

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0715/2015
Auskunft erteilt: Frau Peuling-Heerstraß
Ruf: 492-6178
E-Mail: Peuling-Heerstrass@stadt- muenster.de
Datum: 29.12.2015

Betrifft

Prüfergebnis zur Einführung des Instrumentes einer sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für Münster und Handlungsempfehlungen; Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“ (Anlage 1)

Beratungsfolge

20.01.2016	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
10.02.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
11.02.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
17.02.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
17.02.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzepts Wohnen und seiner Teilkonzepte (V/0593/2013), insbesondere durch die Schwerpunktbausteine „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ (V/0039/2014) und „Fort-schreibung des Baulandprogramms“ (V/0088/2015/1. Erg) im Sinne der im Antrag Nr. A-R/0038/2013 genannten Ziele „Erhalt bezahlbaren Wohnraums“ und „Verdrängungsschutz der Wohnbevölkerung“ handelt und diese damit bereits gegenwärtig mit erheblichem personellen und finanziellen Aufwand intensiv verfolgt werden.
2. Der Rat nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass nach Abwägung aller zugrundeliegenden Informationen die Anwendung des Instrumentes „Soziale Erhaltungssatzung“ für Münster derzeit nicht empfohlen wird (Anlage 2 und 3).
3. Die Verwaltung wird angesichts der Ergebnisberichte zu Leistungsfähigkeit und Ressourcenaufwand des Instrumentes „Soziale Erhaltungssatzung“ beauftragt,
 - bei der offensiven Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen mit seinen Schwerpunktbausteinen „Sozialgerechte Bodennutzung“, „Baulandprogramm“, „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ mit einem zeitnahen Monitoring über die Ergebnisse zu berichten,

- die vorhandenen und im Aufbau befindlichen Instrumente der kleinräumigen Quartiersbeobachtung (Demografiemonitoring - V/0964/2012, Sozialmonitoring - V/0576/2013, Baulandmonitoring - V/0088/2015) fortzuschreiben, auszuwerten und dabei den Aufbau eines ergänzenden kleinräumigen Monitoringmoduls zu prüfen, das die Transparenz über Quartiersentwicklungsprozesse erhöht. Dabei sind die vorhandenen Instrumente und Informationsquellen (u.a. Masterarbeit, Bürgerumfrage 2015) gezielt einzubeziehen. Über die jeweiligen Ergebnisse wird die Verwaltung gesondert berichten.
4. Der Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“ ist damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten.

Begründung:

Antrags- und Beschlusslage

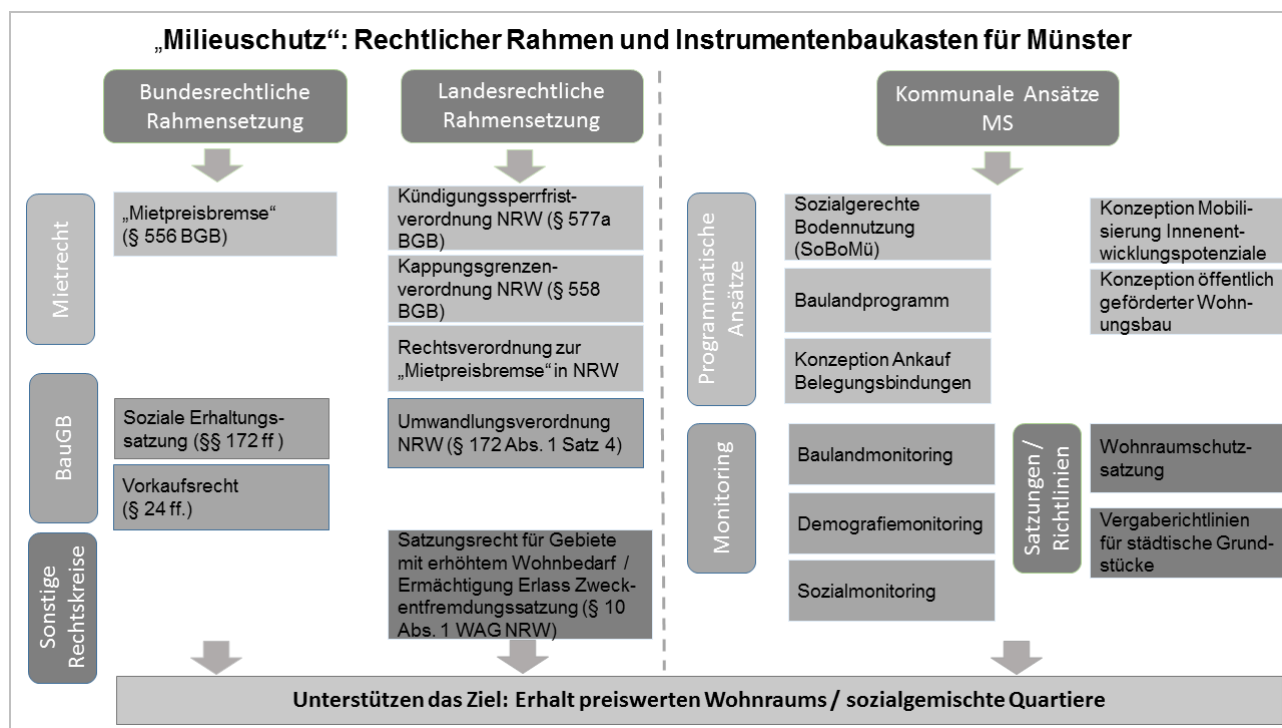
Im Rahmen der Beratungen zum Handlungskonzept Wohnen (V/0593/2013), zum Modell der sozialgerechten Bodennutzung Münster (V/0039/2014) sowie zum Baulandprogramm 2020 (V/0519/2013; V/0519/2013/1) wurden Gespräche mit den planungspolitischen Sprechern der Fraktionen zu dem Umgang mit den noch nicht bearbeiteten inhaltlichen Punkten aus den wohnungspolitischen Anträgen vereinbart. Ein noch offener Punkt war der Antrag der SPD-Fraktion zur Prüfung bzw. Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung / „Milieuschutzsatzung“ (A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“). Vor der Einbringung einer entsprechenden Vorlage im Fachausschuss wurde es von allen Beteiligten als sinnvoll erachtet, die Thematik im Rahmen eines interfraktionellen Arbeitskreises (IFAK Wohnen) zu diskutieren, um die politische Meinungsbildung vorzubereiten. Weiterhin wurde auch der Arbeitskreis Wohnen (AK WIM) zwecks Meinungsbildung in die Diskussion einbezogen (Sitzungen 18.11.2014; 21.04.2015, 03.11.2015; siehe <http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html>).

In Rückkopplung mit dem interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen hat die Verwaltung eine bundesweite Recherche über die Leistungsfähigkeit und Steuerungswirkung des Instrumentes „Soziale Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung“ durchgeführt. Die aufbereiteten Ergebnisse (Anlage 2 und 3) wurden in den Sitzungen des interfraktionellen Arbeitskreises vorgestellt und diskutiert (03.11.2014, 20.04.2015). Abschließend wurde die Verwaltung beauftragt, eine Vorlage zu erarbeiten, in der die bisherigen Prüfergebnisse unter Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcenfrage sowie der notwendigen organisatorischen Strukturfrage detailliert aufbereitet werden. Weiterhin sollten die Diskussionsergebnisse aus dem AK ‚Wohnen in Münster‘ sowie die Ergebnisse einer von Studierenden der TU Berlin erstellten Masterarbeit zum Thema „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“ zur Entscheidungsfindung mit aufgenommen werden (Anlage 4).

Zu 1:

Das inhaltliche Ziel des Antrages, bezahlbaren Wohnraum insbesondere mit dem Blick auf sozial gemischte Quartiere zu erhalten, wird von der Stadt Münster nachhaltig im Rahmen der aktuellen Wohnungspolitik unterstützt. Deren ausdrücklich formulierte Aufgabe ist es, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass Münster auch in Zukunft eine Stadt für alle Bevölkerungsgruppen bleibt. Das Wohnungsangebot darf kein limitierender Faktor für die Stadt- und Bevölkerungsentwicklung

sein. Die Komplexität dieser Aufgabenstellung verlangt dabei das Zusammenwirken verschiedener Maßnahmen. Die Ausweitung preiswerter Baulandangebote, die Mobilisierung von bezahlbaren Wohnungsangeboten im Bestand und die Zukunftssicherung von Wohnquartieren sind verschiedene Ansatzpunkte, die diesem Ziel verpflichtet sind. Nachfolgende Abbildung stellt im Überblick dar, dass bereits verschiedene Instrumente aus unterschiedlichen Rechtsbereichen in Münster im Sinne der Zielsetzung „Erhalt preiswerten Wohnraums“ ihre Anwendung finden bzw. im Prüfverfahren sind und die bundes- und landesrechtlichen rahmengebenden Steuerungsmöglichkeiten weitestgehend ausschöpfen. Im ersten Prüfbericht wurde auf die unten genannten Instrumente ausführlicher eingegangen (vgl. Anlage 2).



Insbesondere mit dem einstimmigen Beschluss zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen (HKW) und zu seinen Teilkonzepten (V/0593/2013) wird die Weichenstellung für die zukünftige Münsteraner Wohnungs- und Baulandpolitik vorgenommen und die inhaltliche Ausrichtung des Antragsziels bereits maßgeblich unterstützt. Die hiermit forcierte Mobilisierung von Bauland und die Intensivierung des Neubaus sind die wichtigsten Instrumente, um den Preisdruck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen und damit preisdämpfend auf alle Marktsegmente zu wirken. So wird auch der permanent gefährdete preiswerte Bestand vom Nachfragedruck einkommensstarker Gruppen entlastet. Eine hohe Neubauleistung ist daher das wirksamste Mittel zur Bewahrung der preiswerten Wohnungsbestände in Münster und somit einer sozialverantwortlichen Wohnungsverorgung. Mit dem Baulandprogramm verfügt die Stadt Münster über eine stadtspezifische Konzeption mit einer mittelfristigen Orientierung (V/0088/2015/1 bzw. V/0088/2015/2). In ihm werden die Baugebiete dargestellt, die bis 2020 zur Baureife entwickelt werden sollen. Insbesondere mit der Vorlage „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoMü) (V/0039/2014) wird der Neubau geförderten Wohnungsbaus forciert und der Erwerb von Einfamilienhausgrundstücken durch am Markt benachteiligte Haushalte unterstützt. Damit wird einer sozialen „Entmischung“ und Verdrängung entgegengewirkt.

Neben der Ausweitung des Wohnungsangebotes und dem gezielten Neubau von gefördertem Mietwohnraum tragen noch weitere Bausteine des HKW und entsprechende Steuerungsinstrumente im Wohnungsbestand dazu bei, die Wohnraumversorgung zu verbessern und Verdrängungseffekte zu verhindern. Mit der in 2015 auf den Weg gebrachten Wohnraumschutzsatzung (V/0692/2014; V/0692/2014/1.Erg.) gibt es bereits eine Handhabe zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Münster durch die Verhinderung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch

langen Leerstand oder Umwandlung in Büro- oder Gewerbeflächen. Durch den Erlass der Satzung erhält die Verwaltung die Möglichkeit, sich bei gewerblicher Wohnungsvermietung oder auch bei dauerhaftem Leerstand von vernachlässigten frei finanzierten Wohnungsbeständen Sanktionsmöglichkeiten zu sichern.

Mit der Vorlage V/0247/2015/1. und 2. Erg. wurden zudem Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern und gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen beschlossen, die eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Steuerung der städtischen Grundstückvermarktung unter Maßgabe der im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung aufgezeigten Zielsetzungen ermöglichen soll, bei der die Sicherung von Qualitäten je Grundstück und eine preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücks- / Wohnungsmarkt im Vordergrund stehen. Weiterhin wird aktuell von der Verwaltung eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im Mietwohnungsbau vorbereitet sowie darüber hinaus die rechtlichen und stadt-spezifischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines städtischen Förderprogramms zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsrechten geprüft.

Mit der notwendigen konsequenten Umsetzung der beabsichtigten bzw. bereits auf den Weg gebrachten Maßnahmen der oben genannten Vorlagen im Kontext des HKW und seiner Teilkonzepte werden präventiv wichtige und grundlegende Schritte in Richtung des Antragszieles gegangen. Dies setzt bereits erhebliche personelle und finanzielle Anstrengungen in den nächsten Jahren voraus.

Zu 2:

Bundesweite Recherche über die Leistungsfähigkeit des Instrumentes „Soziale Erhaltungssatzung“
Basierend auf einer von der Verwaltung getätigten bundesweiten Recherche über die Leistungsfähigkeit des Instrumentes „Soziale Erhaltungssatzung“ ist nach Auswertung aller zugrundeliegenden Informationen festzuhalten, dass

- die Erwartungshaltung der Politik an das Instrument nur in Teilen erfüllt werden kann und dies auch nur unter der Voraussetzung der Anwendung von Vorkaufsrecht (§24-28 BauGB) und Umwandlungsverordnung NRW und
- der personelle Aufwand sowie die zu kalkulierenden Kosten/Folgekosten erheblich sind (hoher Prüf- und Beratungsaufwand).

Zusammenfassend hat der Fachaustausch in Bezug auf die inhaltlichen Wirkungen einer „Milieuschutzsatzung“ ergeben:

- Luxusmodernisierungen sind weitgehend zu verhindern, Entfaltung eines präventiv „abschreckenden“ Effekts,
- Mietpreissteigerungen lassen sich nicht verhindern, da die Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden sind,
- die Satzung entfaltet keine mietschutzrechtliche Wirkung; eine bei den Bürgerinnen und Bürgern möglicherweise so erweckte Erwartungshaltung kann nicht erfüllt werden,
- Verdrängungsprozesse lassen sich nicht verhindern; sie verlaufen ggfls. langsamer und sozial verträglicher,
- die Hauptwirkung dieser Satzung liegt in der Verhinderung von Umwandlungen von Mietwohnungen in Teileigentum für fünf Jahre. Bereits jetzt gilt in Münster mit der Kündigungssperrfristverordnung NRW und dem damit verbundenen erweiterten Mietrecht ein achtjähriger Kündigungsschutz bei Umwandlungen mit anschließender Kündigung.

Im Falle eines Erlasses einer Milieuschutzsatzung sind die notwendigen Prozessschritte eindeutig vorgegeben und rechtssicher zu gestalten (Anlage 2). In Verbindung mit Vorkaufsrecht und Um-

wandlungsverordnung hätte die Verwaltung folgende zusätzlichen wesentlichen Leistungen zu erbringen:

- Strukturuntersuchungen/Primärerhebungen
- Satzungsaufstellung/-erlass
- Interessenausgleich,
- Durchführung von Verwaltungsverfahren (Einzelprüfungen bei Genehmigung/Ablehnung),
- Ortsbesichtigungen,
- Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitsrecht (Bußgeldverfahren) zur Ahndung von Verstößen,
- evtl. Klageverfahren und
- Monitoring der Satzungsgebiete und ggf. Verdachtsgebiete.

Der Aufwand für die Vorbereitung, die Erstellung und den Vollzug der Satzung und die hierzu erforderlichen Personalressourcen lassen sich für Münster derzeit nur näherungsweise einschätzen. Unzweifelhaft ist jedoch, dass die zusätzlich anfallenden Aufgaben nicht ohne zusätzliche personelle Kapazitäten in der Gesamtverwaltung zu leisten sind. Die aufwändigen vorbereitenden und rechtssicher zu gestaltenden Untersuchungen im Vorfeld des Erlasses, die Prüfung von baulichen Vorhaben im Vollzug sowie eine laufende indikatorengestützte Gebietsbeobachtung bedürfen entsprechender personeller Ressourcen in unterschiedlichen Fachbereichen (Anlage 3). Zudem macht die mit dem Instrument einhergehende als notwendig erachtete Ausübung des Vorkaufsrechts als unterstützendes Instrumentarium umfangreiche finanzielle Ressourcen erforderlich, um gegebenenfalls tatsächlich auch Gebäude erwerben zu können.

Personalkosten:

Basierend auf den Erfahrungen der in Anlage 2 und 3 genannten Anwenderstädte werden für die Einführung der Milieuschutzsatzung als neues Instrument folgende Personalkosten kalkuliert: insgesamt mindestens 1,5 Stellen (davon 0,75 Stellenanteil zur Konzipierung, Begleitung und Umsetzung der Satzung(en), 0,75 Stellenanteil pro Gebiet für den Vollzug).

Materielle Kosten:

In eine vorläufige Kostenbetrachtung sind nicht nur die vorbereitenden Untersuchungen, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten einzustellen. Basierend auf den Erfahrungen der Anwenderstädte werden für die Vorbereitung und Durchführung der Satzung folgende Kosten kalkuliert:

- Die Kosten für die Vergabe einer gesamtstädtischen Voruntersuchung zur Verdrängungsgefahr/Plausibilitätsprüfung werden in Anlehnung an die Anwenderstadt Freiburg in einer Größenordnung von ca. 150.000 Euro eingeschätzt; dieser Wert ist für Münster jedoch noch zu spezifizieren (höhere EW-Zahl etc.).

Sollten sich aus dieser Voruntersuchung Verdachtsgebiete ergeben, so würden für die Repräsentativuntersuchungen weiterhin anfallen:

- 20.000 Euro pro Gebiet für Repräsentativuntersuchung/Gutachten als Grundlage eines Satzungsbeschlusses.

Die Anwendung des Instrumentes setzt damit die Bereitschaft voraus, die entsprechenden finanziellen Mittel für die Aufbereitung bzw. den Ankauf der erforderlichen Daten und aufwändige Primärerhebungen als Grundlage für den Satzungsbeschluss bereit zu stellen.

- In welchem Umfang der Ankauf von Daten notwendig ist und welche Kosten anfallen würden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmen (Hinweise: Anlage 2).

Insgesamt überwiegt in der Gesamteinschätzung der große personelle und finanzielle Aufwand die dazu im Vergleich geringe und in der Prognose unsichere Wirksamkeit des Instrumentes. Auch sind bestimmte im Fachaustausch benannte Teilwirkungen in ihrer Durch-

schlagskraft von den lokalen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig und schwer im Vorfeld zu prognostizieren. Sie sind in Bezug auf die Dynamik des Wohnungsmarktes nicht 1:1 von den Großstädten Hamburg und München auf Münster übertragbar. Die Erfolge stellen sich der Erfahrung nach meist erst nach konsequenter mehrjähriger Anwendung (Kontrolle vor Ort, Vorkaufrecht) ein und sind in ihrer Wirksamkeit als kurzfristige „Drohkulisse“ deutlich zu hinterfragen. Somit bestehen letztendlich in Bezug auf die möglichen zu erzielenden Wirkungen für Münster Unsicherheiten. Unzweifelhaft bleibt der von allen Anwenderstädten bestätigte enorme Verwaltungsaufwand.

Nach Abwägung aller zugrundeliegenden Informationen über die Leistungsfähigkeit dieses weiteren kostenintensiven und gleichzeitig in den Wirkungen eingeschränkten und nicht genau einzuschätzenden neuen Instrumentes und die notwendigen Voraussetzungen für dessen Einführung empfiehlt die Verwaltung, das Instrument für Münster zum jetzigen Zeitpunkt nicht anzuwenden.

Das Instrument „Milieuschutzsatzung“ stellt unter Berücksichtigung der ermittelten Kosten-Nutzen-Relation lediglich einen möglichen ergänzenden Baustein in einem Gesamtpaket zum Milieuschutz dar, der dabei nur an einer, und zwar der baulichen Ursache eines quartiersbezogenen Umstrukturierungsprozesses ansetzen kann. Ein langfristiger „Strukturschutz“ ist jedoch von der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung abhängig. Hier sind mit der Verabschiedung des HKW wesentliche ressourcenintensive und -bindende Maßnahmen und Instrumente angestoßen worden.

Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage ist eine Prioritätensetzung zugunsten der in ihrer Breitenwirkung weitreichenderen Instrumente in Bezug auf die Regulierung des Wohnungsmarktes notwendig. Es sollten deshalb zunächst konsequent die personellen und finanziellen Kräfte für die Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen, insbesondere der Maßnahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoMü), gebündelt werden, um einen weitgehenden Strukturschutz durch die Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu bewirken.

Diskussion und Votum des AK „Wohnen in Münster“

Die Fragestellung der Einführung einer Sozialen Erhaltungssatzung wurde auch im AK „Wohnen in Münster“ thematisiert, und die Arbeitsschritte zum Prüfergebnis wurden in den Sitzungen des AK am 18.11.2014, am 21.04.2015 und am 03.11.2015 reflektiert und diskutiert.

So wurde aus dem AK in der 22.Sitzung (18.11.2014) der Impuls zur Erarbeitung einer Masterarbeit zur Thematik „Milieuschutz in Münster“ gegeben. Diese Anregung erfuhr auch im IFAK eine breite Unterstützung. Erarbeitet wurde die Masterarbeit, die im nachfolgenden Abschnitt in den zentralen Ergebnissen wiedergegeben wird, von zwei Studierenden des Institutes für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin.

In der 23. Sitzung des AK (21.04.2015) stellten die Studierenden kurz das genaue Thema der Masterarbeit, die Methodik und die inhaltliche Schwerpunktsetzung vor. Die AK-Mitglieder haben die Vorgehensweise begrüßt und die Studierenden im Weiteren mit ihnen vorliegenden Informationen unterstützt. In der 24. Sitzung des AK am 03.11.2015 haben die Studierenden die zentralen Ergebnisse ihrer Masterarbeit (Anlage 4) vorgestellt, die von den AK-Mitgliedern anerkennend zur Kenntnis genommen wurden.

Die Verwaltung hat in der Sitzung umfassend das Ergebnis ihrer Vorprüfung, wie es in dieser Vorlage dargestellt ist, vorgestellt. **Nach erfolgter Diskussion gab der AK ein Votum zu den Empfehlungen der Stadtverwaltung ab, wonach die Auffassung der Verwaltung und das weitere Vorgehen unterstützt wurden. Abweichende Auffassungen sind nicht vorgetragen worden.**

Masterarbeit Milieuschutz

Die obige Einschätzung der Verwaltung und die von ihr nachfolgend in Punkt 3 vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch die inhaltlichen und methodischen Schlussfolgerungen der Masterarbeit mit dem Titel „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“ gestützt. Inhaltlich kommen die Studierenden auf der Basis der ihnen zur Verfügung stehenden Untersuchungsdaten zu dem abschließenden Ergebnis, dass in Münster aktuell in Bezug auf die Notwendigkeit der Einführung einer Sozialen Erhaltungssatzung kein akuter Handlungsbedarf besteht. Bei keinem untersuchten Stadtteil sehen sie die dafür maßgeblichen Kriterien in Gänze erfüllt. Zudem stellen sie keine Ausmaße einer problematischen Bevölkerungsveränderung fest, die bereits auf eine Verdrängung hinweisen könnte. Weiterhin stellen sie dar, dass in Münster bereits alternative Instrumente und Schutzregularien ihre Anwendung finden. Dennoch manifestiert sich ein deutlicher Beobachtungsbedarf. Abschließende methodische Empfehlungen zielen darauf ab, weitergehende Untersuchungen im Sinne eines Frühwarnsystems zu tätigen. Die Ergebnisse der Arbeit erfuhren in der 24. Sitzung des AK WIM eine positive Resonanz.

ExWoSt-Projekt 'Soziale Vielfalt in der Stadt - Stadtquartiere unter Nachfragedruck'

Um weitere Erkenntnisse zur Thematik zu erhalten und um über die genannten Maßnahmen hinaus das Anliegen des Antrages konstruktiv weiter zu verfolgen, hat die Stadt Münster sich auf den Projektauftrag zum ExWoSt-Projekt 'Soziale Vielfalt in der Stadt - Stadtquartiere unter Nachfragedruck' beworben, welches einschlägig zu der aktuellen Themenbearbeitung ist (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2015/SozialeVielfaltStadt/01_Start.html?n=419198). Der Projektauftrag richtet sich an Groß- und große Mittelstädte mit einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, in denen sozial-strukturelle Entmischungs- und Verdrängungsprozesse diskutiert, befürchtet oder beobachtet werden. Ziel ist die Entwicklung von Instrumenten, um diese Prozesse fundiert zu erfassen und zu beschreiben sowie von quartiersbezogenen Handlungsempfehlungen mit konkreten Strategien im Umgang mit Aufwertungsprozessen. Damit greift das Projekt die aktuelle Thematik auf und bietet die Chance, die Fragestellung ergänzend und ohne großen Ressourcenaufwand näher in den Blick zu nehmen.

Bei der Auswahl der Quartiere hat die Verwaltung verschiedene Stadtteile geprüft. Das letztendlich für die Bewerbung ausgewählte Beispielquartier „Hansaplatz, Hafen, Herz-Jesu (Hubertistr.)“ wurde bewusst vor dem Hintergrund ausgewählt, dass es im Einzugsbereich des Hafens und der dort stattfindenden städtebaulichen und raumfunktionalen Entwicklungsprozesse liegt. Im Rahmen des Projektes werden ortsspezifische Grundlagen erarbeitet, durch die der Einsatz planerischer, städtebaulicher, rechtlicher wie auch finanzieller Instrumente beurteilt und Strategien abgeleitet werden können (Zeitfenster: 2016 - 2017). **Mit Schreiben vom 12.12.2015 erhielt die Stadt Münster die Nachricht, dass sie mit dem Quartier „Hansaplatz, Hafen, Herz-Jesu (Hubertistr.)“ als eines von zwölf Fallbeispielen neben den Städten Berlin, Hannover, Frankfurt, Köln, Leipzig, Mainz, München und Stuttgart ausgewählt wurde.**

Zu 3:

Auch wenn das Zeitfenster für die Einführung des zusätzlichen Instrumentes „Milieuschutzsatzung“ aktuell von der Verwaltung als ungünstig angesehen wird (Pkt. 2), sieht sie sowohl die Notwendigkeit als auch die Möglichkeiten, im Rahmen der Anwendung bereits vorhandener Instrumente ein besonderes Augenmerk auf den Aspekt „Verdrängungsschutz/Bewahrung preiswerten Wohnraums“ zu legen und zu unterstützen. Dies kann insbesondere durch

- a) eine optimierte Berichterstattung und zeitnahe Steuerung der Wohnbaulandentwicklung und
- b) durch die Schaffung einer erweiterten Informationsgrundlage zum Themenfeld geschehen.

Zu a)

Unter dem Dach des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen und seinen inhaltlich aufeinander abgestimmten Schwerpunktbausteinen „Sozialgerechte Bodennutzung“, „Baulandprogramm“,

„öffentlich geförderter Wohnungsbau“ sind der Komplexität der Aufgabenstellung entsprechend umfangreiche Maßnahmen auf verschiedenen Handlungsebenen angestoßen und auch neue instrumentelle Wege beschritten worden, über deren Wirkung auf den Münsteraner Wohnungsmarkt bisher teilweise keine Erfahrungen vorliegen. Zudem ist das Handlungskonzept Wohnen dynamisch ausgerichtet. So wird es notwendig, über die (ersten) Erfahrungen bei der offensiven Umsetzung der einzelnen sektoralen Ansätze und ihre Wirkung auf den Wohnungsmarkt regelmäßig und zeitnah zu berichten. Erst durch eine bedarfsorientierte Auswertung wird es sich zeigen, ob die einzelnen Ansätze geeignet sind, um grundlegend zur Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes beizutragen und einer weiteren Verschärfung der Wohnungssituation insbesondere im preiswerten Segment in Münster vorzubeugen. Über die Umsetzung des Baulandprogramms wird jährlich im Rahmen einer bedarfsorientierten Aktualisierung berichtet (V/0088/2015/1. Erg.).

Zu b)

Weiterhin gilt es, in Münster kleinräumig bereits vorhandene Informationen für die Fragestellung „Schutz vor Verdrängung/Aufwertung von Quartieren“ auszuwerten und zu ergänzen. Münster verfügt über verschiedene fachspezifisch ausgerichtete Monitoringsysteme auf der Basis feinkörniger und differenzierter Informationen und einen sehr gut gepflegten kleinräumigen Datenbestand, womit notwendige Grundlagen zur Steuerungsunterstützung für anstehende Stadtteilentwicklungsprozesse geliefert werden. Im Kontext des Themas „Milieuschutz“ sind insbesondere das Demografiemonitoring und das im Aufbau befindliche Sozialmonitoring als Beobachtungssysteme zu nennen, die themenspezifische Hinweise liefern können. Das kleinräumig ausgerichtete Münsteraner Demografiemonitoring (V/0964/2012) ist ein Instrument, um Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und -struktur transparent zu machen und für mögliche Auswirkungen dieser Veränderungen zu sensibilisieren. Insgesamt erweist sich das Demografiemonitoring als eine wertvolle Hilfestellung und Orientierung bei der Gestaltung des demografischen Wandels in Münster und seinen Stadtteilen. Das im Aufbau befindliche Sozialmonitoring soll zukünftig Informationen zur sozialräumlichen Entwicklung des Stadtgebietes liefern (V/0576/2013; V/0241/2014 „Sozialmonitoring: Konkretisierung und weiteres Verfahren“).

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Ergebnisse wird die Verwaltung den Aufbau eines ergänzenden kleinräumigen Monitoringmoduls prüfen, das die Transparenz über Quartiersentwicklungsprozesse noch weiter erhöht. Das bereits vorliegende Basismodul Demografiemonitoring sieht mittelfristig ausdrücklich eine Erweiterung und fachspezifische Ergänzung vor und ist dementsprechend modular konzipiert. Neben den genannten Monitoringansätzen sind noch weitere Informationsquellen gezielt einzubeziehen. Zum einen sei hier die Auswertung der Bürgerumfrage 2015 auf Ansatzpunkte von wahrgenommenen Quartiersveränderungen genannt (V/0587/2015). U.a. wurde die Wahrnehmung der Entwicklung der Wohnviertel in den letzten 5 Jahren aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner erfragt und aktuell ausgewertet. Von Interesse für die Fragestellung „Aufwertungs- bzw. Verdrängungsprozesse“ ist die Betrachtung der Kategorie „war nicht attraktiv, hat sich aber gebessert“, die einen positiven Entwicklungsprozess in bisher als nicht attraktiv wahrgenommenen Wohngebieten beschreibt. Diese Kategorie gilt es näher zu untersuchen, da die Einschätzung ein Hinweis für Aufwertungsprozesse beinhalten kann. Ebenso sind die Ergebnisse der 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“ einzubeziehen.

Zu 4:

Mit den bereits fertig gestellten und den in Arbeit befindlichen Teilkonzepten des Handlungskonzeptes Wohnen sowie mit den unter Punkt 2 und 3 dargelegten Maßnahmen sind alle Antragspunkte des vorliegenden wohnungspolitischen Antrages in den Grundzügen aufgegriffen. Das Handlungskonzept Wohnen ist mit seinen Schwerpunktbausteinen auf die Schaffung eines weitgehenden Strukturschutzes durch die Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes ausgerichtet, um somit einem weiteren Mietpreisanstieg und Verdrängungsprozessen mittelbar entgegen

zu wirken. Diese Einschätzung sowie die inhaltliche Ausrichtung der Beschlusspunkte 1 bis 3 werden vom AK ‚Wohnen in Münster‘ mitgetragen und in der weiteren Umsetzung unterstützt. Damit gilt der Antrag A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“ als erledigt.

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“
- Anlage 2: „Prüfergebnisse zur möglichen Einführung einer „Milieuschutzsatzung“ / Sozialen Erhaltungssatzung § 172 BauGB“ (Oktober 2014)
- Anlage 3: „Ergebnisse des erweiterten Prüfauftrags „Einführung einer Milieuschutzsatzung / Sozialen Erhaltungssatzung § 172 BauGB“ aus dem IFAK Wohnen“ (März 2015)
- Anlage 4: Präsentation der Ergebnisse der 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“, TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung