



Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

25.10.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Peuling-Heerstraß

Telefon: 492-6178

Peuling-Heerstrass@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vom Umwandlungsmonitoring zum Quartiersdialog (Pilotprojekt `Hansaviertel/Hafen`) -
Zwischenbericht zum Sachstand

Beratungsfolge

22.11.2018	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucher- schutz und Arbeitsförderung	Bericht
22.11.2018	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flä- chenmanagement	Bericht
28.11.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Woh- nen	Bericht
04.12.2018	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
12.12.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Bericht
12.12.2018	Rat	Bericht

Bericht:

Auftrag

Am 12.07.2017 hat der Rat mit der Vorlage V/0481/2017, Beschlusspunkt 5, die Einführung eines Umwandlungskatasters beschlossen. Im Kontext der Diskussion um die Prüfung der Einführung einer Sozialen Erhaltungssatzung soll mit diesem Instrument die Transparenz im Hinblick auf kleinräumige Aufwertungsprozesse erhöht werden. Der nachfolgende Bericht gibt einen Überblick zum aktuellen Sachstand in der Umsetzung des Auftrages und zu den sich daraus ableitenden Schlussfolgerungen.

Auswertung der Umwandlungen: Erste Ergebnisse

Unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in enger Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt, dem Vermessungs- und Katasteramt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat die Verwaltung erstmalig die Umwandlungstätigkeit von Miet- in Eigentumswohnungen der letzten Jahre (2010 – 2017) systematisch in kleinräumiger Differenzierung nach unterschiedlichen Merkmalen ausgewertet (verkaufte umgewandelte Wohnungen nach Häufigkeit, Eigentümer-, Größenstruktur). Die mit einer Umwandlung einhergehende Veränderung in der Eigentumsstruktur erhöht die Wahrscheinlichkeit für eine Verdrängung durch mögliche Eigenbedarfskündigung und/oder renditeorientierte Modernisierungsabsichten der Erwerber. Während die Umwandlung bereits eine erfolgte Veränderung der Ei-

gentrumsstruktur darstellt, ist die ihr vorgeschaltete notwendige Abgeschlossenheitsbescheinigung ein frühzeitiges Signal für mögliche Veränderungen, hier im Betrachtungsfokus der Bestand.

So wurde die Erfassung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zum Stichtag 01.01.2018 vom Bauordnungsamt umgestellt und erstmals eine für die Fragestellung notwendige Differenzierung in „Bestand“ und „Neubau“ vorgenommen. Die Abgeschlossenheit einer Wohnung ist die juristische Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch und zeigt als Frühwarnindikator ein mögliches „Privatisierungs-/ Umwandlungspotenzial“ an. Aufgrund deutlich eingeschränkter Personalressourcen und krankheitsbedingtem Personalausfall im Amt 63 liegen erste Informationen zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand bisher nur für einen Zeitraum von vier Monaten vor (01.01.-30.04.2018). Die Betrachtung der Umwandlungen und der Abgeschlossenheitsbescheinigungen bildet zusammen das Umwandlungsmonitoring. Dem Anspruch an ein GIS-gestütztes Frühwarnsystem kann das Instrument erst gerecht werden, wenn auch die Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand über einen längeren Zeitraum eingepflegt und beobachtet werden und somit belastbare Aussagen auf quartiersbezogene Auswirkungen getroffen werden können. Doch bereits erste Auswertungen der Indikatoren für die Gesamtstadt, die Innenstadt und die innenstadtnahen Quartiere (statistische Bezirke 11 - 47) ergänzen das Informationstableau.

Erste zentrale Ergebnisse des Umwandlungsmonitorings

- Im Gesamtstadtvergleich ist eine deutliche räumliche Konzentration der Umwandlungstätigkeit im Stadtbezirk Mitte feststellbar. Hier fanden im Betrachtungszeitraum 2010 - 2017 80 % aller Umwandlungen statt.
- Im Bezirk Mitte liegen Schwerpunkte der Umwandlungstätigkeit in den Stadtteilen Josef (stat. Bezirk 22), Aaseestadt (stat. Bezirk 31) und Hansaplatz (stat. Bezirk 24): im Stadtteil Josef gingen in diesem Zeitraum 162 Mietwohnungen in privates Eigentum über, danach folgen Aaseestadt mit 128 Wohnungen und Hansaplatz mit 118 Wohnungen.
- Gesamtstädtisch und im Bezirk Mitte zeigt sich eine deutliche Beruhigung des Verkaufs umgewandelter Wohnungen von 2010 - 2017: gesamtstädtisch -66 %, Bezirk Mitte -70 %.
- Die Umwandlungsfälle sind auch bei diesen nach Häufigkeit am meisten betroffenen Stadtteilen seit 2014 deutlich rückläufig.
- Für das erste Halbjahr 2018 liegen bisher 22 Umwandlungsfälle für Gesamt-Münster vor, wovon 12 Umwandlungen im Stadtbezirk Mitte erfolgten.
- Die Bewilligung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand erfolgte vom 01.01.18 bis 30.04.18 für insgesamt 67 Wohnungen auf der gesamtstädtischen Ebene, davon liegen 44 Wohnungen im Stadtbezirk Mitte. Für den Neubau liegt die Zahl im gleichen Zeitraum bei 201 Wohnungen für die Gesamtstadt. Aufgrund zu geringer Fallzahlen sind auf Stadtteilebene aktuell keine näheren Angaben möglich, notwendig ist eine längere Zeitreihenbetrachtung.

Das Umwandlungsmonitoring wird entsprechend weiter ausgebaut und stellt eine Daueraufgabe dar.

Über die Analyse der Umwandlungstätigkeit hinaus wurden zusätzlich die bereits ausgewerteten Bevölkerungsindikatoren, die einen Hinweis auf einen Verdrängungsdruck und/oder -potential geben können, unter Einbindung des Sozialmonitorings für den Betrachtungszeitraum 2013 - 2017 aktualisiert. Betrachtet wurden die Bevölkerungsentwicklung und -struktur (nach Alter, Migrationsvorgeschichte), die Haushaltestruktur (Haushalte mit Kindern, 1-Personen-Haushalte), die Sozialstruktur (Arbeitslose, SGBII-Empfänger, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte,) und die Wanderungsbewegungen (Wanderungssaldo, Zuzugsgewinn/-verlust, Umzugsgewinn/-verlust). In der Gesamtschau liefern die Bevölkerungsindikatoren für die Jahre 2013 - 2017 weiterhin keine belastbaren Erkenntnisse über signifikante Verdrängungsphänomene in Form einer geänderten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Fazit: Die teilräumliche Häufung von Umwandlungen in der Vergangenheit gibt einen quantitativen Hinweis auf Aufwertungstendenzen im Wohnungsbestand bestimmter Stadtteile, jedoch keine Informationen zu den Hintergründen. Die Verwaltung sieht die Notwendigkeit, die mit diesem ersten Befund verbundenen noch offenen Fragen für die weitergehende Interpretation zu klären. So sind mit dem Feststellen von erhöhter „Umwandlungstätigkeit“ keine Informationen über die nachfolgende Nutzung der verkauften Wohnungen gegeben (ehemalige Mieter als Käufer?/weiterhin vermietet?). Auch

sind unmittelbare Rückschlüsse darauf, ob mit dem Verkauf eine Verdrängung von Mieterinnen und Mietern einhergeht, auf Basis der vorliegenden Daten nicht möglich. Für die rechtssichere Ableitung der Notwendigkeit zur Einführung einer Sozialen Erhaltungssatzung sind aber gerade auch qualitative Aussagen und Informationen wichtig. Erforderlich ist demnach eine vertiefte Untersuchung in einigen Teilräumen, die sowohl die datenbasierte Faktenlage verbessert als auch qualitative Informationen im Sinne einer rechtlichen Absicherung liefert.

Darüber hinaus nimmt die Verwaltung in einigen Quartieren Befürchtungen und Ängste von Bewohnerinnen und Bewohnern vor Verdrängungseffekten und Nutzungskonkurrenzen im öffentlichen Raum als Folge von Aufwertungsprozessen wahr. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung, den Einstieg in eine vertiefte Untersuchung mit einem Pilotprojekt im ‚Hansaviertel/Hafen‘ aufzunehmen.

Pilotprojekt ‚Hansaviertel/Hafen‘: Dialog vor Ort (Anlage 1)

Die derzeit in Bezug auf eine Aufwertung politisch und bürgerschaftlich diskutierten Räume in der Innenstadt bzw. in innenstadtnahen Lagen sind insbesondere die statistischen Bezirke Hansaplatz und Hafen. Hintergrund sind die Planungen und stattfindenden Aktivitäten im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung des Bereiches „Stadthäfen Münster“. Den Planungen zu einem neuen integrierten urbanen Stadtquartier, die bestehende Wegeverbindungen aufgreifen und eine unmittelbare Vernetzung zwischen dem Stadthafen 1, dem Hansa- bzw. Herz-Jesu-Viertel und dem sog. Hafencenter gewährleisten sollen (V/0827/2018), stehen vor Ort Befürchtungen um teilweise negative Auswirkungen auf die gewachsenen Wohnstrukturen dieser Viertel entgegen, die z.T. im Geltungsbereich dieses Integrierten Handlungskonzeptes liegen (Hansaring, Dortmunder Straße, Soester Straße). Einige Bewohner/innen und lokale Akteur/innen nehmen Mietpreisanstiege und verstärkte Modernisierungs- und Verkaufsaktivitäten wahr und befürchten eine Verdrängung und Veränderung des Quartierscharakters/-milieus. Unter diesen Vorzeichen fand Mitte 2018 ein Zukunftsspaziergang von Akteur/innen aus dem Viertel mit Verwaltung und Politik statt, bei dem entsprechend die Themen „Vielfalt“, „Offene Räume“, „Aufwertung/Verdrängungsdruck“ und die Rolle von B-Side/Hill-Speicher für das Quartier im Mittelpunkt standen.

Die Auswertung der Umwandlungen weist auf Aufwertungstendenzen hin, da in der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraumes (2010 - 2017) der Hansaplatz zu den Stadtteilen mit erhöhter Umwandlungstätigkeit gehörte, gleichzeitig ist seit 2014 ein deutlicher Rückgang der Umwandlungstätigkeit festzustellen. Die befürchtete Verdrängung kann mittels des Monitorings bisher quantitativ nicht abgebildet werden.

Deshalb wird die Verwaltung für den Pilotraum „Hansaviertel/Hafen“ mit einem mehrgleisigen Vorgehen die qualitative Informationsgrundlage verbessern, um in Bezug auf die Fragestellung Aufwertung/Verdrängung mehr Transparenz zu erreichen und die Entscheidungsgrundlage zur Fragestellung der Einführung einer „Sozialen Erhaltungssatzung“ zu qualifizieren. In diesem Kontext ist der genaue Untersuchungsraum noch zu definieren. Hierbei sind folgende Schritte angedacht (Anlage 1):

Vertiefte datenbasierte Auswertung „Hansaviertel“

Ab Mitte Oktober 2018 werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung die auf zwei Jahre befristeten Arbeiten für eine kleinräumig vertiefte Analyse der Wohnsituation und der Bewohnerstruktur am Beispiel des Pilotgebietes „Hansaviertel“ aufgenommen, um auf dieser Basis Schlussfolgerungen auf mögliche Milieuveränderungen ziehen zu können. Die Fachausschüsse werden regelmäßig über die Ergebnisse informiert (Stellenplanantrag der Fraktionen der CDU und Bündnis90/DieGrünen/GAL „Münsteraner Wohnungsmarkt nachhaltig und zukunftsfähig gestalten – Monitoring im Hansaviertel intensivieren“).

Unabhängig von dieser Tiefenanalyse bleibt es eine Daueraufgabe, stadtweit die aufgezeigten Bevölkerungsindikatoren in ihrer Entwicklung zu beobachten sowie bei Vorliegen entsprechender Daten zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen das Umwandlungsmonitoring auszubauen, in ein Kataster zu überführen und kleinräumig unterhalb der Stadtteilebene zu analysieren.

Haushaltebefragung Hansaviertel/Hafen und angrenzenden Quartieren

Für eine Vielzahl von feststellbaren Entwicklungen auf der Basis einer rein quantitativen Auswertung sind die jeweiligen Gründe nicht bekannt: ein z.B. feststellbarer erhöhter Wegzug aus einem Quartier ist nicht zwingend ein Hinweis auf eine Verdrängung (Auszugszwang oder bewusste Entscheidung?). Gleichzeitig fehlen der Verwaltung zentrale Informationen z.B. zur Eigentümerstruktur, Entwicklung

der Mieten, Modernisierungsaktivitäten etc. Als qualitativ ergänzenden Baustein der bisherigen und weiter anstehenden Untersuchungen plant die Verwaltung für das erste Quartal 2019 die Durchführung einer kleinräumigen Haushaltebefragung in den Stadtteilen Hansaplatz/Hafen und angrenzenden Quartieren (Themenbereiche: Wohndauer in der Wohnung/im Quartier, Ausstattungsstandard der Wohnung, Entwicklung der Mieten etc.), um weitere Hinweise zur Entwicklung der Bevölkerungsstrukturen und zur Quartiersentwicklung zu erhalten. Mit der Haushaltebefragung können die aus der bisherigen Analyse erhaltenen Befunde qualifiziert und neue, für die Fragestellung wichtige bisher fehlende Indikatoren (wie z.B. Angaben zur Miete) erhoben werden. Mit ersten Ergebnissen ist Mitte des Jahres 2019 zu rechnen.

Diskussion der Befragungsergebnisse im „Hafendialog“ (alternativ Stadtforum „Innere Stadt“ im Zukunftsprozess)

Die Ergebnisse der Haushaltebefragung werden unter Einbindung der Ergebnisse der B-Side-Befragung („Wohin steuert das Hafen-/Hansaquartier?“, Mai 2018) im vorgesehenen „Hafendialog“ präsentiert und in die örtliche Diskussion um das Thema „Aufwertung/Verdrängungsdruck“ eingebunden. Alternativ könnte die Entwicklung des Hansa- und Hafen-Viertels, je nach Projektstand zur zeitlichen und inhaltlichen Konzipierung des Hafendialogs, auch auf einem der vorgesehenen Stadtforen im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Münster 2030 im Kontext der „Inneren Stadt“ diskutiert und entsprechend im Hinblick auf das Zieljahr 2030 fachlich vertieft werden.

„Workshop mit örtlichen Akteur/innen zum Instrument „Soziale Erhaltungssatzung“

Auch prüft die Verwaltung die Durchführung eines Workshops zur Wirkung und Reichweite des städtebaulichen Instrumentes ‚Soziale Erhaltungssatzung‘ mit den örtlichen Akteur/innen. Hierdurch bietet sich die Chance, dieses und weitere von der Stadt Münster eingesetzte Instrumente zum Ausbau und zur Sicherung preiswerten Wohnraums sowie die Wahrnehmungen, Vorstellungen und Erwartungen der Akteurinnen und Akteure vor Ort gemeinsam zu erörtern. Es könnten z.B. Fälle aus dem Alltag des Mieterschutzvereines als „Blaupause“ dienen und mit den Erfahrungswerten einer Anwenderstadt (z.B. Eigenbedarfskündigung, Ankündigung Modernisierung etc.) gespiegelt werden. Dabei setzen sich alle Teilnehmenden - lokale Akteur/innen, Politik und Verwaltung - einerseits mit der Thematik, andererseits mit den unterschiedlichen Interessenlagen der beteiligten Gruppen im Dialog auseinander.

Ausblick auf das weitere Vorgehen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Die Haushaltebefragung wird im Januar 2019 aus dem vorhandenen Budget der Produktgruppe 0901 durchgeführt.

Als Daueraufgabe wird die Verwaltung im Rahmen des Umwandlungsmonitorings eine Zeitreihe zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand und den Umwandlungen aufbauen und kleinräumig analysieren. Parallel werden weiterhin die aufgezeigten Bevölkerungsindikatoren in ihrer Entwicklung fortlaufend beobachtet. Sobald aussagekräftige Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung die Politik über eine entsprechende Vorlage informieren.

I.V.

gez.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage 1: „Vorgehen Pilotgebiet ‘Hansavierte/Hafen’: Bausteine“