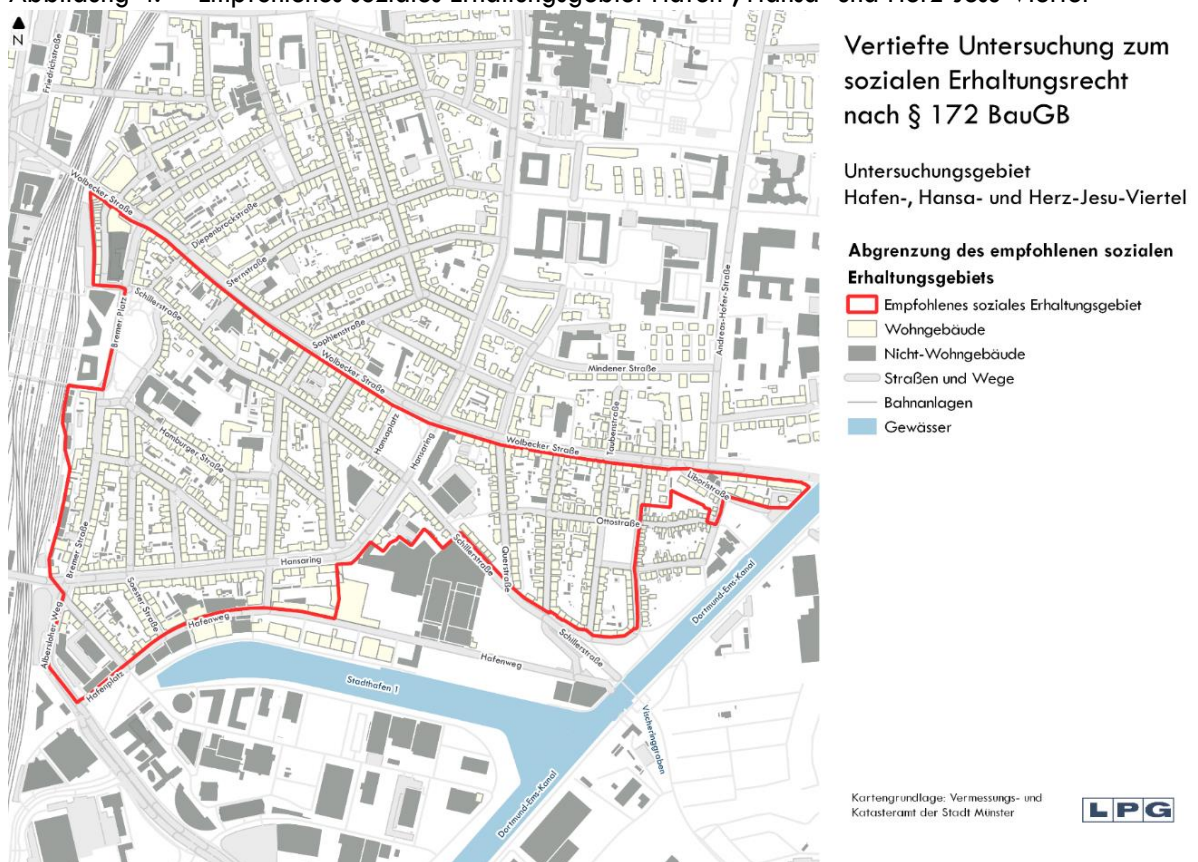
¹⁴ Beschlussvorlage V/0062/2021 „Bewohnerparken Hansaviertel“ des Rats der Stadt Münster.

prägt, die durch die Eigentümer/innen selbst bewohnt werden. Der Wohnbestand verfügt über einen höheren Ausstattungszustand und ist bereits weitgehend modernisiert, sodass kaum bauliche Aufwertungspotenziale festzustellen sind. Die Wohnbevölkerung verfügt im Vergleich zum restlichen Untersuchungsgebiet über deutlich höhere Netto-Haushaltseinkommen und auch die Warmmietbelastung der Haushalte, die zur Miete wohnen, ist niedriger. Insgesamt ist die Wohnbevölkerung in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebiets somit nur einer geringen Verdrängungsgefahr ausgesetzt. Da bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung insbesondere die verdrängungsgefährdete Gebietsbevölkerung im Vordergrund der Beurteilung steht, kommt der skizzierte Teilbereich für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet nicht in Frage.

Im Ergebnis der vertieften Untersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets für das in der Abbildung 4 dargestellte Gebiet empfohlen.

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.¹⁵ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters¹⁶, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

Abbildung 4: Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

¹⁵ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

¹⁶ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

3.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist es, in deren Geltungsbereich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. Es geht somit um die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der jeweiligen Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner/innenstruktur.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen anhand von kommunalen Genehmigungskriterien, die an den ermittelten gebietstypischen Ausstattungszustand angelehnt sind, und ergänzende Regelungsbereiche gesteuert. Hierzu gehören das Vorkaufsrecht und, sofern vorhanden, die Umwandlungsverordnung.

Durch eine auf Landesebene erlassene Umwandlungsverordnung ist die Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch die Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands möglich. So kann eine konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind, erzielt werden. In Bundesländern, in denen eine Umwandlungsverordnung existiert, kommt das soziale Erhaltungsrecht entsprechend besonders effektiv zum Einsatz. In Nordrhein-Westfalen ist dies derzeit nicht der Fall.

Umso bedeutsamer ist die Option auf die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB. Im Geltungsbereich von Erhaltungsgebieten kann das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde angewandt werden, sofern von einem Grundstücksverkauf eine negative Wirkung für die aufgestellten Erhaltungsziele, d. h. das Wohl der Allgemeinheit, ausgeht. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen; auch kann das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten gemäß § 27a BauGB ausgeübt werden, der ebenso verpflichtet ist, entsprechende Grundstücke im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. Mögliche Dritte sind in der Regel kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen. Das Vorkaufsrecht ermöglicht indirekt die teilweise Steuerung des Umwandlungsgeschehens, wenn es im Fall eines geplanten Verkaufs mit anschließender Umwandlung in Einzeleigentum angewendet wird.

Eine gezielte Information der Mieter/innen durch die Bereitstellung unabhängiger qualifizierter Beratungsangebote hat in anderen Städten gezeigt, dass diese in sozialen Erhaltungsgebieten von Vorteil sind und zum Erreichen der Schutzziele beitragen.

3.5 Zentrale Empfehlung und Ausblick

Das Gutachten „Vertiefte Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel“ bestätigt, dass für den Großteil des Untersuchungsgebiets Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel die **Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung vorliegen** und die **Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet** entsprechend **empfohlen** wird.

Nach der Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. Entsprechend der Verwaltungspraxis in anderen deutschen Städten, die das soziale Erhaltungsrecht anwenden, wie z. B. München und Berlin, wird empfohlen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung ca. fünf Jahre nach Erlass in geeigneter Form erneut zu überprüfen.¹⁷

¹⁷ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.