



**VERTIEFTE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGS-
VORAUSSETZUNGEN 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**



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
Dipl.-Ing. Sören Drescher
Cand. B. Sc. Anna Borostowski

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, August 2020

Stand:

April 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	5
1.1	Anlass	5
1.2	Fragestellungen der vertieften Untersuchung.....	5
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	6
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	7
1.3.2	Haushaltebefragung	8
1.3.3	Kartierung (Ortsbildanalyse).....	13
1.3.4	Expert/innengespräche	13
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel	16
2.1	Aktuelle Planungen und Einflussfaktoren.....	17
2.2	Soziokulturelle und grüne Infrastruktur	21
3.	Das soziale Erhaltungsrecht.....	24
4.	Analyseebene Aufwertungspotenzial.....	32
4.1	Gebäudealter	32
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnungsbelegung.....	34
4.3	Eigentumsverhältnisse	38
4.4	Zustand und bauliche Merkmale der Wohngebäude	41
4.5	Ausstattungszustand der Wohnungen.....	45
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	51
5.	Analyseebene Aufwertungsdruck.....	53
5.1	Angebotsmieten.....	54
5.2	Bestandsmieten.....	54
5.3	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	60
5.4	Umwandlungen und Wohnungsverkäufe.....	68
5.5	Zweckentfremdung	71
5.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	73
6.	Analyseebene Verdrängungspotenzial.....	75
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alter und Migrationsvorgeschichte	75
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp	78
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben.....	81
6.4	Einkommensverhältnisse und Warmmietbelastung	85
6.5	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	93
6.6	Umzugsneigung	98
6.7	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen.....	101
6.8	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	107

7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	112
7.1	Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	112
7.2	Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich	114
7.3	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen	119
7.4	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	121
7.5	Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung	122
8.	Verzeichnisse und Quellen	123
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	123
8.2	Tabellenverzeichnis.....	125
8.3	Quellenverzeichnis	126
	Literatur und Statistik.....	126
	Drucksachen, Gesetze, Rechtsquellen, Verordnungen.....	127
	Internetquellen	128
Anhang 1:	Fragebogen	131
Anhang 2:	Kartenmaterial Kartierung.....	132

1. Einleitung

1.1 Anlass

Anlass für die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel in Münster ist der vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Münster gefasste Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungssatzung. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach der Durchführung verschiedener Analyseschritte in den vergangenen Jahren am 13.05.2020 gefasst und am 05.06.2020 im Amtsblatt veröffentlicht. In Vorbereitung auf den Aufstellungsbeschluss hat das Stadtplanungsamt bereits eine Sekundärdatenanalyse über eine Zeitreihe von sechs Jahren (2013–2018) angefertigt, im Jahr 2019 eine Haushaltebefragung zu den Wohn- und Lebensbedingungen im Geltungsbereich durchgeführt sowie im Jahr 2020 eine Kartierung des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet erstellt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte und umfasst Baublöcke der Stadtteile Hansaplatz, Hafen und Herz-Jesu. Das Gebiet ist sehr heterogen geprägt, aber zum Großteil durch geschlossene bzw. fast geschlossene Blockrandbebauung verschiedener Baualtersklassen gekennzeichnet. Im Osten des Stadtteils Herz-Jesu finden sich zudem zahlreiche Einfamilien- und Reihenhäuser.

Mit der vertieften Untersuchung wird nun im Detail geprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB vorliegen. Für das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts ist das Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und (öffentlicher) Infrastrukturausstattung von zentraler Bedeutung. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter/innen ist kein direktes Schutzziel.¹ Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden und absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden. Im Ergebnis der vertieften Untersuchung liegt eine ausführliche Begründung über die Anwendbarkeit des sozialen Erhaltungsrechts für das Gebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel vor.

1.2 Fragestellungen der vertieften Untersuchung

Mit der vertieften Untersuchung wurde für das Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel geprüft, ob die Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Mit der vorliegenden Untersuchung werden u. a. folgende Fragen beantwortet:

¹ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen, freiraumbezogenen und verkehrlichen Infrastruktur?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen in dem Gebiet und welche Erhaltungsziele werden mit einer sozialen Erhaltungssatzung verfolgt?
- Ist innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele möglich?
- Wie ist das soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen?
- Wodurch ist – im Hinblick auf die Umsetzung des sozialen Erhaltungsrechts anhand von Prüfkriterien – der gebietstypische Ausstattungszustand gekennzeichnet?

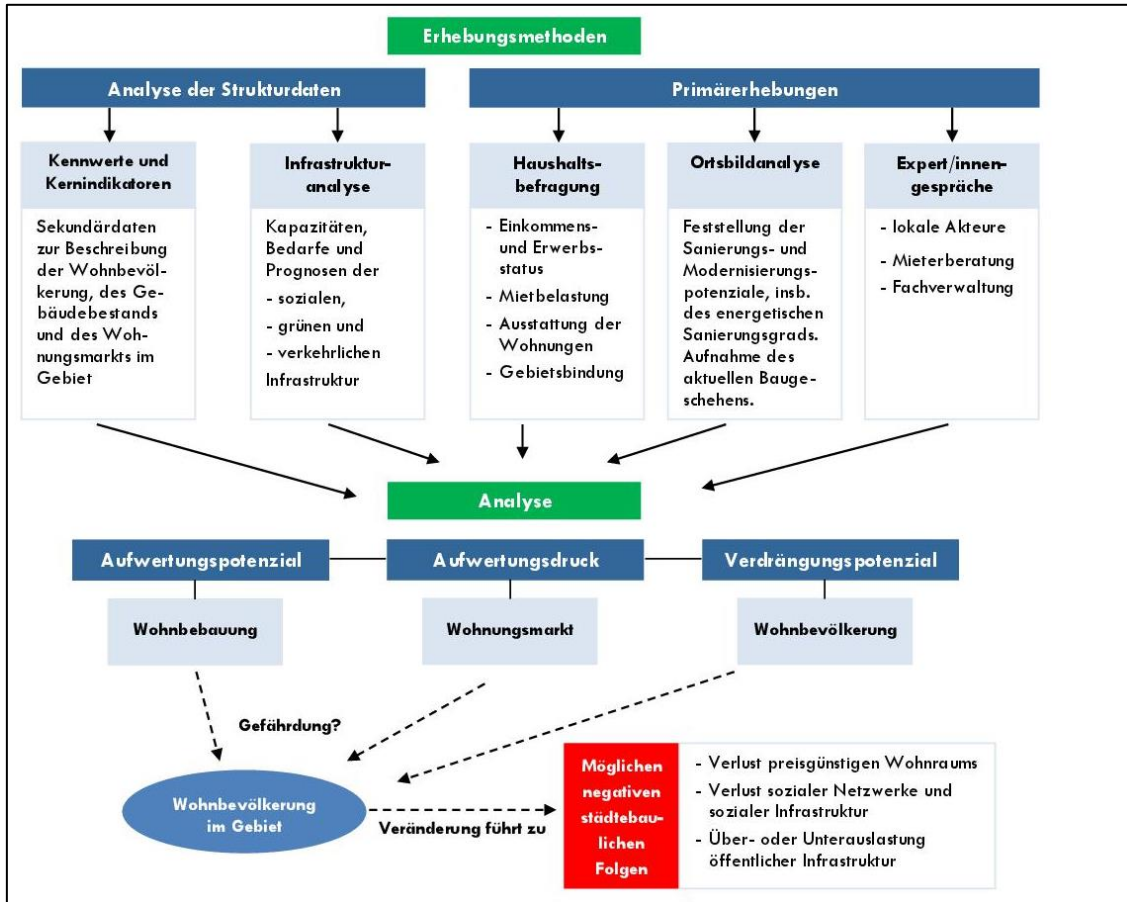
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

In der vertieften Untersuchung werden die folgenden drei Analyseebenen verwendet:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg, wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bereits ab?

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertieften Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen. Die einzelnen Bausteine stehen dabei gleichrangig nebeneinander und haben jeweils eine eigene Wertigkeit für die Untersuchung. Der schematische Untersuchungsaufbau ist in der Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Erhebungsmethodik der Untersuchung



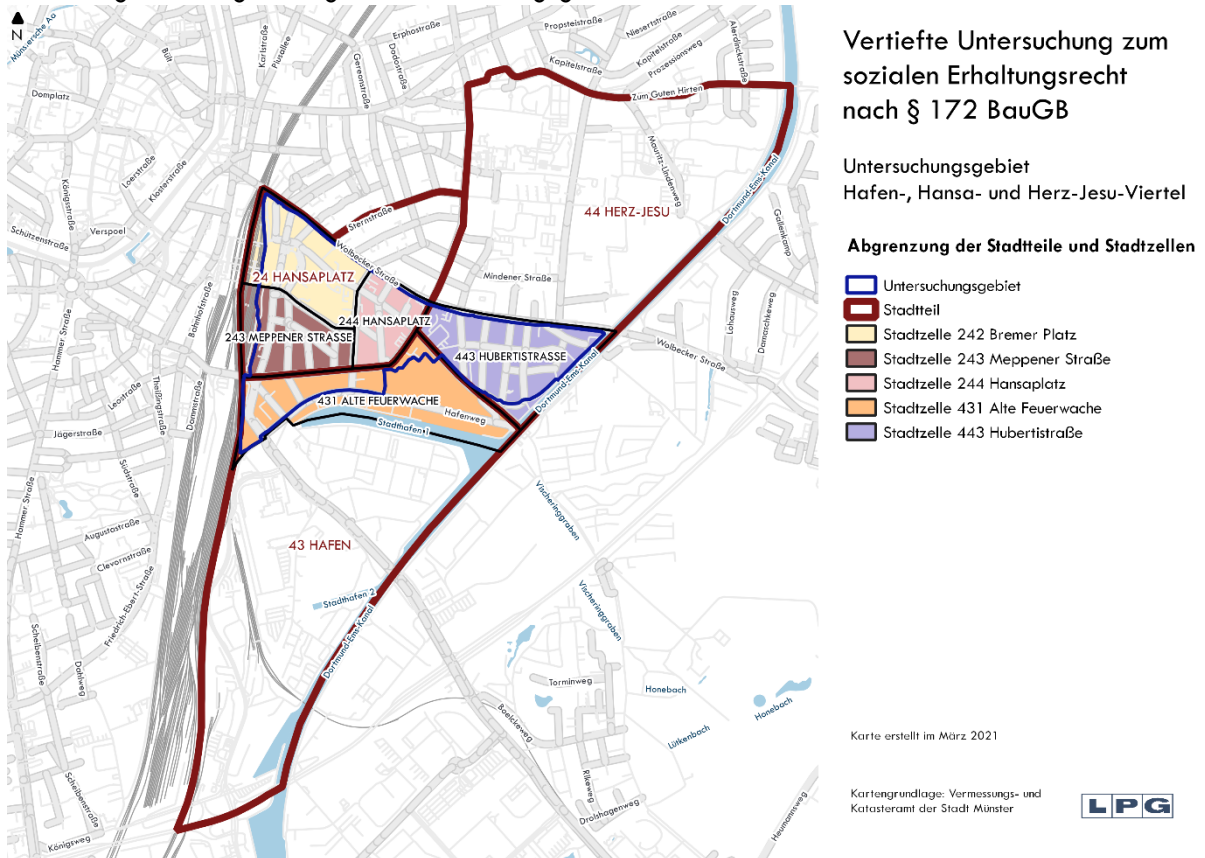
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertieften Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken der Statistikdienststelle, des Stadtplanungsamts und des Bauordnungsamts der Stadt Münster sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltebefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Auswertung der Sekundärstatistik erfolgt ohne Berücksichtigung genderspezifischer Eigenschaften der personenbezogenen Daten, da diese für die inhaltliche Fragestellung dieses Gutachtens nicht von Bedeutung sind. Die hinzugezogenen Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

Vergleichbare Sekundärdaten zur Beteiligung der Bevölkerung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe sowie Verkaufspreise liegen auf der Ebene der Stadtzellen vor. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich die fünf Stadtzellen Bremer Platz, Hansaplatz, Meppener Straße, Alte Feuerwache und Hubertistraße. Die Abgrenzung dieser Stadtzellen ist in Abbildung 2 dargestellt. Einige statistische Daten werden als Vergleichsdaten auch auf Ebene der Stadtteile hinzugezogen. Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der drei Stadtteile Hansaplatz, Hafen und Herz-Jesu. Die Abgrenzungen der Stadtteile gehen über das Untersuchungsgebiet hinaus, sodass hinzugezogene Daten auf Stadtteil-Ebene sich nicht ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet beziehen.

Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sowie der Stadtteile und Stadtzellen



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Haushaltebefragung

Die Haushaltebefragung im Untersuchungsgebiet wurde im Zeitraum vom 22.01.2019 bis 01.03.2019 durch das Stadtplanungsamt der Stadt Münster durchgeführt. Der Untersuchungsraum der „Haushaltebefragung Wohnen und Leben im ‘Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel’ 2019“ umfasste neben den Stadtzellen des Untersuchungsgebiets der vorliegenden Untersuchung die Stadtzellen Sophienstraße und Herz-Jesu. Die Befragung war als Vollerhebung der Haushalte angelegt, d. h. eine zufällig ausgewählte Person je Haushalt im Untersuchungsgebiet wurde angeschrieben. Von diesen 8.704 angeschriebenen Haushalten schickten 2.149 einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Bezogen auf die Haushalte wurde damit ein Rücklauf von 24,7 % erreicht. Darüber hinaus wurden 71 Fragebögen durch weitere Haushaltsmitglieder der angeschriebenen Haushalte angefordert und ausgefüllt.²

Auswertung

Die Ergebnisse der Haushaltebefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet, also die Stichprobe der Grundgesamtheit, Wohnungen

² Stadt Münster, Stadtplanungsamt, Auswertung der Haushaltebefragung Wohnen und Leben im ‘Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel’ 2019, Anlage 3 zur Vorlage V/0106/2020, S. 3–6.

oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushalbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushalbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurden aus dem Datensatz Haushaltsformen abgeleitet, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gestaffelt nach Altersgruppen analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden. Folgende Haushaltstypen werden unterschieden:

- Alleinstehend 18 bis unter 27 Jahre
- Alleinstehend 27 bis unter 45 Jahre
- Alleinstehend 45 bis unter 65 Jahre
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter
- Paar ohne Kinder, mindestens eine Person ist zwischen 18 und 44 Jahre alt (kurz: „Paar eine/r 18 bis unter 45 Jahre“)
- Paar ohne Kinder, beide sind zwischen 45 und 64 Jahre alt (kurz: „Paar 45 bis unter 65 Jahre“)
- Paar ohne Kinder, mindestens eine Person ist 65 Jahre oder älter (kurz: „Paar eine/r 65 Jahre oder älter“)
- Paar mit Kind/ern
- Alleinerziehend
- Wohngemeinschaft

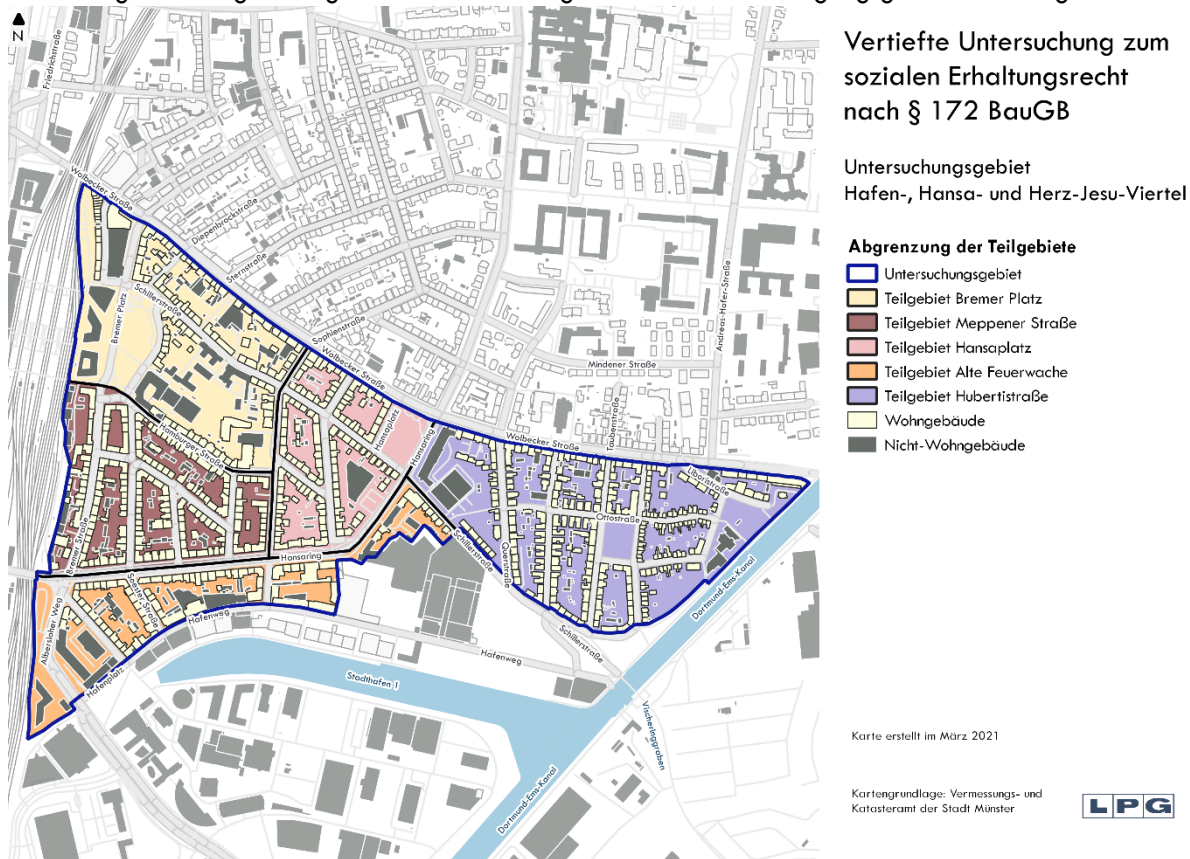
In der Darstellung der nach Haushaltstypen differenzierten Befragungsergebnisse sind u. U. mehrere Altersgruppen zusammengefasst, wenn sie sich hinsichtlich eines Merkmals nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

An mehreren Stellen der Auswertung erfolgt eine Differenzierung der Analyseergebnisse nach Zuzugskohorten. Zu beachten ist, dass diese Darstellungen den Ist-Zustand (Momentaufnahme) zum Zeitpunkt der Haushalbefragung widerspiegeln. Möglicherweise bereits stattgefundenen Verdrängungsprozesse, z. B. in der Haushaltstruktur und -form können so nicht abgebildet werden. Die Darstellungen treffen insofern keine belastbaren Aussagen zur Entwicklung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im zeitlichen Verlauf, da bereits weggezogene Haushalte nicht mehr in der Stichprobe enthalten sind. Sie stellen daher eher Tendenzsagen zur Zusammensetzung der einzelnen Zuzugskohorten dar und sind damit lediglich als eine Annäherung an stattfindende Veränderungen zu verstehen.

Bei der Auswertung der Haushalbefragung wurde das Teilnahmeverhalten der Haushalte berücksichtigt und im Falle ggf. identifizierter Auffälligkeiten oder Differenzen bei einzelnen Parametern nach Möglichkeit und Eignung auf aktuelle Daten der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Für die Auswertung der Haushaltebefragung wurden im Untersuchungsgebiet Blöcke zusammengefasst und Teilgebiete gebildet, die sich zur besseren Vergleichbarkeit mit der Statistik an der Abgrenzung statistischer Stadtzellen orientieren. Durch die Bildung von Teilgebieten ist eine differenzierte Auswertung der Haushaltebefragung möglich, sodass eine passgenaue Abgrenzung des zu empfehlenden Gebiets erfolgen kann. Die Abgrenzung der gebildeten Teilgebiete ist in Abbildung 3 dargestellt.

Abbildung 3: Abgrenzung der zur Auswertung der Haushaltebefragung gebildeten Teilgebiete



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Qualität des Rücklaufs der Haushaltebefragung

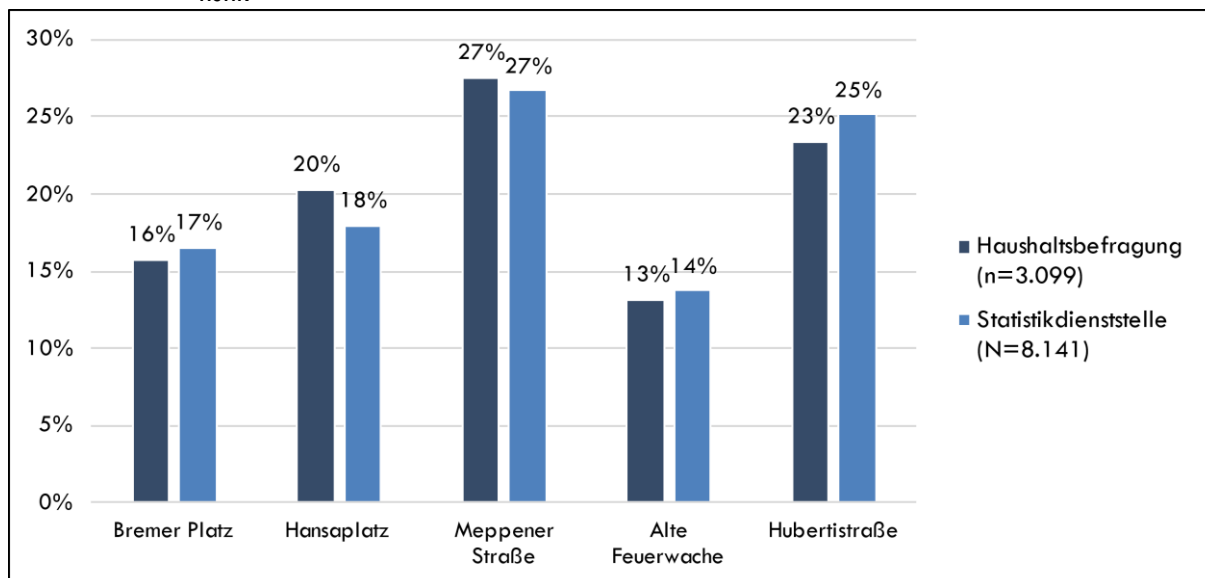
Ziel der Haushaltebefragung ist es, die Haushaltstruktur – nicht die Bevölkerungsstruktur – im Untersuchungsgebiet repräsentativ abzubilden. Dementsprechend ist es nicht die Bevölkerung, die als Grundlage hinsichtlich ihrer Merkmale für die Qualität der Haushaltebefragung entscheidend ist, sondern die Haushalte selbst.

Zur Prüfung, inwiefern die Haushaltebefragung jedoch auch die Bevölkerungsstruktur des Untersuchungsgebiets abbildet, wurden die erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist wichtig, da im weiteren Verlauf des Gutachtens nicht nur Auswertungen auf Ebene der Haushalte betrachtet werden, sondern auch auf der Individualebene, z. B. zu den Bildungsabschlüssen der Personen eines Haushalts, erfolgen. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die erhobene Datengrundlage die statistische Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet.

Der Abgleich ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Die Sekundärdaten wurden durch die Statistikdienststelle der Stadt Münster bereitgestellt. Für den Vergleich der Wohnungsgröße werden die Zahlen aus den Erhebungen des Zensus aus dem Jahr 2011 herangezogen, da auf dieser räumlichen Ebene keine neueren Daten zur Verfügung stehen.

Der Rücklauf der Haushaltebefragung verteilt sich, wie in der Abbildung 4 dargestellt, über das gesamte Untersuchungsgebiet. Hinsichtlich der Verteilung der Bevölkerung auf die Teilgebiete sind nur in den Teilgebieten Hansaplatz und Meppener Straße nennenswerte Abweichungen zwischen der Haushaltebefragung und der amtlichen Statistik festzustellen. Während der Anteil der Personen, die im Teilgebiet Hansaplatz an der Befragung teilgenommen haben, 6 Prozentpunkte unter dem statistischen Anteil der Einwohner/innen im Teilgebiet liegt, befindet sich der durch die Haushaltebefragung erreichte Anteil der Personen im Teilgebiet Meppener Straße etwa 9 Prozentpunkte über dem statistischen Einwohner/innenanteil. Da sich die genannten Differenzen aber nur auf zwei der fünf Teilgebiete beziehen, ist eine Verzerrung der Ergebnisse in der Auswertung nicht zu erwarten.

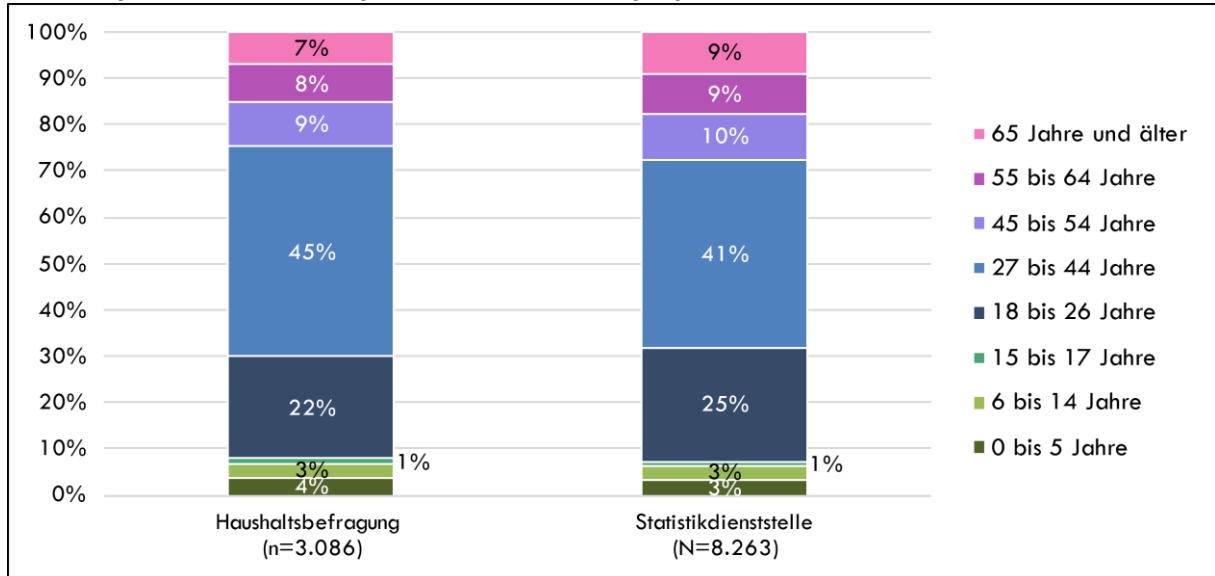
Abbildung 4: Verteilung der Bevölkerung über die Teilgebiete gemäß Haushaltebefragung und Statistik



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2019

Die auf die im Untersuchungsgebiet lebenden Personen bezogenen Merkmale Alter und Migrationsvorgeschichte sind in Abbildung 5 und Abbildung 6 dargestellt. Die in der Haushaltebefragung erfasste Altersstruktur der Gebietsbevölkerung deckt sich in hohem Maße mit der Statistik, sodass auch hinsichtlich des Merkmals Alter keine Verzerrung der Befragungsergebnisse vorliegt.

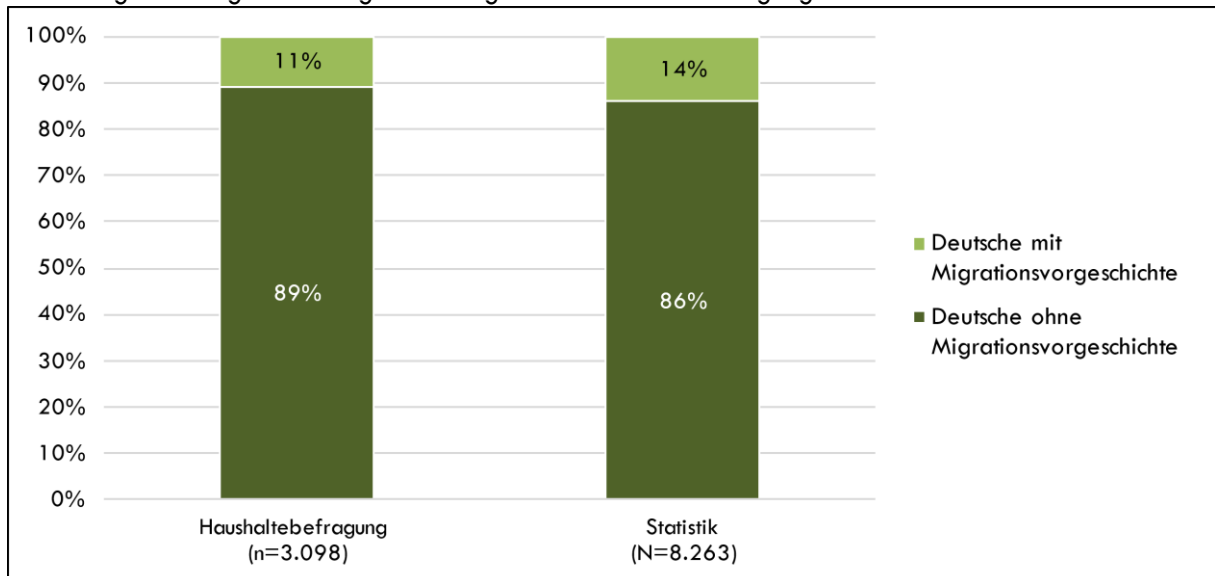
Abbildung 5: Altersstruktur gemäß Haushalbefragung und Statistikdienststelle



Quelle: Haushalbefragung der Stadt Münster, 2019; Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2019

Das Gleiche gilt für das Merkmal Migrationsvorgeschichte. Bei schriftlichen Befragungen ist die überproportionale Erfassung von Deutschen ohne Migrationsvorgeschichte erwartbar, da Personen mit Migrationsvorgeschichte als schwer erreichbare Gruppen für Beteiligung und Teilhabe gelten.³ Dennoch bestehen hinsichtlich der Verteilung der Migrationsvorgeschichte nur marginale Unterschiede zwischen der Stichprobe und der Grundgesamtheit.

Abbildung 6: Migrationsvorgeschichte gemäß Haushalbefragung und Statistikdienststelle



Quelle: Haushalbefragung der Stadt Münster, 2019; Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2019

³ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.): Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117–138.

1.3.3 Kartierung (Ortsbildanalyse)

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde von Mai bis September 2020 eine gebäudescharfe Kartierung im gesamten Untersuchungsgebiet durch die Stadt Münster durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenraum, öffentlich zugänglichen Innenhöfen sowie durch Google Maps an den Rückseiten der Gebäude aus erkennbar waren:

- Gebäudetyp und Baualter bzw. Bauepoche
- aktuelle Bautätigkeit
- äußeres Erscheinungsbild und Hofsituation (Nutzung, Versiegelung)
- (Sanierungs-)Zustand und Wärmedämmung der Fassade sowie Fassadenzusatz (Vandalismus, Graffiti)
- Ausstattung mit Balkon oder von außen sichtbarem Aufzug
- Fenster (Zustand und Material)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Zustand des Dachs, Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Nutzungszustand der Geschosse (inkl. Leerstand)
- Haustechnik im Eingangsbereich (z. B. Gegensprechanlage)
- private PKW-Stellplätze/Garagen

Die Kartierung qualifiziert die erhobenen Daten aus der Haushaltebefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

1.3.4 Expert/innengespräche

Primärerhebungen durch die LPG mbH erfolgten in Form von leitfadengestützten Interviews mit Akteur/innen sowie Vertreter/innen von Einrichtungen aus dem Gebiet sowie mit Fachämtern der Stadt Münster. Die gezielte Auswahl der Fachämter erfolgte anhand der zur Untersuchung hinzugezogenen Indikatoren und entsprechenden Zuständigkeiten in der Verwaltung. Auf diese Weise war es möglich, die zur Verfügung gestellten Sekundärdaten durch qualitative Einschätzungen aus dem Vollzug zu ergänzen. Durch die weitere Expert/innengespräche mit lokalen Akteur/innen konnten qualitative Einschätzungen und Bewertungen zu den Entwicklungen, Bedarfen und Herausforderungen im Gebiet gewonnen und mit den Ergebnissen aus der Haushaltebefragung, der Kartierung sowie der Analyse statistischer Daten rückgekoppelt werden. Mit den folgenden Einrichtungen wurden zwischen Oktober und Dezember 2020 Gespräche geführt:

- Bürgerhaus Bennohaus, 20.10.2020
- Familienzentrum St. Elisabeth, 21.10.2020
- Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V., 22.10.2020
- Pfarrei St. Mauritius, 24.11.2020

- B-Side Kultur e. V./Hansaforum, 22.10.2020
- Overberg-Grundschule, 10.12.2020
- Quartiersmanagement Bremer Platz, 22.10.2020
- Bauordnungsamt, 11.11.2020
- Stadtplanungsamt, 13.11.2020
- Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, 12.11.2020

Die Expert/innen beschreiben das Untersuchungsgebiet als hippestädtisches Innenstadtviertel Münsters. Adjektive bzw. Begriffe, welche die Expert/innen im Rahmen des Interviews spontan mit dem Untersuchungsgebiet assoziiert haben, sind in der Abbildung 7 dargestellt. Das Gebiet ist im Bereich des Hansarings stark durch Studierende geprägt, gleichzeitig gibt es besonders im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets – im Stadtteil Herz-Jesu – viele alteingesessene Münsteraner/innen, die sehr eng mit dem Gebiet verbunden sind. Das Gebiet hat, angeregt durch die Entwicklung des Hafengebiets in den letzten Jahren, eine starke Veränderung erfahren. Mit der Errichtung zahlreicher gastronomischer Einrichtungen hat sich der ehemals als peripher gelegener Ort mit geringer Aufenthaltsqualität empfundene Hafen zu einem Ausgehviertel zum Flanieren entwickelt und einen regelrechten Imagewandel vollzogen. Dieser strahlt bereits jetzt stark auf das Untersuchungsgebiet aus, obwohl ein Großteil der Hafenentwicklung noch aussteht (siehe Kapitel 2). Mit der Aufwertung des Hafengebiets und dem verstärkten Zuzug Studierender haben sich in dem einstigen Arbeiterviertel „Kleinmuffi“ zahlreiche Kneipen und gastronomische Einrichtungen angesiedelt. Die Wolbecker Straße, als nördliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets, ist gewerblich geprägt und hat sich in den letzten Jahren zu einer „Fressmeile“ mit vielen Restaurants, Imbissen und Cafés entwickelt. Auch wenn diese durch eine erhöhte Fluktuation gekennzeichnet sind, ist die Straße durch Studierende und Anwohner/innen stark frequentiert. Ebenfalls hohe Beliebtheit genießt der östlich des Gebiets verlaufende Dortmund-Ems-Kanal, sodass das Untersuchungsgebiet auch aufgrund seiner Umgebung besonders bei jungen Menschen gut ankommt. Das Hansaviertel und der Hafen finden beispielsweise Erwähnung in der britischen „The Sunday Times“, in dem Münster an fünfter Stelle des Städterankings für die 20 besten Plätze zum Leben für Menschen unter 40 Jahren genannt wurde.⁴ Kennzeichnend für das Untersuchungsgebiet ist laut Expert/innen darüber hinaus das hohe Engagement der Anwohner/innen und der sich daraus entwickelte Zusammenhalt der Gebietsbevölkerung. Im Gebiet gibt es zahlreiche Initiativen, darunter u. a. Initiative Zukunft Hafen, Mehr Lebensqualität für das Hansa- und Hafenviertel e. V., Münster gehört uns Allen (MSguA) sowie Platanenpower und das Hansaforum, die in den vergangenen Jahren viel Bürgerengagement mobilisiert haben und dem Stadtviertel stadtweite Bekanntheit verschafft haben (siehe hierzu Kap. 6.7).

⁴ Siehe u. a. Westfälische Nachrichten, 2021d.

Abbildung 7: Durch Expert/innen genannte Begriffe zur Beschreibung des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung auf Grundlage der durchgeführten Expert/innengespräche

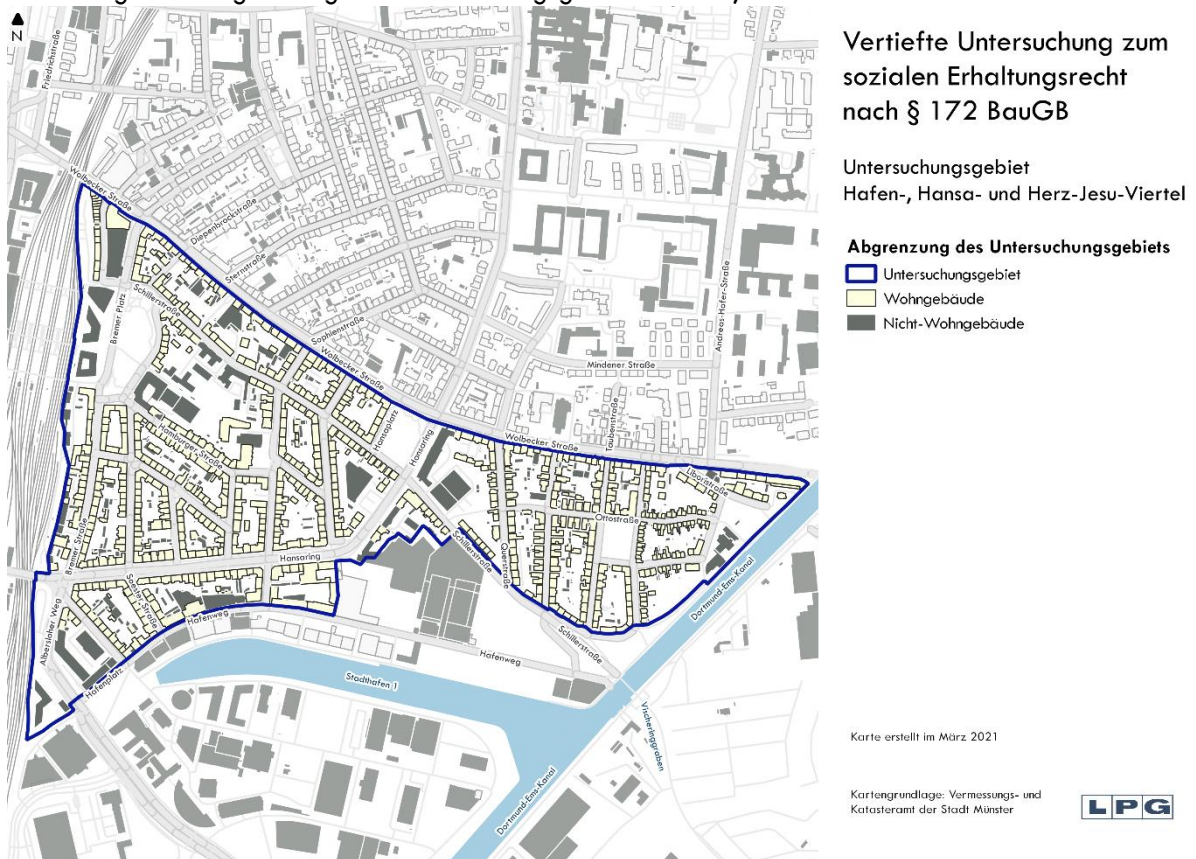
Zu nennen sind weiterhin folgende Entwicklungen und Themen, die von den Expert/innen wahrgenommen werden:

- Es wird befürchtet, dass von der weiteren Entwicklung des Hafengebiets, welche als „Gentrifizierungs-Treiber“ fungieren könnte, Verdrängungseffekte für alteingesessene Münsteraner/innen und Studierende entstehen könnten. Durch einen voranschreitenden Imagewandel des Gebiets hin zu einem schicken Innenstadtviertel, ähnlich der in den vergangenen Jahren vollzogenen Entwicklung im Münsteraner Kreuzviertel, könnte eine Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hervorgerufen werden.
- Der Wohnungsmarkt im Gebiet ist durch steigende Mieten und eine zunehmende Konkurrenz um Wohnungen gekennzeichnet. Viele Familien finden im Gebiet keine größeren Wohnungen mehr, weil diese oftmals bevorzugt an Wohngemeinschaften über Einzelzimmerverträge vermietet werden, da auf diesem Weg höhere Renditen zu erzielen sind.
- Im Untersuchungsgebiet macht sich ein zunehmender Druck auf Immobilienbesitzer/innen bemerkbar, da Einzeleigentümer/innen verstärkt Kaufanfragen für Ihre Immobilien im Gebiet erhalten. Steigende Verkaufspreise und eine zunehmende Anzahl baulicher Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten veranschaulichen die Auswirkungen umliegender Entwicklungsprojekte am Hafen und am Bremer Platz.

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets 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. Das Untersuchungsgebiet ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof sowie mehrere Stadt- und Regionalbuslinien an den öffentlichen Personennah- und Regionalverkehr angeschlossen.

Abbildung 8: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets ist überwiegend durch zwei- bis viergeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung aus den Jahren 1919 bis 1974 gekennzeichnet. Es befinden sich aber auch gründerzeitliche und neuere Wohngebäude im Untersuchungsgebiet. Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets im Teilgebiet Hubertistraße ist der Anteil der zweigeschossigen Gebäude aufgrund der hier vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung hoch.

Die das Untersuchungsgebiet im Norden begrenzende Wolbecker Straße sowie der quer durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Hansaring sind in ihren Erdgeschosszonen stark durch Gewerbenutzung geprägt, während in den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebiets die Wohnnutzung dominiert. Die gewerblichen Nutzungen an der Wolbecker Straße und dem Hansaring umfassen vor allem den Einzel-

handel und die Gastronomie, welche durch eine hohe Fluktuation und gelegentlich auch Leerstand gekennzeichnet ist.⁵ Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich am Hafen entlang der Hafensperrmauer ein umfangreiches gastronomisches Angebot. Dort werden die oberen Geschosse überwiegend als Büroflächen für Dienstleistungen genutzt. Gemäß der Kartierung sind weitere Nutzungsarten im Gebiet öffentliche Einrichtungen, medizinische und kulturelle Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen. Darüber hinaus sind handwerkliche Einrichtungen, weitere Dienstleistungen und vereinzelt Hotellerie im Gebiet ansässig. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem an vier Standorten Co-Working-Spaces. Diese sind – ähnlich wie Second-Hand-Ladenzweige, die im Segment Einzelhandel dokumentiert wurden – als typische Nutzungen im Rahmen von Gentrifizierungsprozessen zu sehen.⁶

2.1 Aktuelle Planungen und Einflussfaktoren

Im Untersuchungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich derzeit mehrere gebietsprägende Neubauvorhaben in der Planung oder bereits in der Umsetzung. Östlich des Münsteraner Bahnhofs entsteht am Bremer Platz, welcher sich im Westen des Untersuchungsgebiets befindet, das **Projekt Hansator**. Auf der vormalig als Parkplatz genutzten Fläche auf der Rückseite/Ostseite des Hauptbahnhofs entstehen drei sechsgeschossige Gebäudetürme mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Handel und Gastronomie sowie Hotellerie (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 10). Die Wohnnutzung beschränkt sich auf Mikroapartments, die auf Studierende und „Young Urban Professionals“ ausgerichtet sind. Zusätzlich entstehen eine öffentliche Fahrradstation, eine Tiefgarage und ein DB-Wertstoffhof.⁷ Die Fertigstellung des Hansators ist für April 2022 geplant. Schon jetzt erfolgt eine kontroverse mediale Berichterstattung.⁸

⁵ Expert/innengespräch Stadtplanungsamt.

⁶ Stadtplanungsamt Münster.

⁷ Landmarken AG, Broschüre Hansator Münster, 2019.

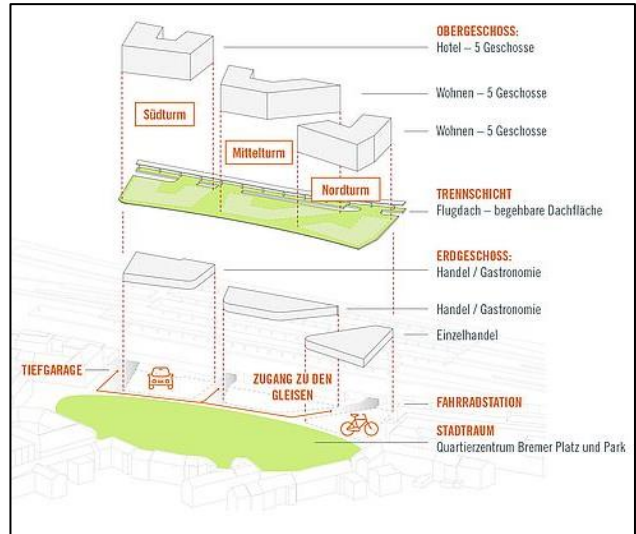
⁸ Siehe u. a. Westfälische Nachrichten, 2021 a.

Abbildung 9: Hansator und Bremer Platz



Quelle: Webseite Hansator Münster, Nutzungskonzept

Abbildung 10: Nutzungsmix Hansator



Quelle: Webseite Hansator Münster, Nutzungskonzept

Im Zuge der Realisierung des Hansators soll auch der **Bremer Platz** eine **Aufwertung** erfahren und umgestaltet werden, sodass eine neue „Ankommenssituation“ am Bahnhof entsteht. Seit dem Jahr 2018 existiert das Quartiersmanagement Bremer Platz, welches die Neuplanung des Bremer Platzes begleiten soll. Zentrale Aufgabe des Quartiersmanagements Bremer Platz ist es, alle Nutzer/innen- und Interessensgruppen sowie die Anwohner/innen an der Umgestaltung des Bremer Platzes teilhaben zu lassen und in die Entwicklung miteinzubeziehen. An einem Runden Tisch werden Handlungsschritte und Maßnahmen mit den verschiedenen Akteur/innen koordiniert, um negativen Entwicklungen im Stadtraum und einer Verdrängung der existierenden „Drogenszene“ entgegenzuwirken.⁹ Der Bremer Platz ist bislang, auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum INDRO e. V. auf der Rückseite des Bahnhofgebäudes, ein bevorzugter Aufenthaltsort der ansässigen Szene. Im Gespräch mit dem Quartiersmanagement Bremer Platz wurde der Imagewechsel des Stadtraums begrüßt, gleichzeitig jedoch auch die Vermutung geäußert, dass über den Neubau des Hansators und die Umgestaltung des Bremer Platzes ein Imagewandel des gesamten Quartiers in Gang gesetzt werden könnte, der neben einer Aufwertung des Stadtquartiers für die Anwohnenden eine Wirkung als „Gentrifizierungstreiber“ entfalten könne.¹⁰

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich darüber hinaus Teile des Geltungsbereichs **des Masterplans Stadthäfen Münster**. Dieser Masterplan wurde erstmals 2004 erarbeitet und im Jahr 2012 fortgeschrieben.¹¹ Im Ergebnis wurden bislang die Flächen zwischen dem Hafenweg und dem Stadthafen I zum sogenannten Kreativkai umgebaut. Hier befindet sich jetzt eine Mischung aus verschiedenen kulturellen, kreativen, gewerblichen und gastronomischen Nutzungen. In Expert/innengesprächen wurde der bereits umgestaltete Bereich des Hafens als stark frequentierte Flaniermeile beschrieben, die zahlreiche Münsteraner/innen, wie auch Besucher/innen aus der Münsteraner Umgebung, anzieht.¹²

⁹ Webseite Quartiersmanagement, Stadtraum Hauptbahnhof Bremer Platz, 2021.

¹⁰ Expert/innengespräche Quartiersmanagement Bremer Platz, Overberg-Grundschule.

¹¹ Im Jahr 2019 hat der Rat der Stadt Münster eine erneute Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen Münster beschlossen (vgl. Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0150/2019/1, 2019); diese ist zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgeschlossen.

¹² Expert/innengespräche Overberg-Grundschule, Bürgerhaus Bennohaus, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Stadtplanungsamt.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist zwischen Hansaring, Schillerstraße und Hafenweg das Projekt **HafenMarkt** geplant. Mit dem Bebauungsplan und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des als „HafenMarkt“ bezeichneten Vorhabens geschaffen werden. In diesem soll eine gemischt genutzte Bebauung entstehen, die unter anderem Einzelhandelsflächen, eine öffentlich zugängliche Tiefgarage, Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie, soziale Infrastruktur (Kindergroßtagespflege und ein Quartiersbüro) sowie Wohnnutzung beherbergen soll. Der HafenMarkt soll somit einen vielfältigen urbanen Quartiersmittelpunkt darstellen, der zudem als Gelenk für zum Teil neue Wegebeziehungen zwischen Hansaviertel, Hafen und Stadthafen-Nord fungiert.¹³

Das Projekt **Stadthafen Nord** ist Teil des Masterplans Stadthäfen Münster und bezeichnet ein geplantes Nutzungsgemischtes Quartier, dass auf dem ehemaligen Osmo-Areal zwischen Schillerstraße und Stadthafen I entstehen soll (vgl. Abbildung 11) und räumlich direkt an das Projekt HafenMarkt anschließt. Gemäß dem Masterplan Stadthäfen Münster soll hier ein „qualitätsvolles, urbanes, mehrgeschossiges Wohnquartier mit eigenständigem Charakter“ und einer Mischung aus kleinen, familiengerechten und öffentlich geförderten Wohnungen in besonderer Lage entwickelt werden.¹⁴ Der Rahmenvertrag zwischen der Stadt Münster und den Investorengruppen sieht 690 Wohneinheiten vor, von denen 30 % als geförderter Mietwohnraum für Auszubildende, Familien, Senior/innen und Studierende bereitgestellt wird. Neu entstehende Büros, Hotels und Gastronomie sollen Platz für bis zu 2.000 neue Arbeitsplätze bieten.¹⁵

¹³ Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/1062/2020, 2020.

¹⁴ Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0113/2020, 2020.

¹⁵ Webseite Stadt Münster, Stadthafen Nord.

Abbildung 11: Städtebaulicher Vorentwurf des Projekts Stadthafen Nord



Quelle: Webseite Stadt Münster, Stadthafen Nord.

An der **Südseite des Stadthafens I** befinden sich **mehrere Neubauprojekte** in der Planung bzw. Umsetzung, so zum Beispiel mehrere Bürogebäude. Der Masterplan Stadthafen Münster sieht für dieses Areal allgemeine, nicht störende gewerbliche Nutzungen vor, weiter südlich befinden sich die Flächen des Heizkraftwerks der Stadtwerke.¹⁶ Südlich des Hafenbeckens werden die Kaiflächen neugestaltet. Der im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelte landschaftsarchitektonische Siegerentwurf wird in Kürze umgesetzt.¹⁷ Im Kern sollen die Kaiflächen für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit geöffnet sowie die Umgebung der Neubauten aufgewertet werden. In den Hill-Speicher soll nach erfolgreichem Umbau der Kulturverein B-Side wieder einziehen. Über einen Zeitraum von fünf Jahren hat das B-Side Kollektiv gemeinsam mit Anwohner/innen aus dem Quartier ein nicht kommerzielles Konzept für die Lagerhalle erarbeitet. Das Projekt hat Anfang des Jahres eine Baugenehmigung erhalten und soll im Frühjahr 2023 fertiggestellt werden.¹⁸

Auch südöstlich des Dortmund-Ems-Kanals werden mehrere neue Wohnquartiere entwickelt. Eines davon ist das **Stadtquartier an der Theodor-Scheiwe-Straße**, für welches seitens der Stadt Münster ein Potenzial von bis zu 2.000 Wohneinheiten veranschlagt wird.¹⁹

¹⁶ Webseite Stadt Münster, Anlage 1 zur Fortschreibung des Masterplans Stadthafen Münster, 2012.

¹⁷ Webseite Stadt Münster, Hafensüdseite.

¹⁸ Westfälische Nachrichten, 2021b.

¹⁹ Webseite Stadt Münster, Stadthafen, Neue urbane Stadtquartiere im Bereich Theodor-Scheiwe-Straße, Nieberdingstraße, Eulerstraße, 2021.

Den Einschätzungen aus den Expert/innengesprächen folgend²⁰ wird auch aus gutachterlicher Sicht erwartet, dass von den geplanten sowie sich bereits in der Realisierung befindlichen Bauvorhaben rund um das Hafengebiet und am Bahnhof eine enorme Ausstrahlwirkung auf das gesamte Untersuchungsgebiet ausgehen wird. Mit einer gesteigerten Attraktivität der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebiets als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort kann davon ausgegangen werden, dass eine erhöhte Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum eine bauliche Aufwertung des Gebäudebestands, einen Anstieg der Mieten und ein gesteigertes Kaufinteresse sowie ein zunehmendes Umwandlungsgeschehen hervorrufen werden. Diese können oftmals eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nach sich ziehen, die auch durch den Zuzug höherer Einkommensschichten in die Neubauten und der Anziehung neuer Klientel als Besucher/innen des Stadthafens verstärkt werden.

2.2 Soziokulturelle und grüne Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Kindertagesstätten mit einer Kapazität von insgesamt 126 Plätzen; im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind vier weitere Kindertagesstätten mit insgesamt 245 Plätzen ansässig; zusätzlich sind zwei weitere Kindertagesstätten mit rund 110 Plätzen in Planung (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Kindertagesstätten im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets

Einrichtung	Adresse	Kapazität
Kath. Kita St. Elisabeth	Hamburger Str. 43, 48155 Münster	52 Plätze
El* „Russelbande“	Soester Str. 36, 48155 Münster	18 Plätze
El* „Dicker Waldemar“	Hansaplatz 5, 48155 Münster	16 Plätze
Kath. Kiga St. Agnes	Ewaldistr. 12, 48155 Münster	40 Plätze
SkF-Kita	Katharinenstr. 10, 48145 Münster	70 Plätze
Ev. Stern-Kita	Sternstr. 8-10, 48145 Münster	75 Plätze
Johannes-Busch-Haus, Dependance Klaras Kinderhaus	Andreas-Hofer-Straße 76, 48145 Münster	40 Plätze
El* „Montessori“	Mauritz-Lindenweg 100, 48145 Münster	60 Plätze
Hafen**		70 Plätze
Kita an der Mathilde Anneke Gesamtschule**		40 Plätze

Quelle: Stadt Münster, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Kindertagesbetreuungsbericht 2020, S. 74f., 90f.; * Elterninitiative; ** geplante Kindertagesstätte, Fertigstellung 2023

Darüber hinaus bieten viele Tagesmütter im Gebiet Betreuungsdienste an.²¹ Im Gespräch mit der Vertretung der Kita St. Elisabeth wurde angemerkt, dass eine Verjüngung der die Kita besuchenden Kinder stattfindet, da Familien mit älteren Kindern bei Familienzuwachs aufgrund eines Mangels an familiengerechten Wohnungen im Gebiet häufig wegziehen müssen. Die freiwerdenden Plätze werden durch sehr junge Kinder belegt, sodass vorwiegend die jüngste Altersklasse dauerhaft bedient wird.²²

²⁰ Expert/innengespräch Familienzentrum St. Elisabeth.

²¹ Familienzentrum St. Elisabeth, 2018.

²² Expert/innengespräch Familienzentrum St. Elisabeth.

Das Bildungsangebot im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets wird durch drei Grundschulen mit insgesamt 460 Grundschüler/innen und sechs weiterführende Schulen mit insgesamt fast 12.500 Schüler/innen bereitgestellt; eine Förderschule für die Klassenstufen 1 bis 10 ergänzt das Bildungsangebot (vgl. Tabelle 2). Bei der Bodelschwingschule ist eine Kapazitätserweiterung um einen Zug geplant; für die Mathilde-Anneke-Gesamtschule ist im Jahr 2021 ein Neu- und Umbau geplant. Das Wilhelm-Emmanuel-von-Ketteler-Berufskolleg hat die Kapazitätsgrenze erreicht; es besteht dringender Ausbaubedarf.

Tabelle 2: Schulen im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets

Einrichtung	Adresse	Schüler/innen 2019/20
Grundschulen		
Montessori-Grundschule Münster	Soester Str. 13, 48155 Münster	100
Overbergschule Münster	Margaretenstr. 6, 48145 Münster	146
Bodelschwingschule	Gutenbergstr. 14, 48145 Münster	214
Weiterführende Schulen		
Montessori-Gesamtschule Sekundarstufe I	Soester Str. 13, 48155 Münster	154
Hansa-Berufskolleg	Hansaring 80, 48155 Münster	4.283
Wilhelm-Emmanuel-von-Ketteler-Berufskolleg	Mindener Str. 11, 48145 Münster	2.800
Mathilde Anneke Gesamtschule	Andreas-Hofer-Str. 30, 48145 Münster	452
Hans-Böckler-Berufskolleg	Hoffschultestr. 25, 48155 Münster	3.098
Anne-Frank-Berufskolleg	Manfred-von-Richthofen-Str. 39, 48145 Münster	1.696
Staatliche Förderschule (Klasse 1–10)		
Albert-Schweitzer-Schule	Manfred-von-Richthofen-Str. 49, 48145 Münster	183

Quelle: Stadt Münster, Amt für Schule und Weiterbildung, Schulstatistik 2019/2020, S. 15f., 19, 71, 98

In der Abbildung 12 sind die Kitas und Schulen sowie Spielplätze, Grünflächen, kulturelle und soziale Einrichtungen im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets dargestellt. Über das Untersuchungsgebiet verteilt befinden sich fünf Kinderspielplätze. Der Spielplatz an der Ecke zwischen Schillerstraße und Dortmund-Ems-Kanal wurde erst kürzlich fertiggestellt. Im Gespräch mit einem Vertreter des Bürgerhauses Bennohaus wurde eine steigende Auslastung der Spielplätze im Herz-Jesu-Viertel benannt.²³ Dies deckt sich mit der gestiegenen Anzahl von Kindern im Alter von bis zu fünf Jahren um 19 % im Stadtteil Herz-Jesu zwischen den Jahren 2014 und 2019 (vgl. Kapitel 6.1).

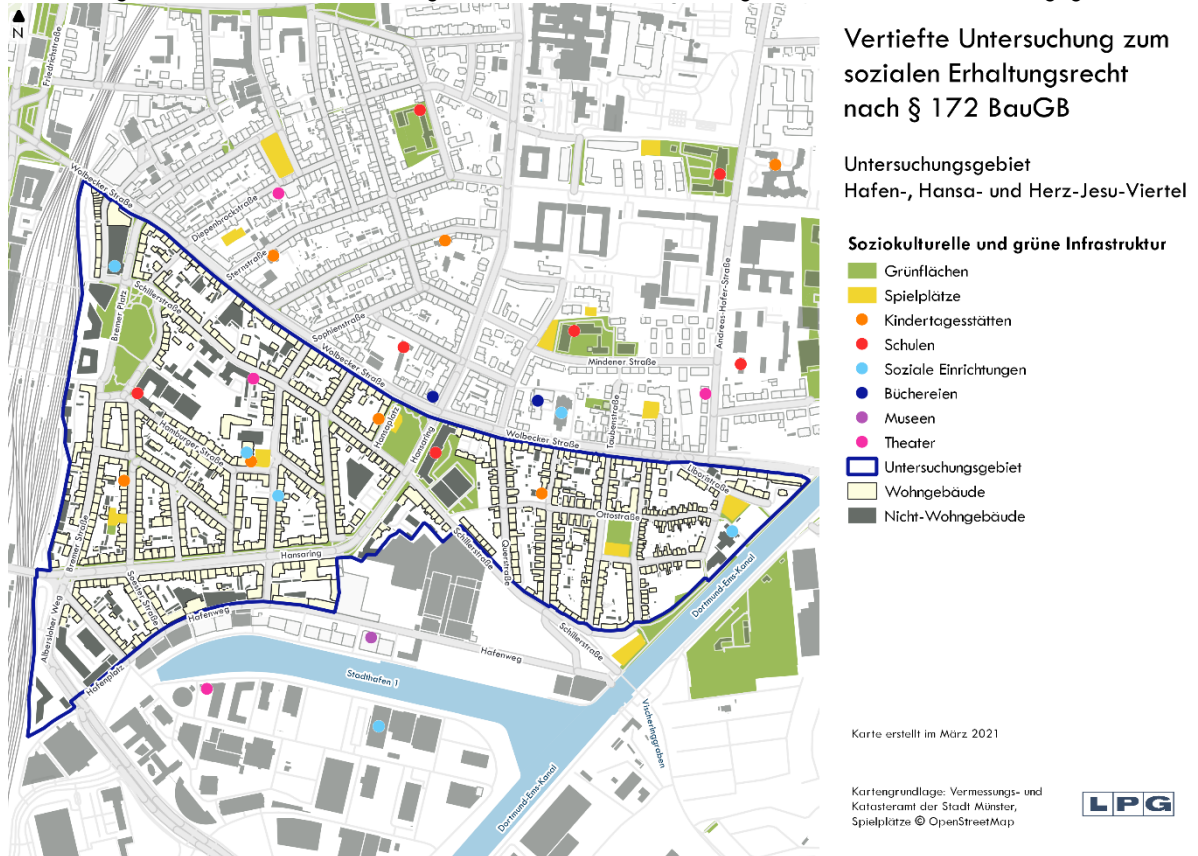
Im Untersuchungsgebiet sind mehrere soziokulturelle Einrichtungen ansässig und aktiv. Der Kulturverein B-Side, der seine Räumlichkeiten südlich des Stadthafens im Hill-Speicher hat, veranstaltet in ehrenamtlicher Arbeit neben Konzerten, Workshops, Podiumsdiskussionen, Vorträgen, kulturellen und bildenden Quartiersrundgängen auch eine Radio-Sendung im lokalen Bürgerfunk und ist als Projektträger mit dem Beteiligungsformat Hansaforum im Untersuchungsgebiet aktiv.²⁴ Hier können Anwohner/innen Projektvor-

²³ Expert/innengespräch Bürgerhaus Bennohaus.

²⁴ Expert/innengespräch B-Side Kultur e. V./Hansaforum; Webseite Kulturverein B-Side.

schläge zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Quartier einreichen, die dann durch den „Hansakonvent“ anhand eines Gemeinwohl-Index bewertet und bei entsprechender Eignung mit öffentlichen Fördermitteln umgesetzt werden. In den Räumlichkeiten der Hansa-Bude wird über das Hansaforum informiert, es werden Förderanträge entgegengenommen und die ersten Projekte ausgestellt. Das Projekt wird durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit insgesamt 120.000 Euro gefördert.²⁵ Darüber hinaus leistet die B-Side Vernetzungsarbeit.

Abbildung 12: Soziokulturelle und grüne Infrastruktur im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Bürgerhaus Bennohaus (Trägerverein: Arbeitskreis Ostviertel e. V.) stellt Informations- und Bildungsangebote sowie ein Kultur- und Kreativangebot bereit, bietet Sportangebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senior/innen, organisiert Veranstaltungen und Stadtteilaktionen und ist gleichzeitig Ausbildungsstätte für Mediengestaltung²⁶. Im Familienzentrum St. Elisabeth finden Eltern verschiedene Angebote für Familien mit Kindern, unter anderem Beratungsangebote. Das Familienzentrum ist zudem mit Einrichtungen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets vernetzt²⁷. Die katholische Kirchengemeinde St. Mauritius betreibt neben der Herz-Jesu-Kirche im Pfarrer-Eltrop-Heim die Bücherei Herz Jesu. Darüber hinaus bietet die Gemeinde einen Frauentreff an und ist mit dem Gebiet verbunden.²⁸ Diverse Sportvereine ergänzen das Freizeitangebot im Gebiet.

²⁵ Webseite Hansaforum Münster.

²⁶ Expert/innengespräch Bürgerhaus Bennohaus, Webseite Bürgerhaus Bennohaus.

²⁷ Expert/innengespräch Familienzentrum St. Elisabeth, Webseite Kitas in St. Mauritius.

²⁸ Expert/innengespräch Pfarrei St. Mauritius; Webseite St. Mauritius.

3. Das soziale Erhaltungsrecht

Ziel und Wirkungsweise

Das Ziel der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Dies verweist auf zwei Tatbestände, die bei der Beurteilung über eine sozialen Erhaltungssatzung geprüft werden müssen: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe. Daraus ergeben sich zwei Fragen: Wie wird die Sozialstruktur aus städtebaulicher Sicht bewertet und welche städtebaulichen Auswirkungen gehen von einer Veränderung dieser Struktur aus?

§ 172 Absatz 1 Satz 1 und 4 BauGB geben für Erhaltungsgebiete einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, vor. Die soziale Erhaltungssatzung hat eine zweistufige Wirkungsweise. Mit der Festsetzung der Satzung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Schutz- und Erhaltungswürdigkeit des Gebiets begründet, eine konkrete Verbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies bedeutet, dass die nunmehr genehmigungspflichtigen Vorhaben grundsätzlich genehmigt werden können, jedoch bei der Antragstellung einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Erst mit Einreichung des Genehmigungsantrags findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt.²⁹

Versagungsgründe und zeitgemäßer Ausstattungszustand

Die Versagungsgründe stehen in engem Zusammenhang mit den Erhaltungszielen und ergeben sich daraus. In § 172 Absatz 4 BauGB ist geregelt, dass die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Bei der Abwägung von Vorhaben ist es unerheblich, ob von der konkreten Maßnahme eine reale Verdrängung der Bewohner/innenschaft ausgeht oder diese nur generell dazu geeignet ist. Dabei stellt sich die Frage, ab wann eine Maßnahme den Erhaltungszielen entgegensteht. Zu klären ist demnach, ob von der Maßnahme eine Vorbildwirkung ausgeht, die dem Erhaltungsziel nicht zuträglich ist.³⁰

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungssatzung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind bei der Beurteilung von Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. sie sind abwägend zu prüfen. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Mindest-

²⁹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 48.

³⁰ BVerwG, 18.06.1997 - BVerwG 4 C 2/97.

anforderungen zu genehmigen. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden. Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar. Der zeitgemäße Ausstattungszustand bezieht sich zum anderen auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.³¹ Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass die Mieten ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert aber auch, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.³² Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u.a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.³³ Einzelkohlöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 a BauGB haben Eigentümer/innen eines Gebäudes im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung einen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, wenn die beabsichtigte Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder ggf. der Energieeinsparverordnung (EnEV), sofern diese weiter anzuwenden ist, dient. Zweck dieser Rechtsvorschriften ist die Einsparung von Energie in Gebäuden als Beitrag zur Erfüllung der bundesweiten energie- und klimapolitischen Ziele. Gemäß § 555b BGB sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, energetische Modernisierungen. (Wärme-)Energie kann z. B. durch den Einbau von Isolierglasfenstern, den Austausch von Außentüren, Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie der Dämmung von Außenwänden, Keller- und Geschossdecken eingespart werden.

Mit der Beschränkung auf die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 a BauGB abgestellten Mindestanforderungen soll dem Ziel des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.³⁴ Für den Übergang von der früheren Energieeinsparverordnung (EnEV) zum GEG gelten besondere Vorschriften. Die Durchführung einer Maßnahme, die den Mindestanforderungen des GEG entspricht und zu genehmigen ist, kann nach den §§ 559 und 555b BGB mit einer Modernisierungumlage von 8 % auf die Miete umgelegt werden.³⁵ Da die Kaltmieten aufgrund der Modernisierungumlage zumeist stark steigen, führt eine Kostenersparnis durch kompensierte Heizkosten in der Regel nicht zu einer Reduktion, sondern insgesamt zu

³¹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 52.

³² Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

³³ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

³⁴ Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, S. 17.

³⁵ Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurde die Modernisierungumlage von 11 auf 8 % gesenkt (Bundesrat, Drucksache 611/18, 30.11.2018).

einer Steigerung der Warmmietkosten. Eine Erhöhung der Mietbelastung und langfristige Wirkungen auf das lokale Mietniveau sind mögliche Folgen.

Im Bauantragsverfahren ist zu prüfen, ob es sich bei den beantragten baulichen Maßnahmen um die so genannten Nachrüstpflichten gemäß den §§ 47, 61, 63, 66, 71 bzw. 72 GEG handelt. Die Erfüllung der Nachrüstpflichten entspricht der baulichen Änderung zur Herstellung eines anlagentechnischen oder baulichen Mindeststandards des GEG bzw. der EnEV, wenn diese nach § 111 Absatz 1 GEG weiter anzuwenden ist, im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB. Die Nachrüstpflichten ergeben sich direkt aus dem GEG und sind vom Eigentümer zu erfüllen. Demnach ist auch eine auflagenfreie erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Ein Steuerungspotenzial ergibt sich hingegen für Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen hinausgehen. In diesen Fällen ist eine Beurteilung im Einzelfall notwendig und der Umfang der Maßnahme kann z. B. auf die Mindestanforderungen des GEG reduziert werden.

- Dämmung der obersten Geschossdecke (Nachrüstpflicht gemäß § 47 GEG),
- Nachrüsten von Zentralheizungen mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Betriebe (Nachrüstpflicht gemäß § 61 GEG),
- Nachrüsten von mit Wasser als Wärmeträger arbeitenden heizungstechnischen Anlagen auf eine selbsttätig wirkende Einrichtung zur raumweisen Regelung der Raumtemperatur (Nachrüstpflicht gemäß § 63 GEG),
- Nachrüsten von Anlagen gemäß § 65 Satz 1 GEG, die die Feuchte der Raumluft unmittelbar verändern (Nachrüstpflicht gemäß § 66 GEG),
- Austausch Heizkessel (älter als 30 Jahre) (Nachrüstpflicht gemäß § 72 GEG),
- Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilleitungen (Nachrüstpflicht gemäß § 71 GEG),
- Austausch der Fenster,
- Dämmung der Fassade.

Das GEG regelt Mindeststandards für Bauteile, die erneuert oder ausgetauscht werden sollen. Es wird dabei unterschieden in

- den Austausch/die Erneuerung von Einzelbauteilen (z. B. Fenster und Fassade) und
- eine komplette Gebäudesanierung (Gebäudebilanzierung).

Sofern nur **einzelne Sanierungsmaßnahmen**, wie die Erneuerung der Fassade oder der Austausch von Fenstern vorgenommen wird, gibt das GEG konkrete Anforderungswerte für den einzuhaltenden Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) vor.³⁶ Werden diese Werte durch den Austausch und die Erneuerung unterschritten, kann eine Genehmigung versagt werden. Außerdem beinhaltet § 48 GEG eine Einschränkung hinsichtlich der von einem Austausch oder einer Erneuerung betroffenen Fläche der Außenbauteile. Betreffen Änderungen der Außenbauteile nicht mehr als 10 % der Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes, besteht kein Zwang zur Anwendung des GEG; dies gilt z. B. bei Reparaturarbeiten.

Bei einer **umfassenden energetischen Modernisierung** muss hingegen eine energetische Gesamtbilanzierung für das Gebäude durchgeführt werden, d. h. der Jahres-Primärenergiebedarf muss errechnet und das Ergebnis der Stadt Münster im Rahmen des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgelegt werden. Dazu wird das Referenzgebäudeverfahren angewandt. Das Referenzgebäude dient dabei zur Ermittlung des nach dem GEG maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung. Der Jahres-Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf laut GEG bis zu 40 % höher sein als der eines entsprechenden Referenzgebäudes gemäß § 50 GEG.³⁷

Es ist also darauf zu achten, ob beabsichtigte Maßnahmen das Erfordernis einer energetischen Sanierung der betroffenen Außenbauteile auslösen und dadurch das Erhaltungsziel konterkariert wird. Folglich ist eine Steuerung im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts möglich, wenn eine Genehmigung unter der Voraussetzung erteilt wird, dass bauliche Änderungsmaßnahmen so durchzuführen sind, dass eine energetische Modernisierung nicht erforderlich wird.³⁸

Zwingende Nachrüstpflichten sind – wie oben dargestellt – in §§ 47, 61, 63, 66, 71 bzw. 72 GEG geregelt, so z. B. Dämmmaßnahmen von obersten Geschossdecken sowie der Austausch von Heizkesseln, die vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind. Im Genehmigungsverfahren gibt es in der Praxis die Interpretation bzw. Auslegung, dass energetische Modernisierungen nur dann genehmigt werden, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer bereits die Nachrüstpflichten erfüllt hat.

Im Falle einer Fassaden- oder Dachsanierung, die der Instandsetzung dient, wird regelmäßig das Erfordernis des § 48 GEG (10 %-Regel) erfüllt sein. Die Kommune hat nach gutachterlicher Bestätigung keine Möglichkeit, einer solchen Maßnahme die Genehmigung zu versagen; allerdings kann die durchzuführende Maßnahme in ihrem Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG beschränkt werden.

Hinsichtlich des **städtischen Förderprogramms "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster"**³⁹ wird geprüft, ob die Änderung der baulichen Anlage über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG hinausgeht. Ist dies der Fall, so ist dies unter der Auflage genehmigungsfähig, dass das städtische Förderprogramm "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster" nach den jeweils geltenden Richtlinien in Anspruch genommen wird. Hierzu ist es erforderlich,

³⁶ Vgl. Anlage 7, GEG.

³⁷ Vgl. ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in Sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015, S. 7.

³⁸ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 28 ff.

³⁹ Stadt Münster, Richtlinie des städtischen Förderprogramms Klimafreundliche Wohngebäude für Münster, 2020.

dass die zuständige Verwaltungsabteilung einen entsprechenden Bewilligungsbescheid für das Förderobjekt erlassen hat und in der jeweils geltenden Richtlinie die dort verankerten Auflagen hinsichtlich der mieterfreundlichen Sozialkomponente greifen.

Umwandlungsverordnung

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen räumt § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB die Möglichkeit ein, dass auch „die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.“⁴⁰ Um die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen zu können, sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 eine Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen. In Nordrhein-Westfalen ist die Umwandlungsverordnung am 27. März 2020 ausgelaufen.

Die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum darf in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist und ist ferner gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB zu erteilen, wenn

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
- sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einhergeht und sich damit auch deutlich auf die Struktur der Mieterinnen und Mieter im umgewandelten Mietobjekt auswirkt. Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaß-

⁴⁰ Vgl. § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB.

nahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Trotz der Möglichkeit für die ansässigen Mieter/innen, die Wohnungen über das Vorkaufsrecht selbst zu erwerben, ist der Verbleib der angestammten Bewohner/innenschaft nur selten möglich, da z. B. die finanziellen Rahmenbedingungen nicht ausreichen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.

Erfahrungen aus der Anwendung von Umwandlungsverordnungen aus Hamburg und Berlin bestätigen, dass trotz der bestehenden und von den Antragsstellern genutzten Ausnahmeregelungen (s. o.), „Geschäftsmodelle, die über Umwandlungen auf kurzfristige Erträge zielen, in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückgedrängt werden“ konnten.⁴¹ Da in Nordrhein-Westfalen die Umwandlungsverordnung im März 2020 ausgelaufen ist, ist ein erneuter Erlass durch das Land Nordrhein-Westfalen notwendig, um das flankierende Instrument der Umwandlungsverordnung auch im potenziellen sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Münster nutzen zu können.⁴²

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich von Erhaltungsgebieten ist die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB durch die Gemeinde möglich, sofern von einem Grundstücksverkauf eine negative Wirkung für die aufgestellten Erhaltungsziele, d. h. dem Wohl der Allgemeinheit, ausgeht. „Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Ziele der Erhaltungsverordnung gefördert, da mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Ankauf effektiver beschränkt werden können, als dies ohne den Ankauf der Fall wäre.“⁴³

Um die Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwenden, hat der Käufer bzw. die Käuferin gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB die Möglichkeit, eine Abwendungsvereinbarung mit der Gemeinde zu schließen, in der sich der Käufer bzw. die Käuferin verpflichtet, das Grundstück nur im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. Eine solche Vereinbarung kann u. a. folgende Verpflichtungen beinhalten:

- Verzicht auf die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 172 Absatz 4 BauGB,
- Verzicht auf Nutzungsänderung,
- keine Durchführung von baulichen Veränderungen und Modernisierungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier oder über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen.

Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Es kann aber auch zugunsten eines Dritten gemäß § 27a BauGB ausgeübt werden. Begünstigte Dritte sind ebenso verpflichtet das Grundstück im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. Mögliche Dritte sind in der Regel kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen.

⁴¹ Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 3.

⁴² 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.

⁴³ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Begründung zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, o. D.

Zweckentfremdungssatzung

In Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Nutzungsänderungen können z. B. die Umnutzung einer Wohnung zu Büroräumen, d. h. einer gewerblichen Nutzung, die Umnutzung von Dachräumen zu Wohnzwecken oder auch die Änderung der gewerblichen Nutzung sein. Eine Nutzungsänderung kann ein bauliches Vorhaben im Sinne der §§ 29 ff. BauGB darstellen und einer Baugenehmigung bedürfen.

Im Rahmen des Erhaltungsrechts kann die Nutzungsänderung erhaltungsrechtlich versagt werden, z. B. wenn es sich um die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe handelt. Beispielhaft wird dazu eine Regelung aus dem Berliner Bezirk Pankow angeführt: „Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von 12 Wochen stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des Erhaltungsrechts dar und ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Wohnräume aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt zum längerfristigen Wohnen geeignet sind, z. B. aufgrund von unzumutbarer Lärmeinwirkung, unzureichender Belichtung und Belüftung.“⁴⁴

Nachdem die Zweckentfremdungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2007 abgeschafft wurde, hat die Stadt Münster im Jahr 2015 die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung) erlassen.⁴⁵ Die Wohnraumschutzsatzung ist auf fünf Jahre befristet und wurde zuletzt im Februar 2020 bis zum Jahr 2025 verlängert. Mit der Satzung soll einer weiteren Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands entgegengewirkt und der Wohnungsmarkt entspannt werden. Jede andere Nutzung von Wohnraum als zu Wohnzwecken, d. h. eine Zweckentfremdung, bedarf einer Zweckentfremdungsgenehmigung. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß der Wohnraumschutzsatzung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- für die Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung (z. B. Ferienwohnungsnutzung) überlassen oder genutzt wird. Eine gewerbliche Zimmervermietung liegt vor, wenn der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenmieter oder vom Eigentümer jeweils nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer überlassen wird und dabei eine Miete erzielt wird, die bei einer auf Dauer angelegten Vermietung nicht zu erzielen wäre. Eine Überlassung nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer liegt insbesondere vor, wenn diese die Räume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz nutzen.
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnnutzung nicht mehr geeignet ist,
- länger als drei Monate leer steht,
- ganz oder teilweise abgebrochen wird.

⁴⁴ Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin, Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow, Drucksache VIII-0553, 27.06.2018.

⁴⁵ Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0028/2020, 2020.

Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Münster und der Genehmigungsvorbehalt, der durch eine Erhaltungssatzung für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung geschaffen wird, weisen somit aufgrund vergleichbarer Zielstellungen eine Überschneidung des Regelungsbereichs auf.

4. Analyseebene Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Gebiet vorhandenen **Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts** durch mietumlagefähige kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), die Zusammenlegung von kleineren zu großen Wohnungen, die Grundriss- oder Aufteilungsänderung großer Wohnungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet wurden **Indikatoren** herangezogen, die als **sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands** angesehen werden.

Dazu zählen die Attraktivität des Gebäudebestands, die Eigentumsform, der bauliche Zustand des Gebäudes und der Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. Grundsätzlich gilt, je älter ein Gebäude ist oder je länger eine Sanierung zurückliegt, desto höher ist das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Besonders attraktiv für die Aufwertung ist zumeist der gründerzeitliche Altbaubestand, dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten: Neben der Aufteilung in Wohneigentum, werden zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie ein Aufzug, ein neuer oder größerer Balkon sowie ein zweiter Balkon, eine Fußbodenheizung und eine Video-Gegensprechanlage eingebaut. Diese Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen. In den vergangenen Jahren rücken vermehrt andere Gebäudealter und -formen in den Fokus von Investoren und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen: so ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer/innen. In diesen Beständen erfolgen die energetische Ertüchtigung, die Erneuerung von Bauteilen wie Balkonen oder Aufzügen oder auch die Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen. Die letztgenannten Baualtersklassen umfassen aufgrund der Bauweise pro Gebäude oder Gebäudeblock häufig einen großen Umfang an Wohnungen, sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und die betroffene Bewohner/innenschaft haben.

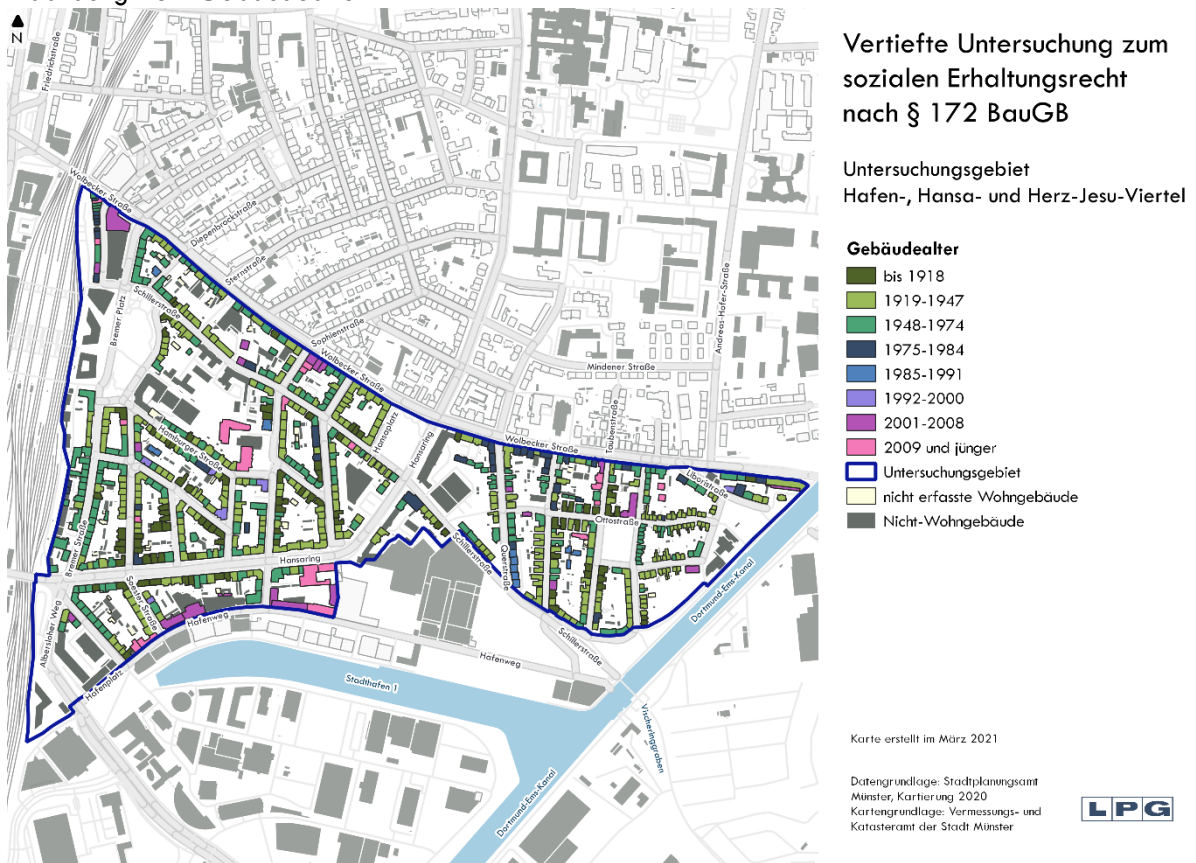
4.1 Gebäudealter

Abbildung 13 und Abbildung 14 veranschaulichen das Baujahr des Wohngebäudebestands im Untersuchungsgebiet – gebäudescharf und differenziert nach den gebildeten Teilgebieten. 12 % des Gebäudebestands wurden zur Gründerzeit bis zum Jahr 1918 errichtet, weitere 40 % des Bestands sind bis 1947 entstanden, sodass etwa die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet vor 1948 errichtet wurde. 32 % der Gebäude wurden zwischen den Jahren 1948 und 1974 erbaut. Somit dominiert im Untersuchungsgebiet eine Wohnbebauung, die vor 1975 errichtet wurde. Innerhalb der Teilgebiete bestehen geringfügige Unterschiede: das Teilgebiet Hansaplatz weist mit anteilig 64 % vor dem Jahr 1947 errichteten Gebäuden, den größten Altbaubestand auf, während sich im Teilgebiet Alte Feuerwache mit 21 % der größte Gebäudebestand mit Baujahr nach 2000 befindet. Der größte Anteil von Nachkriegsbauten ist mit 41 % im Gebiet Bremer Platz vorhanden. Im Vergleich zum Bezirk Mitte ist der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet durch eine deutlich ältere Wohnbebauung geprägt. Während im Bezirk

Mitte etwa 22 % der Gebäude vor 1950 errichtet wurde, ist der Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die vor den Jahr 1948 errichtet wurden, mit 52 % mehr als doppelt so hoch.⁴⁶

Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Baualters besteht grundsätzlich – wenn auch in differenziertem Ausmaß – für einen Großteil des Gebäudebestands⁴⁷ im Untersuchungsgebiet Potenzial für eine bauliche Aufwertung, die sowohl eine Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen oder den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale als auch die energetische Modernisierung umfassen kann (vgl. Kapitel 4.4 und 4.5). Nach Einschätzungen des Stadtplanungsamts sind aufgrund einer homogenen städtebaulichen Gestaltung die Sanierungspotenziale im Untersuchungsgebiet ebenfalls als flächendeckend und grundsätzlich sehr hoch zu bewerten. Die genauen Sanierungspotenziale können sich je nach Baualter dennoch stark unterscheiden: Nachkriegsbauten seien in der Regel schwieriger zu sanieren oder baulich aufzuwerten als z. B. Altbauten, da die Gebäude der Nachkriegszeit in ihrem Konstrukt viel passgenauer berechnet wurden. Eine Dachgeschoss-Aufstockung bei Nachkriegsbauten sei daher oftmals nur in einer ganz bestimmten Ausführung möglich, da die Statik der Gebäude oftmals nur bestimmte Aufstockungen erlaube.⁴⁸

Abbildung 13: Gebäudealter



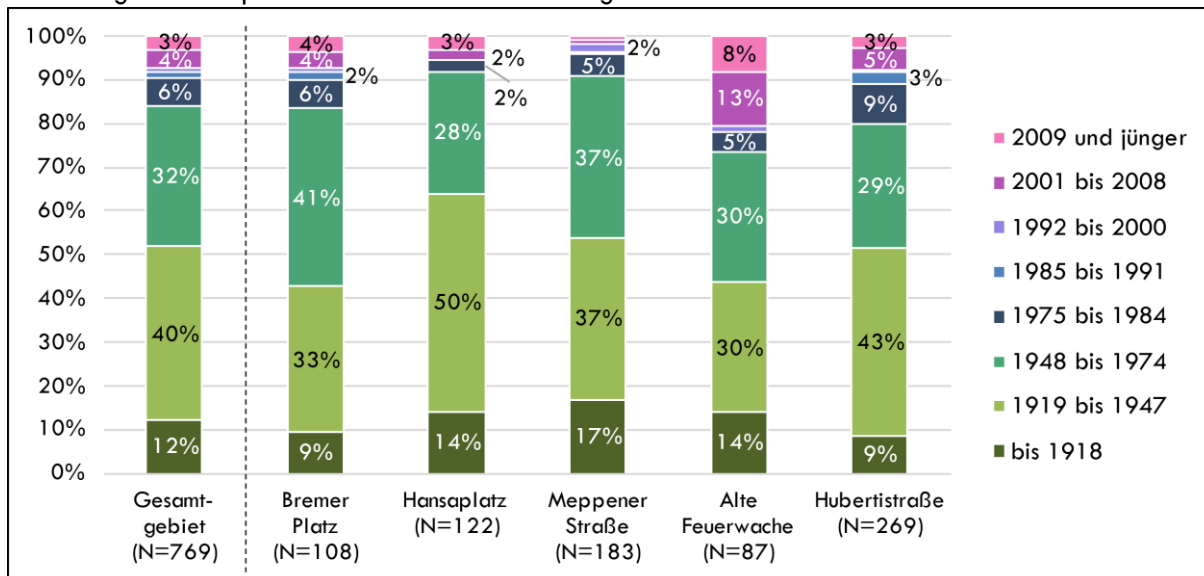
Quelle: Kartierung der Stadt Münster, 2020

⁴⁶ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Daten zum Zensus 9. Mai 2011.

⁴⁷ Berücksichtigt werden hier Gebäude, die vor dem Jahr 1985 errichtet wurden.

⁴⁸ Expert/innengespräche Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt.

Abbildung 14: Baujahr des Wohnhauses nach Teilgebiet



Quelle: Kartierung der Stadt Münster, 2020

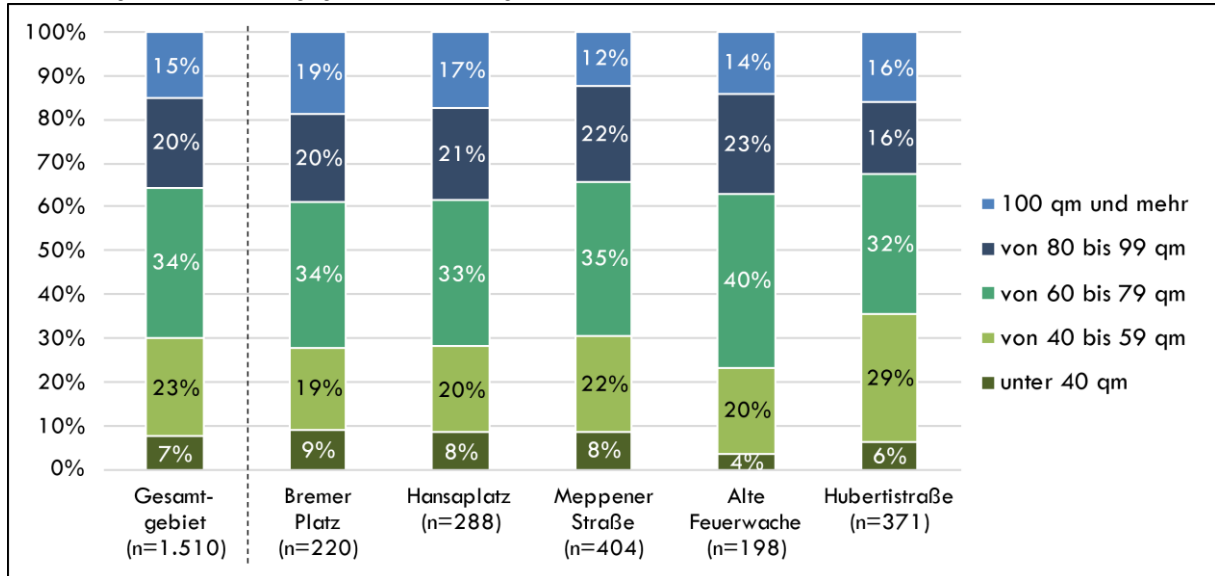
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung des Wohnungsschlüssels, d. h. für die Wohnungsstruktur in Bezug auf Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereitstellt, wie Abbildung 15 und Abbildung 16 veranschaulichen. Ein Drittel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist zwischen 60 und 79 Quadratmeter groß. 30 % der Wohnungen haben eine Fläche von weniger als 60 Quadratmetern und bilden somit das Segment der Kleinraumwohnungen ab. Diese eignen sich aufgrund ihrer Größe besonders für Wohnungszusammenlegungen. 35 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet weisen hingegen eine Größe von mehr als 80 Quadratmetern auf und sind entsprechend für Wohnungsteilungen attraktiv. Durch beide Vorgänge – Wohnungsteilungen wie Wohnungszusammenlegungen – wird der Wohnungsschlüssel nachhaltig verändert, sodass sich das Wohnungsangebot im Gebiet wandelt und andere Haushaltsgrößen angesprochen werden. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn in einem Gebiet eine Balance zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage vorliegt, die im Sinne einer sozialen Erhaltungssatzung schützenswert ist (siehe Abbildung 17).

Zwischen den Teilgebieten des Untersuchungsgebiets bestehen hinsichtlich der Wohnungsgrößen nur geringfügige Unterschiede: Im Teilgebiet Hansaplatz und Bremer Platz ist der Anteil der großen Wohnungen mit mehr als 80 Quadratmetern Wohnfläche mit knapp 40 % erhöht, im Teilgebiet Hubertistraße ist hingegen der Anteil der Kleinraumwohnungen bis 59 Quadratmeter mit 36 % leicht erhöht.

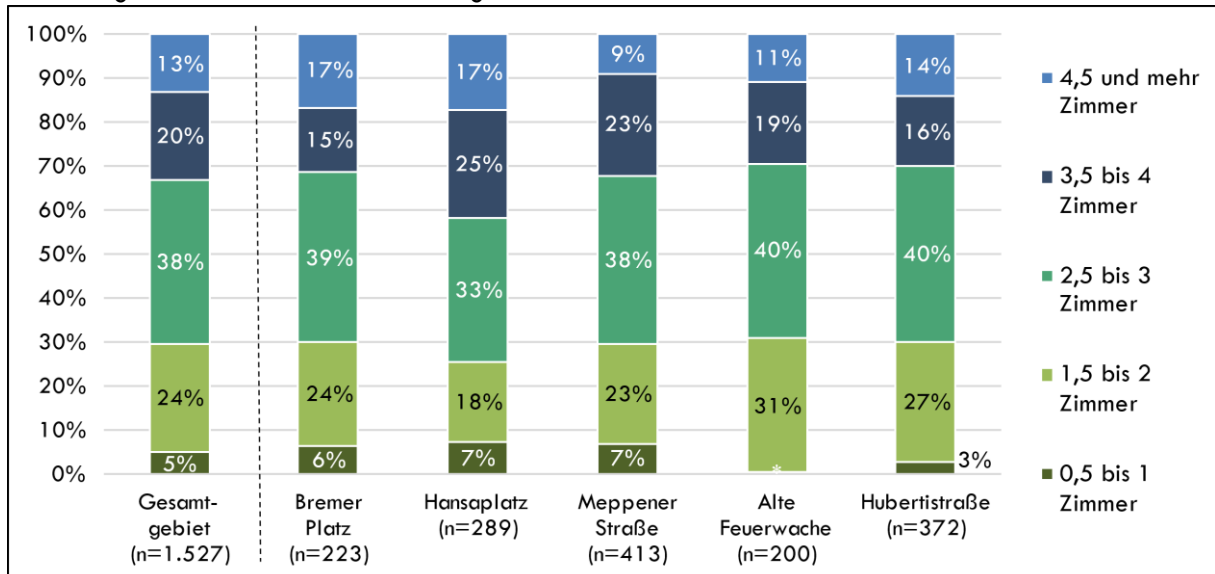
Abbildung 15: Wohnungsgröße nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Der Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Zimmeranzahl ist in Abbildung 16 dargestellt. Der größte Anteil entfällt auf Wohnungen mit 2,5 bis 3 Zimmern. Die Teilgebiete Bremer Platz, Hansaplatz und Meppener Straße haben mit 6 bis 7 % die höchsten Anteile von 1-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind vorrangig im Teilgebiet Hansaplatz vorhanden und entsprechen dort etwa 17 % des Wohnungsbestands. Insgesamt ist hinsichtlich der Zimmeranzahl ein vielfältiger Wohnungsschlüssel festzustellen, sodass der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bietet.

Abbildung 16: Zimmeranzahl nach Teilgebiet

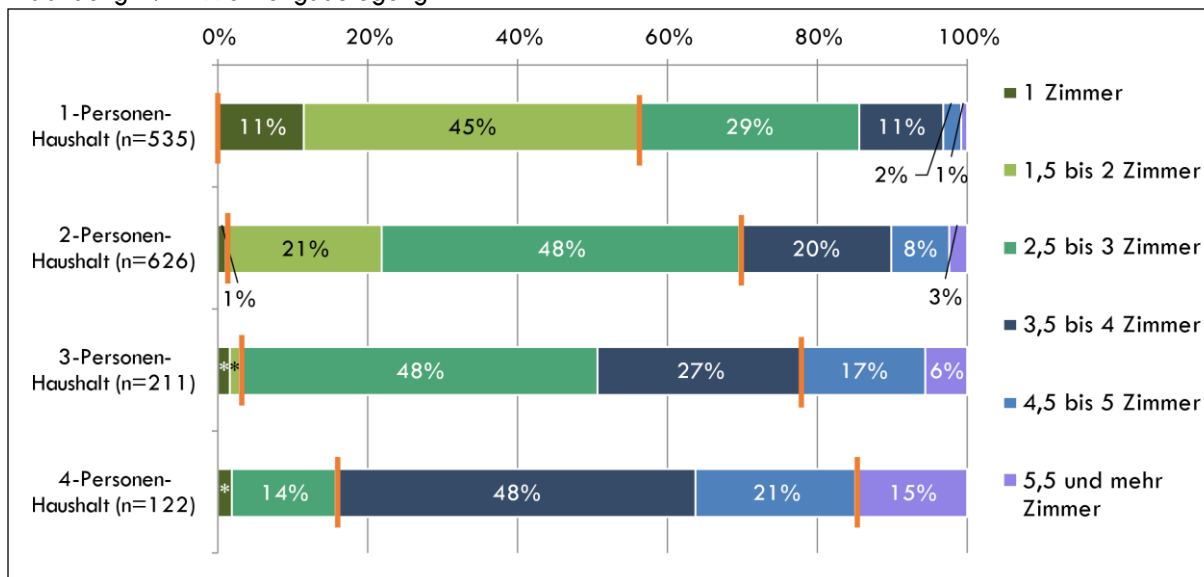


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

In Abbildung 17 ist die Wohnungsbelegung im Untersuchungsgebiet, d. h. das Verhältnis zwischen Haushaltsgröße und Zimmeranzahl dargestellt. Eine bedarfsgerechte Belegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Personen im Haushalt abzüglich eines halben bis zuzüglich eines Zimmers

entspricht. Dies trifft insgesamt auf 65 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet zu. Bei Mietwohnungen wird eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei knapp 70 % der Haushalte erzielt, bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind es hingegen nur rund 32 %. Bei einem Drittel der Haushalte liegt eine Unterbelegung vor, d. h. die Zimmeranzahl der Wohnung überschreitet die Anzahl der Personen im Haushalt um mehr als ein Zimmer. Bei einer Unterbelegung wird der vorhandene Wohnraum nicht optimal genutzt. Eine Überbelegung, d. h. die Zimmeranzahl der Wohnung unterschreitet die Personenanzahl um ein Zimmer, wirkt sich dagegen negativ auf die Lebensverhältnisse der Bewohner/innen aus, da sie zu einer beengten Wohnsituation führt. Dies gilt insbesondere für gravierend überbelegte Wohnungen, in denen die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet. (Gravierende) Überbelegungen kommen vor allem bei Haushalten mit vier oder mehr Personen vor, stellen aber im Untersuchungsgebiet keine bedeutende Problematik dar, da sie insgesamt nur knapp 3 % der Haushalte betreffen.

Abbildung 17: Wohnungsbelegung⁴⁹



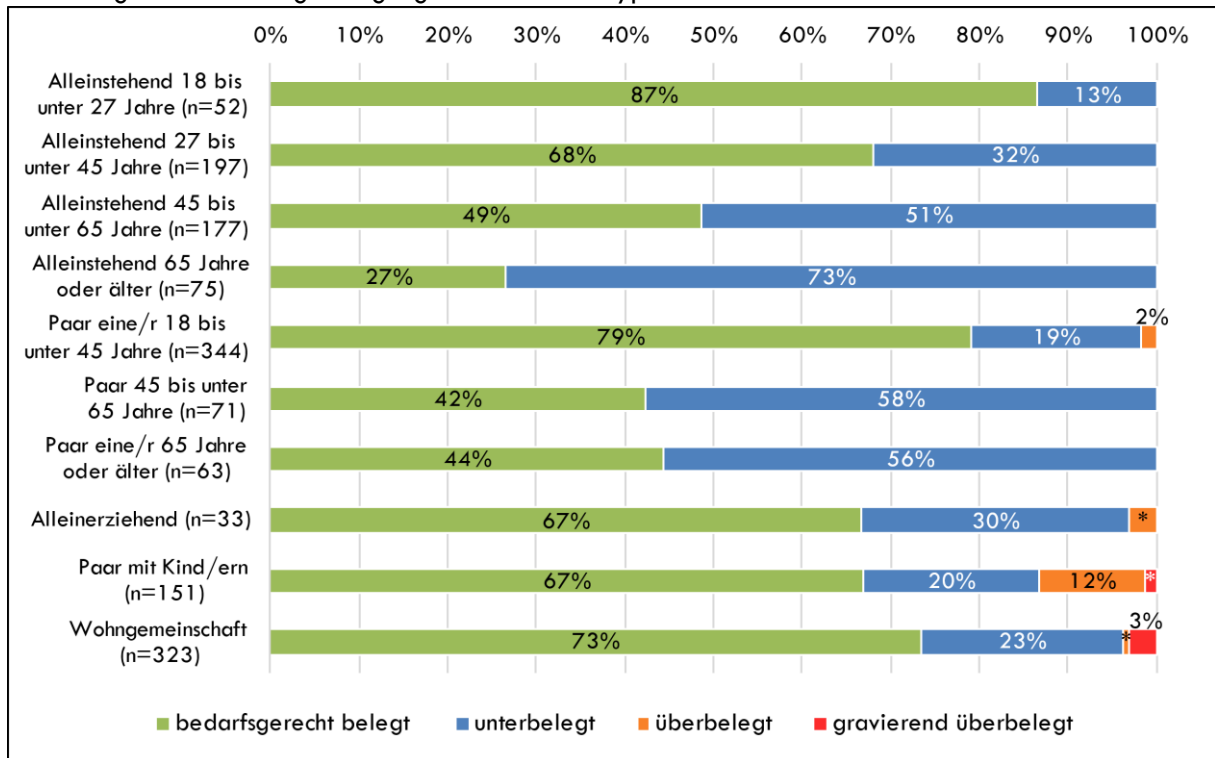
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, Bereich innerhalb der beiden orangenen Striche; bei Abweichungen besteht eine rechnerische Über- oder Unterbelegung der Wohnung, Bereich außerhalb der orangenen Striche

In den folgenden Abbildungen wird die Wohnungsbelegung nach Haushaltstyp und Bezugsjahr der Wohnung aufgeschlüsselt. Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 18 verdeutlicht, dass die Wohnungen von Alleinstehenden sowie Paaren im Alter von über 45 Jahren zu vergleichsweise hohen Anteilen unterbelegt sind. Innerhalb dieser Gruppen von Haushaltstypen sind mehr als 50 % der Wohnungen unterbelegt – bei Alleinstehenden ab 65 Jahren sind es sogar über 70 % der Wohnungen. Es ist daher anzunehmen, dass die Unterbelegung von Wohnungen durch diese Haushaltstypen zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet ist, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Die geringe Umzugsmobilität ist von verschiedenen Faktoren

⁴⁹ Haushalte mit fünf und mehr Personen werden aufgrund der geringen Fallzahlen nicht dargestellt.

abhängig; ein ausschlaggebender Grund ist in dem wesentlich höheren Mietniveau bei neuen Mietverträgen zu vermuten (vgl. Abbildung 27 in Kapitel 5.2), da sich ein Umzug in eine kleinere Wohnung oftmals finanziell nicht lohnen dürfte. Eine für angespannte Wohnungsmärkte typische niedrige Leerstandsquote, wie sie im Untersuchungsgebiet vorliegt (vgl. Kapitel 5.5), schränkt die Umzugsmobilität weiter ein.

Abbildung 18: Wohnungsbelegung nach Haushaltstyp⁵⁰

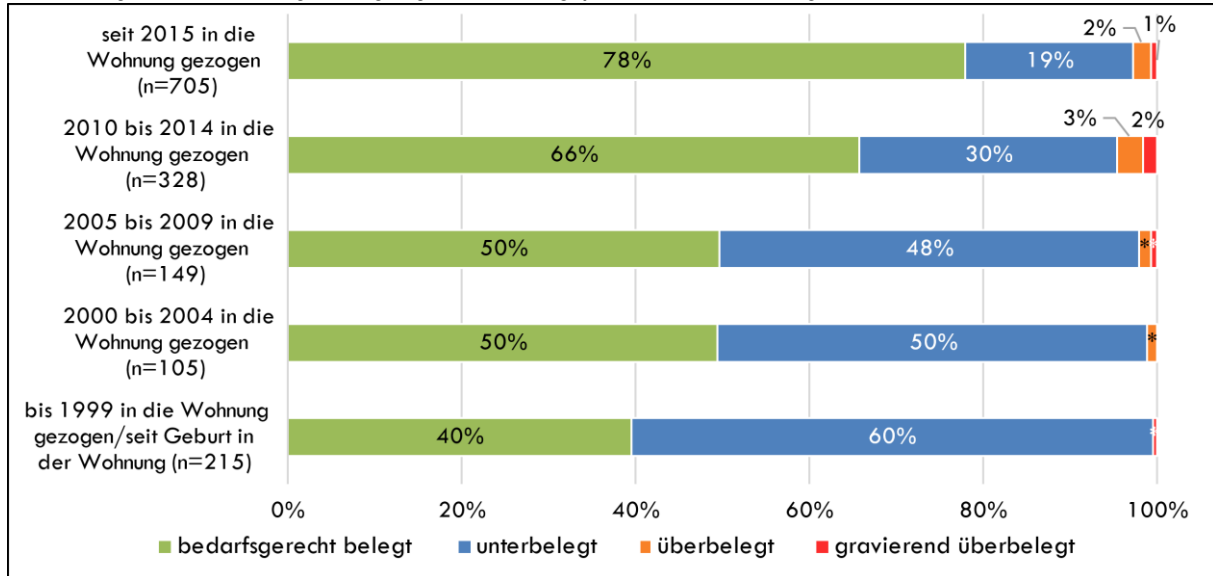


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus ein Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer

Diese These wird durch die Aufschlüsselung der Wohnungsbelegung nach Einzugsjahr in die Wohnung in Abbildung 19 gestützt. Während mehr als die Hälfte der Haushalte mit sehr langer Wohndauer eine Unterbelegung der Wohnung aufweisen, ist bei den seit 2015 zugezogenen Haushalten weniger als ein Fünftel der Wohnungen unterbelegt. In dieser Zuzugskohorte ist überdies ein höherer Anteil der Haushalte in der Familiengründungsphase (vgl. Abbildung 48 in Kapitel 6.2), sodass bei einem Teil dieser Haushalte möglicherweise eine Haushaltsvergrößerung geplant und die Unterbelegung nur vorübergehend ist.

⁵⁰ Für eine Erläuterung der Haushaltstypen vgl. Kapitel 1.3.2.

Abbildung 19: Wohnungsbelegung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus ein Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer

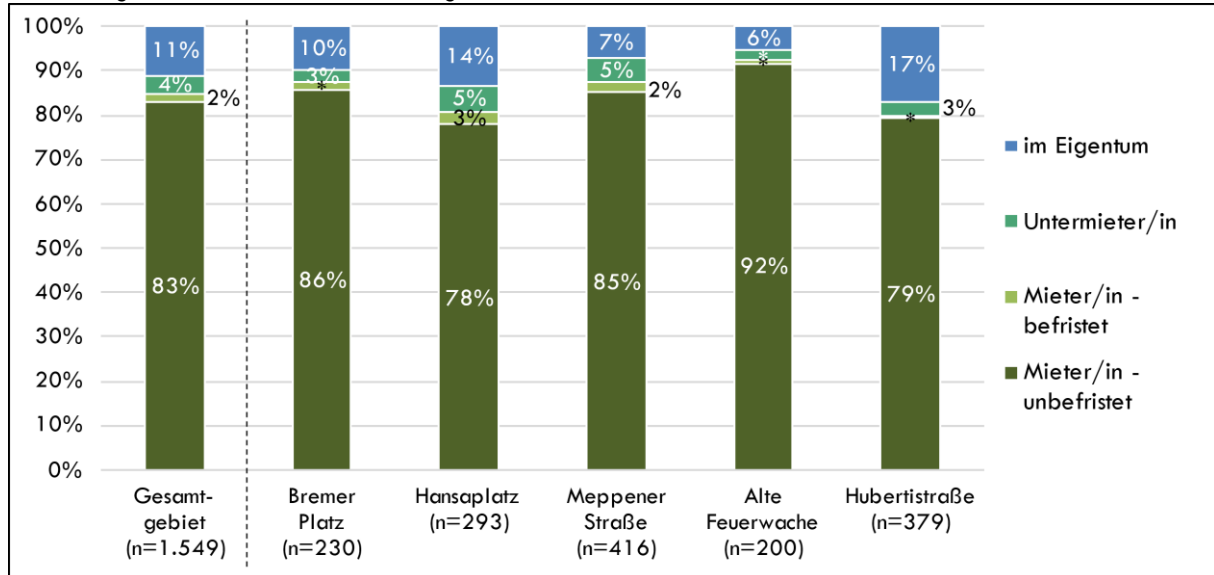
Wie in den Kapiteln 1.3.4 und 5.2 ausgeführt wird, bestehen v. a. bei Familien mit Kind/ern vielfach Bedarfe nach großen Wohnungen im Untersuchungsgebiet, die nicht gedeckt werden können, da diese bevorzugt an Studierenden-Wohngemeinschaften vergeben werden, um auf diesem Weg höhere Mieteinnahmen erzielen zu können. Vor diesem Hintergrund ist trotz der Fehlbelegungsquote von 35 % der bestehende Wohnungsschlüssel mitsamt den vorhandenen großen Wohnungen schützenswert. Zum einen wird mit 65 % im überwiegenden Teil der Wohnungen eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erreicht. Zum anderen entspricht das Angebot an größeren Wohnungen der starken Nachfrage nach ebendiesen durch Familien und Studierende. Die Aufteilung großer in kleinere Wohnungen widerspräche dieser Nachfrage. Zusammenlegungen kleiner Wohnungen zur Schaffung großzügiger Grundrisse sind ebenso wenig wünschenswert, da mit ihnen der Verlust kleiner Wohnungen einhergeht. Die kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern im Untersuchungsgebiet sind nahezu vollumfänglich bedarfsgerecht belegt (vgl. Abbildung 17), sodass Wohnungszusammenlegungen zu einer Unterversorgung mit kleinen Wohnungen führen würden. Die Problematik der Unterbelegung im Untersuchungsgebiet kann deshalb nicht durch eine Veränderung des Wohnungsschlüssels gelöst werden. Zusammengefasst bietet der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet derzeit Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen und -formen und ist dazu geeignet, die Haushalte angemessen zu versorgen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist zu 89 % durch Haushalte dominiert, die zur Miete wohnen. Lediglich 11 % der Haushalte wohnen im selbstgenutzten Wohneigentum. Abbildung 20 veranschaulicht, dass mietende Haushalte zumeist über einen unbefristeten Mietvertrag verfügen und nur ein geringer Anteil der Haushalte befristete (Unter-)Mieter/innen sind. Die Differenzierung nach Teilgebieten belegt, dass der Anteil der Haushalte, die im Eigentum wohnen, im Teilgebiet Hubertistraße mit 17 % deutlich erhöht ist. Im

Bereich der Ottostraße sowie der Alkuinstraße sind mehrere Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden; der Anteil selbstnutzende/r Eigentümer/innen ist hier erhöht. Auch im Teilgebiet Hansaplatz wohnt ein vergleichsweise hoher Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum.

Abbildung 20: Wohnstatus nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Tabelle 3 veranschaulicht den Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum an allen Adressen gemäß der amtlichen Statistik. Zu beachten ist, dass sich die dargestellten Anteile auf Adressen beziehen und nicht bekannt ist, wie viele Wohneinheiten den Anteilen jeweils entsprechen. Es ist daher von einer Annäherung auszugehen. Der **Anteil bereits in Wohnungs- und Teileigentum** aufgeteilten Wohnraums ist in der Stadtzelle Hansaplatz mit 29 % sowie in der Stadtzelle Alte Feuerwache mit rund 25 % im Gebietsvergleich überdurchschnittlich hoch und im Vergleich zum Stadtbezirk Mitte und der Stadt Münster **deutlich erhöht**. Auch in der Stadtzelle Hubertstraße ist der Anteil von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich zum Bezirk Mitte leicht überdurchschnittlich ausgeprägt, während die Anteile in den Stadtzellen Bremer Platz und Meppener Straße in etwa dem bezirklichen Vergleichswert entsprechen. Die Betrachtung der Entwicklung seit dem Jahr 2013 verdeutlicht, dass der Anteil von Wohnungs- und Teileigentum in den vergangenen Jahren deutlich – und in den Stadtzellen des Untersuchungsgebiets überdurchschnittlich stark – gestiegen ist. Während in der Gesamtstadt Münster der Anteil von Wohnungs- und Teileigentum in dem betrachteten Zeitraum von sechs Jahren um 1,5 Prozentpunkte und im Bezirk Mitte um knapp drei Prozentpunkte gestiegen ist, verzeichnen die Stadtzellen des Untersuchungsgebiets Zuwächse von bis zu rund zehn Prozentpunkten, wie beispielsweise in der Stadtzelle Alte Feuerwache. Auch die Stadtzellen Hansaplatz und Bremer Platz sind mit Steigerungen von rund acht bzw. sieben Prozentpunkten ebenfalls stark überdurchschnittlich ausgeprägt.

Die gestiegenen Anteile von Wohnungs- und Teileigentum verweisen auf eine steigende Attraktivität der oftmals renditereichen Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung, dem Verkauf oder der Vermietung. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einhergeht und sich damit auch deutlich auf die Struktur der Mieter/innen im umgewandelten Mietobjekt auswirkt. Die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum kann in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172

Absatz 1 Satz 4 BauGB unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, sofern auf der Landesebene eine sogenannte Umwandlungsverordnung erlassen wird. Im Land Nordrhein-Westfalen ist die Umwandlungsverordnung am 27.03.2020 ausgelaufen.

Tabelle 3: Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs-/Teileigentum an allen meldefähigen Adressen in den Jahren 2013 und 2019 im Vergleich

	Stadtzellen					Bezirk Mitte	Stadt Münster
	Bremer Platz	Meppener Straße	Hansa-platz	Alte Feu-erwache	Huberti-straße		
2019	19,1 %	19,5 %	29,0 %	25,0 %	22,4 %	19,2 %	12,5 %
2013	12,6 %	18,7 %	20,7 %	15,4 %	19,4 %	16,4 %	11,0 %
Entwicklung	+6,5 %	+0,8 %	+8,3 %	+9,6 %	+3 %	+2,8 %	+1,5 %

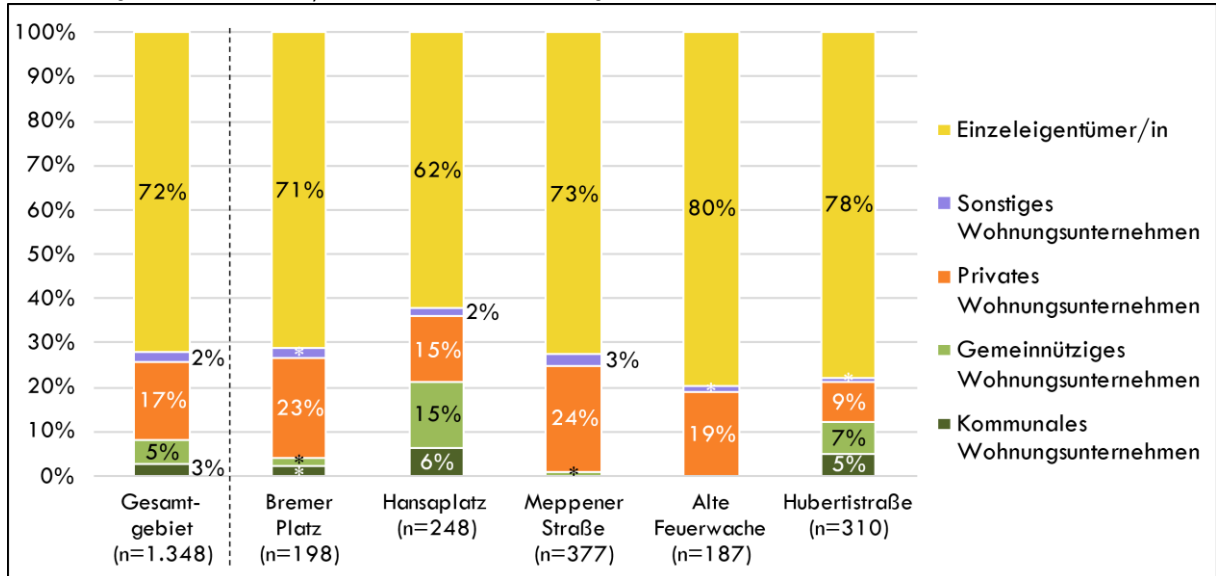
Quelle: Stadt Münster, Auswertung des Vermessungs- und Katasteramts, 2020

Die Betrachtung der Vermieter/innenformen in Abbildung 21 veranschaulicht, dass der vermietete Wohnungsbestand durch **privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert** ist. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich rund 90 % der Mietwohnungen im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen oder Einzeleigentümer/innen. Mit 80 % ist der Anteil der Einzeleigentümer/innen im Teilgebiet Alte Feuerwache am höchsten, während sich im Teilgebiet Meppener Straße sowie Bremer Platz der Anteil von Wohnungen, die sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen befinden konzentriert. Diese privaten Eigentumsformen bieten **hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum**. Bei der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum wird dem Wohnungsmarkt häufig Mietwohnraum entzogen, sodass es zu einer langfristigen Veränderung der Eigentumsverhältnisse in einem Gebiet kommen kann, die oftmals eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur nach sich zieht.

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben nur 8 % der Befragten in einer Wohnung, die sich in kommunalem oder gemeinnützigem Eigentum befindet, d. h. es besteht nur eine geringe Möglichkeit für die Stadt Münster, über diese Bestände Einfluss auf den lokalen Wohnungsbestand nehmen zu können. Einzig in den Teilgebieten Hansaplatz und Hubertistraße befinden sich mit 21 % bzw. 12 % nennenswerte Anteile des Wohnungsbestands im kommunalen oder gemeinnützigen Eigentum. Im Jahr 2019 befanden sich lediglich 28 öffentlich geförderte Wohnungen im Untersuchungsgebiet, sodass diesbezüglich ebenfalls kaum Einflussmöglichkeiten zu Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum bestehen.⁵¹

⁵¹ Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, 2019.

Abbildung 21: Vermieter/innen-Formen nach Teilgebiet



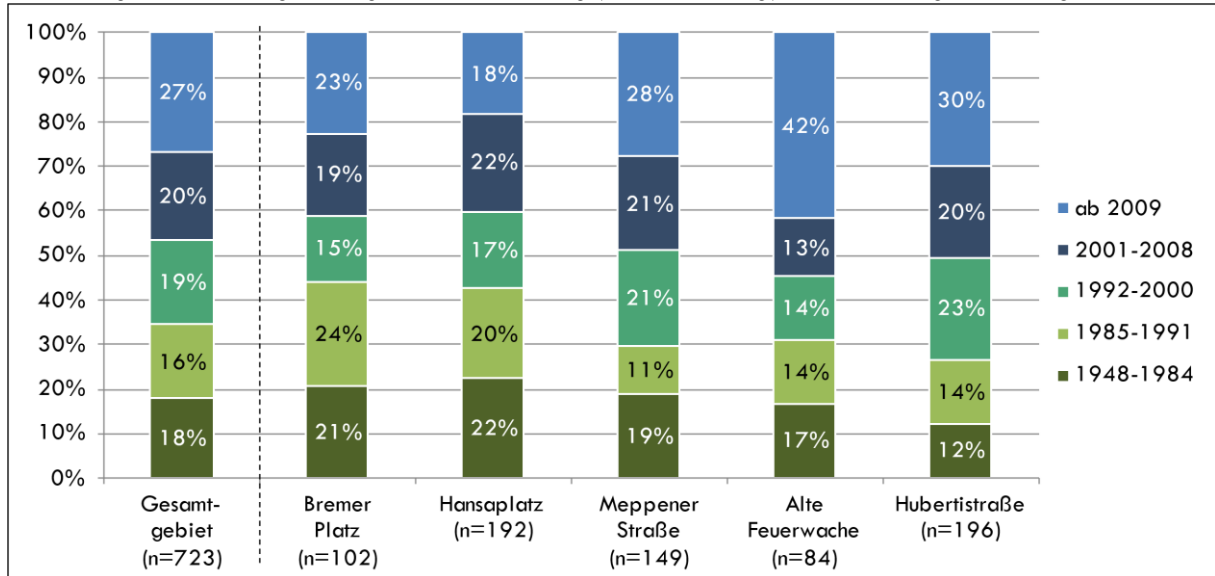
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; weniger als 5 Nennungen

4.4 Zustand und bauliche Merkmale der Wohngebäude

Eine erste Einschätzung zum Zustand der Wohngebäude kann anhand der Angaben zur letzten grundlegenden Renovierung (Kernsanierung) der Wohnung gemäß der Haushaltebefragung erfolgen. Gleichwohl handelt es sich bei den diesbezüglichen Angaben um Näherungswerte, da der Kenntnisstand der Mieter/innen zu zurückliegenden Modernisierungen vom Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung abhängig ist. Der Zeitpunkt der letzten bekannten grundlegenden Renovierung ist in Abbildung 22 dargestellt.

Etwa die Hälfte der Wohnungen im Untersuchungsgebiet wurde zuletzt vor dem Jahr 2000 grundlegend renoviert. Eine Differenzierung nach Teilgebieten verdeutlicht, dass der Anteil der Wohnungen, die nach 2000 bzw. ab dem Jahr 2009 saniert wurden, in den Teilgebieten Bremer Platz und Hansaplatz mit 40 % bzw. etwa 20 % deutlich geringer ist als in den anderen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets. Somit ist hier von einem grundsätzlich weniger modernen Zustand der Wohnungen, umfangreicheren Modernisierungsrückständen und einem entsprechend hohen Sanierungspotenzial auszugehen. Demgegenüber ist im Teilgebiet Alte Feuerwache vermutlich oftmals ein über dem zeitgemäßen Standard befindlicher Ausstattungszustand der Wohnungen vorzufinden, da dort etwa 40 % der Wohnungen nach 2009 saniert wurden und darüber hinaus ein vergleichsweise hoher Anteil der Gebäude erst ab diesem Jahr errichtet wurde (vgl. Kapitel 4.1).

Abbildung 22: Letzte grundlegende Renovierung (Kernsanierung) der Wohnung nach Teilgebiet



Quelle: Haushalbefragung der Stadt Münster, 2019; Anteil der unsanierten Gebäude bleibt unberücksichtigt, da diese nicht von Personen ohne Angabe unterschieden werden können

Konkrete Angaben zum Zustand der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet liefern zum einen die im Rahmen der Kartierung durch die Stadt Münster erhobenen Daten und zum anderen die in der Haushalbefragung erfassten Daten zur Ausstattung der Wohnung. Anhand dieser Daten können bauliche und energetische Aufwertungspotenziale für das Untersuchungsgebiet bestimmt werden. Bei der Kartierung im Jahr 2020 wurden der bauliche Zustand der Gebäude, der Fassadenzustand und die Fassadendämmung, die Merkmale Balkon und Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 776 Gebäude im Untersuchungsgebiet erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in der folgenden Tabelle 4 und im Anhang 2 des Berichts dokumentiert.

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale nach Teilgebiet gemäß Kartierung der Stadt Münster

Merkmale		Bremer Platz (N=111)	Hansa-platz (N=123)	Meppener Straße (N=185)	Alte Feuer- wache (N=87)	Huberti- straße (N=270)	Untersu- chungs- gebiet (N=776)
Allgemeiner baulicher Zu- stand	sehr gepflegt	19 %	15 %	10 %	16 %	18 %	15 %
	normal erhalten	54 %	71 %	67 %	61 %	74 %	68 %
	mäßig erhalten	23 %	14 %	22 %	21 %	8 %	16 %
	ungepflegt, minderwertig	4 %	0 %	2 %	2 %	0 %	1 %
Fassade	saniert	19 %	18 %	9 %	10 %	17 %	15 %
	unsaniert	52 %	34 %	57 %	59 %	48 %	50 %
	Wärmedämmung vorhanden	7 %	14 %	7 %	9 %	25 %	15 %
	Wärmedämmung nicht vorhanden	76 %	81 %	89 %	78 %	71 %	78 %
Fenster*	modern gedämmt	4 %	7 %	3 %	11 %	12 %	8 %
	erneuert, i. d. R. Zweifachverglasung	82 %	89 %	93 %	77 %	78 %	84 %
	Original, i. d. R. Einfachverglasung	14 %	4 %	4 %	11 %	10 %	8 %
Dachgeschossausbau	DG ausgebaut	71 %	73 %	68 %	77 %	84 %	76 %
	DG nicht ausgebaut	27 %	26 %	31 %	23 %	16 %	23 %
	DG aufgestockt**	2 %	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %
Balkon/Loggia*		36 %	55 %	39 %	53 %	43 %	45 %
Terrasse		23 %	27 %	13 %	20 %	36 %	25 %
Solartechnik auf dem Dach		0 %	0 %	1 %	0 %	8 %	4 %
Moderne Technik am Haus***		5 %	4 %	4 %	11 %	1 %	4 %

Quelle: Kartierung der Stadt Münster, 2020; * entspricht den Daten des 1. Obergeschosses, alle weiteren Geschosse i. d. R. identisch; ** Penthouse; *** Video/Kamera, Alarmanlage oder Zugang über elektronischen Code

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Kartierung rund 17 % der Wohngebäude identifiziert, die sich in einem mäßigen oder ungepflegten/minderwertigen baulichen Zustand befinden. Eine Differenzierung nach Teilgebieten verdeutlicht, dass der Anteil der Wohngebäude, die einen derart schlechten baulichen Zustand aufweisen, in den Teilgebieten Bremer Platz mit 27 % und Meppener Straße sowie Alte Feuerwache mit je rund 23 % deutlich erhöht ist. Besonders in diesen Teilgebieten ist daher ein kurzfristiges Instandsetzungs- bzw. Sanierungspotenzial zu identifizieren.

Ein hohes Potenzial für die Sanierung von Fassaden ist bei rund der Hälfte der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet vorhanden; insbesondere in den Teilgebieten Meppener Straße und Alte Feuerwache mit 57 % bzw. 59 % der Wohngebäude. Auch hinsichtlich einer energetischen Modernisierung bieten rund 78 % der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet Potenzial, da eine Wärmedämmung noch nicht vorhan-

den ist. Das größte Potenzial zur energetischen Fassadendämmung besteht mit 81 % im Teilgebiet Hansaplatz und knapp 90 % im Teilgebiet Meppener Straße. Potenziell bestehende Einschränkungen aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

In rund 8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind noch die Originalfenster erhalten. Diese sind in der Regel in Einfachverglasung ausgeführt, stellen einen Substandard dar und begründen daher ein nachholendes Sanierungspotenzial. Der Großteil der Gebäude verfügt über bereits erneuerte Fenster, meist mit Zweifachverglasung. Ein Austausch von Fenstern ist in der Regel energetisch bedeutsam und berührt die Mindestanforderungen, die das GEG aufstellt (vgl. Kapitel 3). Modern gedämmte Fenster befinden sich in 8 % des Gebäudebestands.

Auch wenn ein Großteil der Dachgeschosse in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets bereits ausgebaut ist, besteht noch ein Potenzial für den Ausbau der Dachgeschosse für 23 % des Wohngebäudebestands, in dessen Zuge es auch oftmals zu weiteren baulichen Maßnahmen wie der Modernisierung der Fassade kommen kann. Mit über 30 % besteht im Teilgebiet Meppener Straße das höchste Potenzial zum Ausbau von Dachgeschossen. Wie Tabelle 4 veranschaulicht, besteht an mehr als der Hälfte der Wohngebäude im gesamten Untersuchungsgebiet noch weiteres Potenzial für den Anbau von Balkonen. Da im Teilgebiet Bremer Platz bislang nur etwas mehr als ein Drittel der Gebäude über einen Balkon verfügt, weist das Teilgebiet das höchste Potenzial für den Anbau von Balkonen auf. Über mindestens eine Terrasse verfügt ein Viertel der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Das Potenzial zur Ausstattung mit weiteren Terrassen ist damit grundsätzlich hoch, richtet sich aber nach den baulichen Gegebenheiten.

Die Installation von Solartechnik auf dem Dach ist im Untersuchungsgebiet bisher nicht verbreitet, sodass nahezu der gesamte Gebäudebestand Potenzial für die Anbringung von Solaranlagen bietet – sofern bauordnungsrechtlich bzw. aufgrund der Dachform und -ausrichtung möglich. Lediglich bei 4 % der Wohngebäude sind bereits Solaranlagen auf dem Dach vorhanden. Diese konzentrieren sich vorrangig im Teilgebiet Hubertistraße, während in den übrigen Teilgebieten Solartechnik auf Dächern bislang kaum Anwendung findet. Derartige Maßnahmen der energetischen Modernisierung sind gemäß § 559 BGB mietumlagefähig, sodass Anreize zur Ausnutzung der genannten Potenziale bestehen. Energetische Modernisierungsmaßnahmen werden zudem durch das Förderprogramm "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster" bezuschusst; der Förderanteil der bezuschussten Maßnahmen ist allerdings nicht mietumlagefähig. So soll die energetische Modernisierung sozialverträglich gesteuert werden.

Auch ist die Wohngebäudeausstattung mit moderner Technik im Eingangsbereich bislang sehr gering. Nur 4 % der Gebäude haben eine Videosprechanlage, eine Kamera oder eine Alarmanlage im Eingangsbereich oder sind über einen elektronischen Code zugänglich. Außerdem verfügt etwa die Hälfte der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet bislang nicht über eine Gegensprechanlage. Das Potenzial zur Ausstattung mit diesen Merkmalen ist daher sehr hoch. Die Ausstattung mit Gegen- bzw. Videosprechanlagen oder Alarmanlagen zum Einbruchschutz entspricht einer Erhöhung des Gebrauchswerts einer Mietsache und ist damit gemäß § 559 BGB mietumlagefähig.

Auch von Seiten der Fachämter der Stadt Münster wurden im Rahmen der geführten Expert/innengespräche bauliche Aufwertungspotenziale bestätigt. Das Bauordnungsamt schätzt die baulichen Aufwertungspotenziale im Gebiet als insgesamt sehr hoch ein und begründet dies insbesondere mit Potenzialen für den Dachgeschossausbau, die Aufstockung von Gebäuden und die Hinterlandbebauung zur Verdichtung der Innenhöfe. Das Stadtplanungsamt bewertet die Sanierungspotenziale im Gebiet aufgrund homogener städtebaulicher Gestaltung gebietsumgreifend ebenfalls als sehr hoch. Aufgrund des vorrangigen

Vorhandenseins von Nachkriegsbauten werden die Sanierungsmöglichkeiten jedoch weniger umfassend eingestuft als bei einem klassischen Altbaubestand, da diese mehr Spielraum für bauliche Aufwertungen bieten. Das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung schätzt die Potenziale für bauliche und energetische Maßnahmen ebenfalls als sehr hoch ein.

4.5 Ausstattungszustand der Wohnungen

Der Ausstattungszustand in den Wohnungen wurde durch die Haushaltebefragung im Jahr 2019 ermittelt⁵² und ist in Tabelle 5 für das gesamte Untersuchungsgebiet und differenziert nach Teilgebieten dargestellt. Um bauliche Aufwertungspotenziale in den Wohnungen zu beurteilen und eine Einschätzung zur Steuerbarkeit durch das soziale Erhaltungsrecht zu geben, ist es zunächst notwendig, den gebietstypischen Ausstattungsstandard des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet zu ermitteln.

Der gebietstypische Ausstattungsstandard umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in zwei Drittel des Wohnungsbestands nachweisbar sind.⁵³ Damit wird der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB als Standard definiert. Darüber hinaus gehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale würden den Wohnwert und ggfs. auch die Miete erhöhen. Sie sind somit als Modernisierung zu definieren, für die das soziale Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung erzielen kann.

Der **gebietstypische Ausstattungsstandard** des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet entspricht einer Wohnungsausstattung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- einem gefliesten Badezimmer mit Dusche oder Badewanne
- einer zentralen Wärmeversorgung durch eine Sammelheizung
- einer Ausstattung mit erneuerten Fenstern, i. d. R. Zweifachverglasung⁵⁴.

Als **nachholendes Sanierungspotenzial** werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehört das Fehlen eines Badezimmers in der Wohnung, die Beheizung der Wohnräume mit Einzel-, Elektro- oder Nachtspeicheröfen sowie die Ausstattung mit einfach verglasten Fenstern. Letztere sind noch in 8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet verbaut (vgl. Kapitel 4.4). Der Anteil der Wohnungen ohne eigenes Badezimmer im Untersuchungsgebiet ist mit 1 % sehr gering. Ein Fünftel der Wohnungen ist mit Einzelöfen bzw. Elektro-/Nachtspeicheröfen ausgestattet (vgl. Tabelle 5). Im Teilgebiet Meppener Straße ist der Anteil dieser Wohnungen mit 23 % größer als im Gebietsmittel; in den übrigen Teilgebieten sind es höchstens 18 %, wobei der Anteil der Wohnungen mit Einzelöfen bzw. Elektro-/Nachtspeicheröfen im Teilgebiet Alte Feuerwache mit 15 % am geringsten ist. Hier kann ein Zusammenhang zum Baualter sowie der letzten Kernsanierung der Wohngebäude im Teilgebiet hergestellt werden (vgl. Kapitel 4.1 sowie 4.4). Einige der mit Einzel- bzw. Elektro-/Nachtspeicheröfen ausgestatteten Wohnungen werden aber zusätzlich über eine Sammelheizung beheizt, sodass ein auf die Heizung bezogener Substandard, d. h.

⁵² Die Ausstattung mit Fenstern, Balkonen bzw. Loggien und Terrassen wurde anhand der Kartierung im Jahr 2020 ermittelt, vgl. Kapitel 4.4.

⁵³ Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: „Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs. 1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.“

⁵⁴ Gemäß Kartierung der Stadt Münster, 2020, vgl. Kapitel 4.4.

eine ausschließliche Beheizung über Einzel-, Elektro- oder Nachtspeicheröfen, nur bei 15 % der Wohnungen zu identifizieren ist. Das nachholende Sanierungspotenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands umfasst demnach im Hinblick auf den Einbau zeitgemäßer Heizsysteme ca. 15 % der Wohnungen; hinsichtlich der Fenster weisen 8 % der Gebäude einen Substandard und damit ein nachholendes Sanierungspotenzial auf.

Demgegenüber bietet ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ein hohes **Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen**. Bisher haben 11 % der Wohnungen einen Aufzug im Wohngebäude. Im Teilgebiet Alte Feuerwache ist dieser Anteil mit etwa einem Fünftel etwas höher; gleichwohl bestehen hier wie auch im ganzen Untersuchungsgebiet noch vielfach Potenziale für den Einbau eines Aufzugs, sofern bauphysikalische Gegebenheiten dies ermöglichen. Über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne verfügen nur 13 %, über ein Gäste-WC lediglich 12 % und über ein zweites Badezimmer nur 5 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Jeweils etwa 30 % der Wohnungen sind mit hochwertigen Bodenbelägen bzw. einer modernen Elektroinstallation ausgestattet. Eine Fußbodenheizung ist nur in 5 %, ein Kamin in 4 % der Wohnungen vorhanden. Demnach bestehen in einem Großteil des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet vielfältige Potenziale für den Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Gästetoiletten, hochwertige Bodenbeläge oder Fußbodenheizungen, sofern diese Maßnahmen baulich und rechtlich durchführbar sind. Solche Modernisierungen sind i. d. R. nach § 559 BGB mietumlagefähig und können sich demnach auf das lokale Mietniveau auswirken.

Tabelle 5: Ausstattungszustand der Wohnungen nach Teilgebiet

	Bremer Platz (n=232)	Meppen- StraÙe (n=422)	Hansa- platz (n=294)	Alte Feuer- wache (n=201)	Huberti- straÙe (n=384)	Untersu- chungsge- biet (n= 1.570)
Bad						
ohne eigenes Badezimmer	*	1 %	*	0 %	0 %	1 %
Badezimmer nur mit Dusche	42 %	43 %	53 %	52 %	49 %	47 %
Badezimmer nur mit Badewanne	45 %	46 %	34 %	38 %	36 %	40 %
Badewanne und Dusche separat	15 %	10 %	12 %	10 %	19 %	13 %
Bad überwiegend gefliest	81 %	79 %	79 %	85 %	76 %	79 %
zweite Toilette/Gästetoilette	13 %	11 %	8 %	10 %	18 %	12 %
zweites Bad	6 %	2 %	4 %	4 %	8 %	5 %
Heizung						
Einzelöfen	13 %	22 %	15 %	14 %	17 %	18 %
Elektro-/Nachtspeicheröfen	4 %	*	2 %	*	*	2 %
Fußbodenheizung	8 %	*	2 %	8 %	9 %	5 %
Kaminöfen	4 %	2 %	3 %	*	7 %	4 %
Gasetagenheizung	44 %	45 %	49 %	43 %	34 %	43 %
Zentralheizung/Fernwärme	38 %	33 %	34 %	43 %	45 %	38 %
Warmwasserversorgung						
dezentral (einzelne Kleinboiler/ Durchlauferhitzer)	48 %	50 %	42 %	47 %	24 %	41 %
zentrale Warmwasserversorgung	49 %	50 %	58 %	51 %	74 %	58 %
Zusätzliche Ausstattungsmerkmale						
Aufzug	14 %	8 %	5 %	21 %	10 %	11 %
moderne Elektroinstallation	30 %	23 %	27 %	31 %	33 %	28 %
Einbauküche	51 %	52 %	47 %	62 %	54 %	52 %
hochwertiger Bodenbelag	36 %	25 %	27 %	35 %	36 %	31 %
Energetische Ausstattungsmerkmale						
moderne, energiesparende Heizung	37 %	24 %	27 %	32 %	40 %	32 %
wärmegeämmte Kellerdecke	16 %	8 %	14 %	13 %	15 %	13 %
wärmegeämmtes Dach	30 %	18 %	27 %	29 %	30 %	26 %

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen, keine Nennung wird mit 0 % angegeben; rötlich hinterlegt sind nachholende Sanierungspotenziale, grün hinterlegt sind Potenziale für zusätzliche Ausstattungsmerkmale

Anhand der energetischen Ausstattungsmerkmale werden darüber hinaus Potenziale **für die energetische Modernisierung** des Gebäudebestands deutlich, welche die Ergebnisse der Kartierung stützen. Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands bieten der Haushaltebefragung folgend Potenzial für den Einbau einer modernen energiesparenden Heizung. Darüber hinaus sind Kellerdecken und Dächer der Wohngebäude bislang nur in geringem Umfang gedämmt, sodass Potenziale für diese energetischen Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls in mehr als 74 % des Wohnungsbestands möglich sind. Auch die genannten

energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß § 559 BGB mietumlagefähig. Im Rahmen des Förderprogramms "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster" werden energetische Modernisierungsmaßnahmen bezuschusst; die auf diesem Weg bezuschussten Förderanteile dürfen allerdings nicht auf die Miete umgelegt werden. Die Möglichkeit zur Umlage der Modernisierungskosten (vgl. Kapitel 3), die Anforderungen des GEG sowie die durch das Förderprogramm gesetzten Anreize zur energetischen Modernisierung können die Ausnutzung der genannten energetischen Modernisierungspotenziale befördern. Die differenzierte Betrachtung ausgewählter Ausstattungsmerkmale gemäß Baujahr des Wohngebäudes in Tabelle 6 und entsprechend der Eigentumsverhältnisse in Tabelle 7 veranschaulicht teilweise deutliche Unterschiede.

Tabelle 6: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale nach Baujahr des Wohngebäudes

Ausstattungsmerkmal	bis 1947 (n=397)	1948-1984 (n=830)	1985-2000 (n=124)	2000 und später (n=115)
Einzelöfen	16 %	20 %	19 %	*
Elektro-/Nachtspeicheröfen	2 %	2 %	*	0 %
Zentralheizung/Fernwärme	29 %	38 %	48 %	67 %
Fußbodenheizung	2 %	2 %	4 %	41 %
Kaminöfen	7 %	2 %	4 %	*
Badewanne und Dusche separat	21 %	10 %	8 %	25 %
zweite Toilette/Gästetoilette	17 %	6 %	9 %	50 %
Fenster: Einfach-, Zweifachverglasung, Doppelkassenfenster	85 %	86 %	81 %	47 %
Fenster: Dreifachdämmung oder gleichwertig	15 %	12 %	10 %	53 %
moderne, energiesparende Heizung	31 %	28 %	30 %	76 %
wärmegeämmte Hausfassade	23 %	20 %	23 %	67 %
Balkon (≥4 qm)	48 %	54 %	54 %	67 %
zweiter Balkon	2 %	5 %	*	14 %
Aufzug	*	8 %	21 %	60 %

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen, keine Nennung wird mit 0 % angegeben

Anhand von Tabelle 6 wird deutlich, dass der Wohnungsbestand, der ab dem Jahr 2000 entstanden ist, einen deutlich höheren Anteil zusätzlicher Ausstattungsmerkmale aufweist und über einen höherwertigen Modernisierungszustand verfügt. Wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung, eine zweite Toilette, ein Balkon oder ein zweiter Balkon sind zu mindestens doppelt – zum Teil sogar bis zu fünfmal – höheren Anteilen in jüngeren Wohnungen vorhanden, als im älteren Wohnungsbestand. Ein besonders hohes bauliches Aufwertungspotenzial für diese Merkmale ist demnach vor allem im bis zum Ende der 1990er Jahre errichteten Wohnungsbestand identifizierbar. Dies gilt auch für energetische Modernisierungspotenziale: der Ausstattungsgrad mit dreifachgedämmten Fenstern, einer energiesparenden Heizung bzw. einer wärmegeämmten Hausfassade ist in den vor dem Jahr 2000 errichteten Wohnungen deutlich geringer als im neueren Wohnungsbestand. Hervorzuheben ist, dass sich die älteren Baualterklassen bis zum Jahr 2000 in ihrer energetischen Ausstattung laut Haushaltebefragung kaum unterscheiden. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sowohl hinsichtlich der Anzahl, als auch des Umfangs

durchgeführter energetischer Modernisierungsmaßnahmen kaum Unterschiede zwischen Vor- und Nachkriegsbauten feststellbar sind. Im Hinblick auf noch bestehende Aufwertungspotenziale sind anhand der Bauphysiologie der Gebäudeklassen jedoch teilweise enorme Unterschiede zwischen Gründerzeitgebäuden und Nachkriegsbauten zu vermuten. Während Gründerzeitbauten zumeist als massive Mauerwerksbauten solide konstruiert wurden, sind Nachkriegsbauten durch Sparsamkeit geprägt und aufgrund der Materialknappheit in einfacher Bauweise errichtet. Aufwertungspotenziale sind somit in Gründerzeit- und Nachkriegsbauten in unterschiedlichem Umfang zu erwarten.

Tabelle 7: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale nach Miet- bzw. Eigentumsverhältnis

Ausstattungsmerkmal	Mieter/in (n=1.388)	Eigentümer/in (n=172)
Fußbodenheizung	4 %	15 %
Kaminofen	2 %	19 %
Badewanne + getrennte Dusche	10 %	43 %
zweite Toilette/Gästetoilette	9 %	36 %
zweites Bad	3 %	21 %
Fenster: Dreifachdämmung oder gleichwertig	14 %	29 %
moderne, energiesparende Heizung	28 %	58 %
wärme gedämmte Hausfassade	23 %	33 %
wärme gedämmte Kellerdecke	11 %	33 %
wärme gedämmtes Dach	23 %	54 %
Balkon (≥ 4 qm)	52 %	60 %
zweiter Balkon	4 %	9 %
Terrasse/Loggia/Wintergarten	10 %	37 %
Aufzug	10 %	18 %
moderne Elektroinstallation	23 %	67 %
Einbauküche	50 %	71 %
hochwertiger Bodenbelag	26 %	67 %

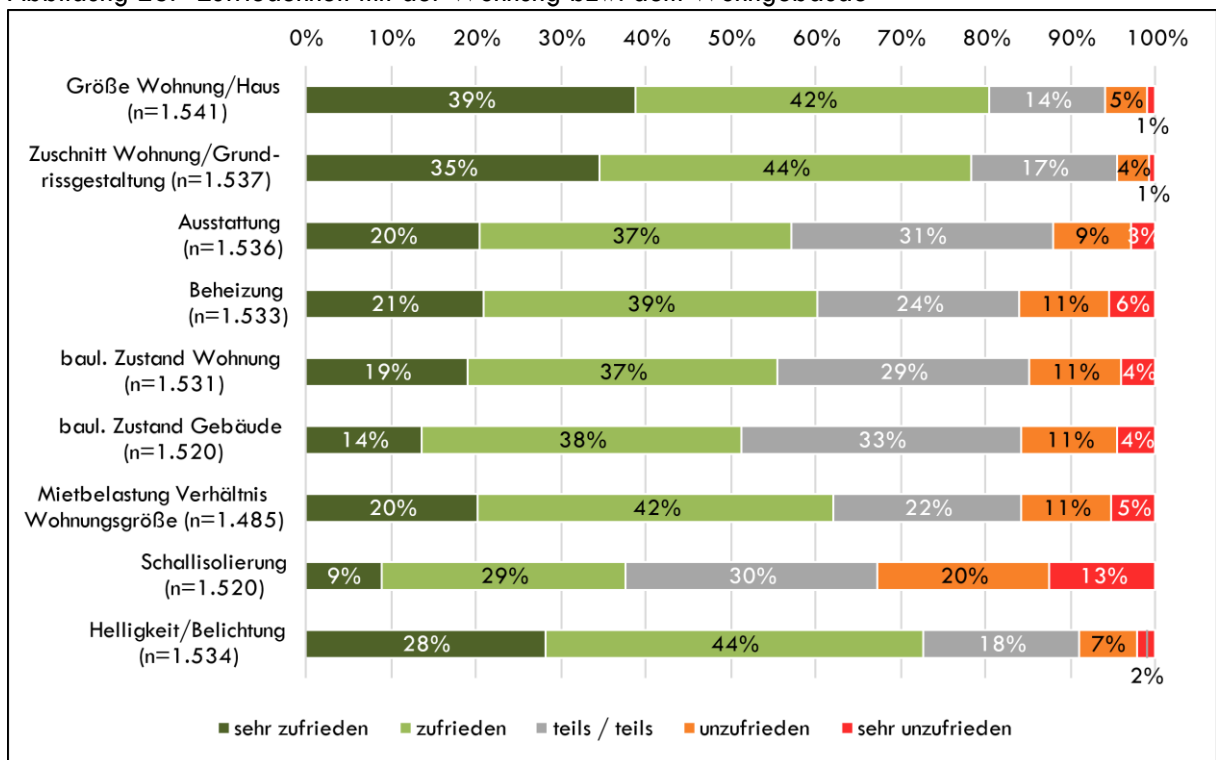
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Die Aufschlüsselung der Wohnungsausstattung nach Eigentumsform lässt deutliche Unterschiede zwischen Mietenden und selbstnutzenden Eigentümer/innen erkennen. Besonders deutlich werden Differenzen in der Ausstattung der Wohnungen anhand der hochwertigen Innenausstattungsmerkmale und dem energetischen Modernisierungszustand der Wohngebäude. Selbstnutzende Eigentümer/innen verfügen anteilig häufiger über eine Fußbodenheizung und hochwertigen Bodenbelag; außerdem sind Ausstattungen mit einem Kaminofen oder einem zweiten Bad bzw. einer zweiten Toilette deutlich häufiger vorhanden, als bei Mieter/innen-Haushalten. Der energetische Zustand von Wohngebäuden, die von Eigentümer/innen bewohnt werden, ist ebenfalls deutlich moderner: doppelt so viele Wohnungen sind mit einer energiesparenden Heizung ausgestattet und verfügen bereits über ein wärme gedämmtes Dach, dreimal so viele Wohnungen haben eine wärme gedämmte Kellerdecke und auch der Anteil gedämmter Hausfassaden liegt 10 Prozent über dem Anteil von Mieter/innen-Haushalten. Wohnungen, die vermietet werden, bieten dementsprechend umfangreiche energetische und bauliche Aufwertungspotenziale. Hinsichtlich der an-

steigenden Bildung von Wohnungs- und Teileigentum (vgl. Kapitel 4.3) ist künftig im Zuge von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen mit einer baulichen und energetischen Aufwertung des Wohnungsbestands zu rechnen. Durch eine soziale Erhaltungssatzung kann eine solche Entwicklung gesteuert werden, sofern auf Landesebene eine Umwandlungsverordnung gilt. Wo dies – wie derzeit in Nordrhein-Westfalen – nicht der Fall ist, hat die Gemeinde dennoch über die Ausübung des Vorkaufsrechts die Möglichkeit, einen Teil der Umwandlungen⁵⁵ zu steuern.

Abbildung 23 veranschaulicht die Zufriedenheit der Gebietsbevölkerung mit ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebäude. Demnach sind die Haushalte grundsätzlich mit dem Zustand ihrer Wohnungen zufrieden. Mehr als 80 % der Haushalte sind sehr zufrieden bis zufrieden mit Größe und Zuschnitt der Wohnung bzw. des Hauses; überwiegende Zufriedenheit herrscht auch hinsichtlich Ausstattung, Beheizung, baulichem Zustand, Mietbelastung im Verhältnis zur Wohnungsgröße und Helligkeit bzw. Belichtung der Wohnung. Diese hohe Zufriedenheit kann als Verweis auf die Bedeutung vergleichsweise preisgünstigen Wohnraums im Innenstadtbereich auf Kosten einer nicht ganz so gehobenen Ausstattung interpretiert werden, auf dessen Alleinstellungsmerkmal auch das Stadtplanungsamt im Expertengespräch verwies. Die anteilig höchste Unzufriedenheit besteht mit 35 % hinsichtlich der Schallisolierung der Wohnung bzw. des Wohngebäudes.

Abbildung 23: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Wohngebäude



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

⁵⁵ Bei Anwendung des Vorkaufsrechts bei geplanten Verkäufen, die auf eine Umwandlung in Einzeleigentum abzielen.

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Im **gesamten Untersuchungsgebiet** sind **umfangreiche bauliche und energetische Aufwertungspotenziale** sowie **Umwandlungspotenziale** und Potenziale für eine Veränderung des Wohnungsschlüssels nachweisbar.

Dies ist zum einen damit zu begründen, dass im Vergleich zur Gesamtstadt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an **Wohnbebauung** festzustellen ist, der **vor 1985** errichtet wurde und **grundsätzlich umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale** bietet. Während Gebäude aus der Gründerzeit zumeist eine erste Sanierung erfahren haben, weisen insbesondere Gebäude, die zwischen 1919 und 1985 errichtet wurden, ein hohes bauliches und energetisches Aufwertungspotenzial auf. Hierzu zählen u. a. die Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen, der An- und Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale und die energetische Modernisierung des Gebäudebestands.

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen **heterogenen Wohnungsschlüssel** gekennzeichnet. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands ist bedarfsgerecht belegt und der vorhandene Wohnungsschlüssel entspricht der Nachfrage nach vielfältigen Wohnungsgrößen. Knapp ein **Drittel des Wohnungsbestands** im Untersuchungsgebiet wird durch **Kleinraumwohnungen** mit einer Größe von bis zu 60 Quadratmeter abgebildet und bietet daher hohes **Potenzial für Wohnungszusammenlegungen**. Ein ebenso großer Anteil des Wohnungsbestands entspricht **Wohnungen** mit einer Größe von **über 80 Quadratmeter**, die wiederum **Potenzial für Wohnungsteilungen** bieten. Durch Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsteilungen kann der **Wohnungsschlüssel nachhaltig verändert** werden, sodass sich das Wohnungsangebot ändert und andere Haushaltsgrößen anspricht.

Das Untersuchungsgebiet ist durch **private Eigentumsformen dominiert**. Private Eigentumsformen, wie private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer/innen, haben aufgrund lukrativer Veräußerungsmöglichkeiten grundsätzlich einen **Anreiz für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum**. Der seit 2013 überdurchschnittlich stark gestiegene Anteil von Wohnungs- und Teileigentum im Untersuchungsgebiet verdeutlicht, dass das Potenzial zur Bildung von Teileigentum bereits intensiv genutzt wird. Da im Zuge von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oftmals eine bauliche und energetische Aufwertung des Wohnungsbestands einhergeht, ist künftig auch mit einer **Erhöhung des Ausstattungszustands** zu rechnen.

Der **Modernisierungs- und Sanierungszustand des Gebäudebestands** im Untersuchungsgebiet weist darüber hinaus **umfangreiches Aufwertungspotenzial für energetische Modernisierungen** wie eine Dämmung der Fassade und den Austausch der Fenster auf. Auch für eine **bauliche Aufwertung** durch eine Fassadensanierung, den Anbau von Balkonen oder den Dachgeschossausbau bietet der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet umfangreiches Potenzial.

Neben Aufwertungspotenzialen am Gebäudebestand lassen sich auch **in den Wohnungen bauliche Aufwertungspotenziale** identifizieren. Zum einen sind in geringem Umfang **nachholende Sanierungspotenziale** aufgrund nachweisbarer Substandards – wie der Ausstattung mit Einzelöfen, Elektro- bzw. Nachspeicheröfen, einfach verglasten Fenstern oder fehlende Badezimmer – zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand vorhanden. Darüber hinaus bietet ein Großteil des Wohnungsbestands grundsätzlich **Potenzial für den An- bzw. Einbau wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie

einer Fußbodenheizung, eines Aufzugs, eines Kamins oder eines Badezimmers mit getrennter Dusche und Badewanne. Da sich der Ausstattungszustand der Wohnungen mit Baujahr ab 2000 deutlich von älteren Gebäuden abhebt, ist das bauliche Aufwertungspotenzial vor allem in den Wohnungen im Untersuchungsgebiet vorhanden, die vor 1985 errichtet wurden.

5. Analyseebene Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit das im Gebiet identifizierte **Potenzial** zur **Erhöhung des Wohnwerts** bereits **genutzt** wird. Dies wird z. B. anhand der Entwicklung der Mieten, der Anzahl baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert. Zur Bestimmung des Aufwertungsdrucks im Untersuchungsgebiet wurden **Indikatoren** herangezogen, die die **Dynamik des Wohnungsmarkts** im Untersuchungsgebiet anzeigen und abbilden, in welcher Intensität wohnwerterhöhendes Potenzial genutzt wird.

Dazu zählen die Angebots- und Bestandsmieten, welche Aufschluss über die derzeitige Attraktivität des Wohnstandorts geben. Auch können hohe Angebots- und Bestandsmieten das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund derzeit niedriger Zinsen) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mieterwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert.

Als weitere Indikatoren des Aufwertungsdrucks werden daher Mietsteigerungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie bauliche Aktivitäten analysiert. Besonders hohe Mietsteigerungen können beispielsweise im Zusammenhang mit einem Mietparteien-Wechsel erzielt werden, wenn die Mieter/innen duldungspflichtige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nach § 555a und § 555d BGB nicht mehr finanzieren können und somit ausziehen müssen. Dies führt auf der einen Seite zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung und ermöglicht auf der anderen Seite den Eigentümer/innen kurz- bis mittelfristig steigende Einnahmen. Gesetzliche Rahmenbedingungen für Mieterhöhungen können angesichts des hohen Preisniveaus von Wohnraum in der Folge andererseits zu vermehrten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen, bei welchen dem Wohnungsmarkt Mietwohnungsraum entzogen wird.

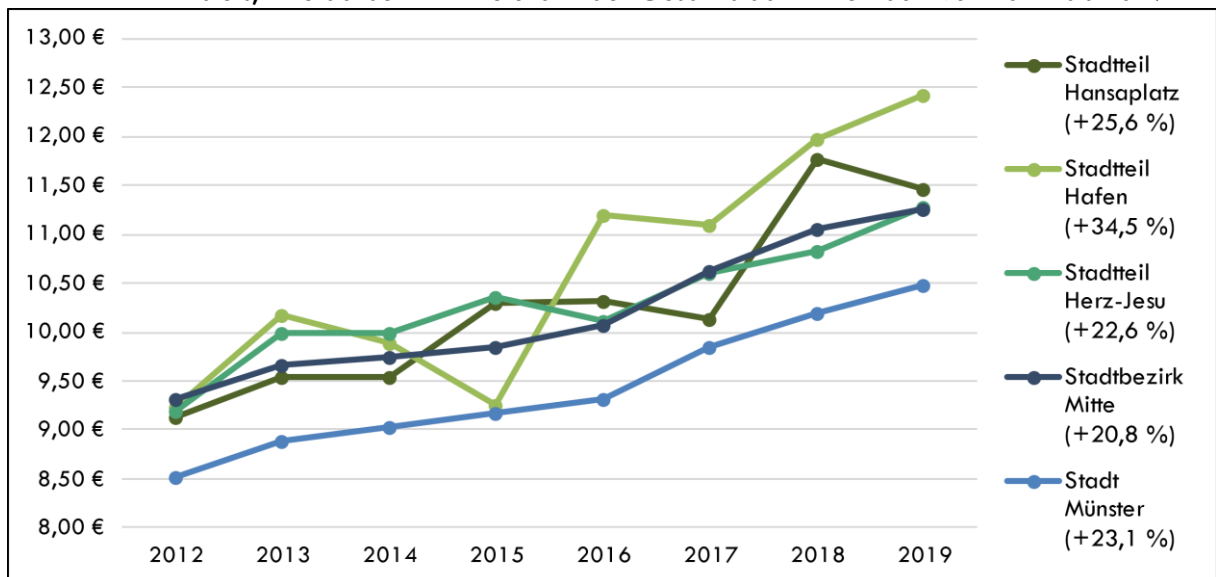
Entsprechend wird das Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen auf dem Wohnungsmarkt als weiterer Indikator des Aufwertungsdrucks betrachtet. Je ausgeprägter die Umwandlungs- und Verkaufszahlen von Wohneigentum sind, desto höher ist der Aufwertungsdruck im Gebiet. Die Entwicklung des Anteils der umgewandelten Wohnungen, die Daten zu Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum sowie die Preisentwicklung bei Wohnungsverkäufen geben Aufschluss über die Attraktivität des Wohnstandorts und können als Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt herangezogen werden.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum dient als weiterer Indikator der Analyse des Aufwertungsdrucks. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen. Das Vorhandensein von Ferienwohnungen deutet generell auf die Beliebtheit von Quartieren hin. Zugleich werden Wohneinheiten der regulären Wohnnutzung entzogen. Die gewerbliche Nutzung von Wohnraum durch Ferienwohnungen ist für Eigentümer/innen attraktiv, da sich in der Regel in kürzeren Zeiträumen höhere Mieteinnahmen realisieren lassen. Leerstand ist von vielen Faktoren abhängig, kann aber u. a. ein Anzeichen für spekulative Absichten des Eigentümers sein, da die Durchführung umfassender Modernisierungsmaßnahmen dadurch erleichtert wird oder mit in naher Zukunft steigenden Angebotsmieten gerechnet wird.

5.1 Angebotsmieten

Die Abbildung 24 veranschaulicht die Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen des Untersuchungsgebiets sowie dem Stadtbezirk Mitte und der Stadt Münster im Vergleich. Auffällig ist, dass sich die Angebotsmieten der Stadtteile Hansaplatz, Hafen und Herz-Jesu im gesamten Zeitraum von 2012 bis 2019 deutlich über den Werten der Gesamtstadt befinden. Auch die Angebotsmieten des Stadtbezirks Mitte werden durch die Stadtteile des Untersuchungsgebiets überschritten. Ein deutlicher Sprung der erzielten Angebotsmieten ist insbesondere in den Stadtteilen Hansaplatz und Hafen ab dem Jahr 2017 nachweisbar. Die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2012 und 2019 ist im Stadtteil Hafen mit einem Anstieg von 35 % deutlich höher als in den anderen beiden Stadtteilen des Untersuchungsgebiets, die in ihrer Entwicklung dem gesamtstädtischen Preisanstieg von etwa 23 % entsprechen. Derart überdurchschnittlich hohe und stark steigende Angebotsmieten sind als Indiz für einen hohen Aufwertungsdruck zu bewerten.

Abbildung 24: Entwicklung der Angebotsmieten (Mittelwert) in den Stadtteilen des Untersuchungsgebiets, im Stadtbezirk Mitte und in der Gesamtstadt im Zeitraum von 2012 bis 2019

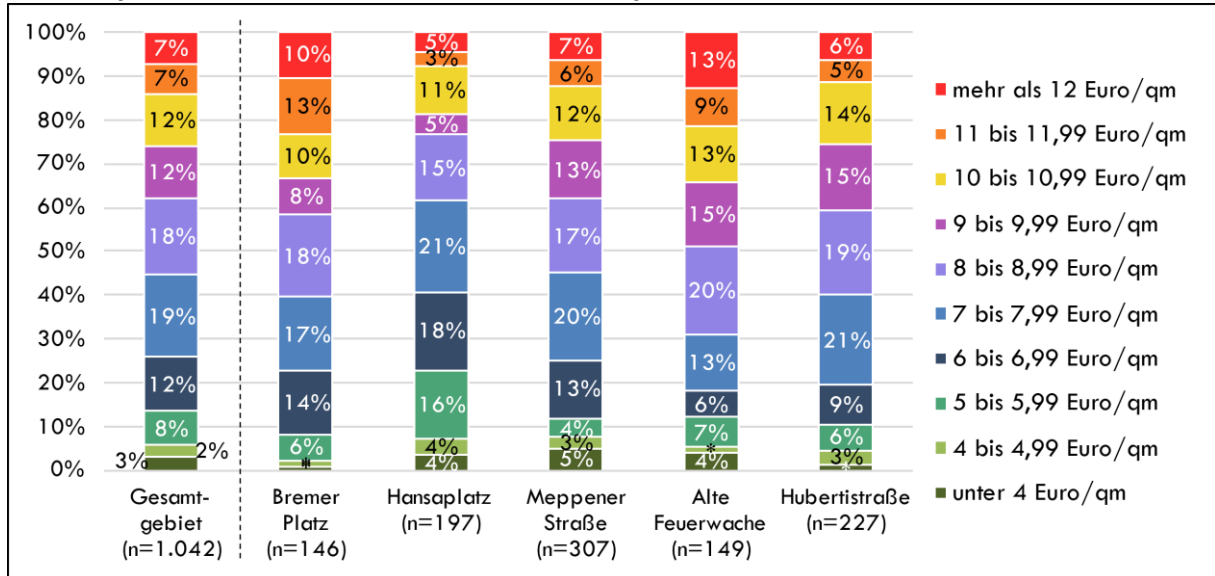


Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank 2020

5.2 Bestandsmieten

Die Netto-Kaltmiete im Untersuchungsgebiet beträgt 7,57 Euro pro Quadratmeter im Median und 6,78 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. In der Abbildung 25 ist die klassifizierte Netto-Kaltmiete nach Teilgebiet dargestellt. Jeweils 26 % der Haushalte haben eine Netto-Kaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter bzw. mindestens 10 Euro pro Quadratmeter. Knapp die Hälfte der Haushalte ist im mittleren Mietsegment zwischen sieben und unter zehn Euro anzusiedeln. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Mieten unter 7 Euro pro Quadratmeter weist mit 41 % das Teilgebiet Hansaplatz auf. Diesem Teilgebiet kommt damit eine herausragende Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum zu. In den Teilgebieten Bremer Platz und Alte Feuerwache ist dagegen mit jeweils 34 % ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Mieten ab 10 Euro pro Quadratmeter festzustellen.

Abbildung 25: Netto-Kaltmiete klassifiziert nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Auch hinsichtlich der Warmmiete überschreitet das Teilgebiet Alte Feuerwache mit einer Warmmiete von 11,43 Euro pro Quadratmeter im Median deutlich den Gebietsdurchschnitt von 10,50 Euro pro Quadratmeter. Das Teilgebiet Hansaplatz dagegen unterschreitet diesen Durchschnittswert stark. Die übrigen Teilgebiete weichen um jeweils weniger als 0,50 Euro vom Gebietsmittel ab.

Tabelle 8: Warmmiete (Mittelwert und Median) nach Teilgebiet

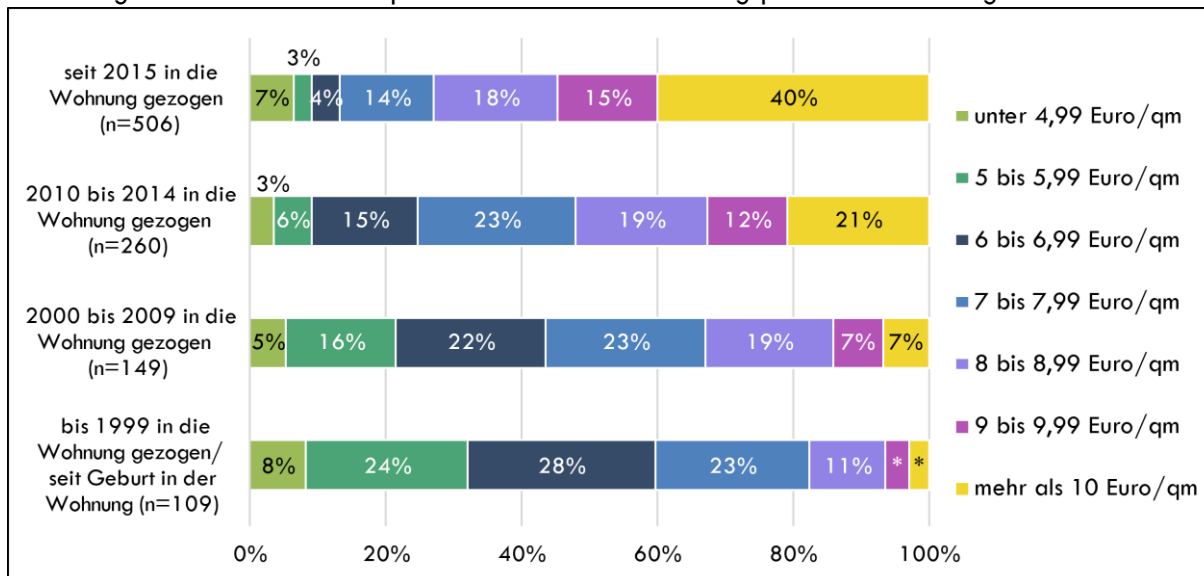
	Bremer Platz (n=179)	Hansaplatz (n=238)	Meppener Straße (n=355)	Alte Feuerwache (n=171)	Hubertstraße (n=280)	Gesamtgebiet (n=1.244)
Mittelwert ¹	11,21 €	9,78 €	10,53 €	11,35 €	10,72 €	10,62 €
Median ²	10,93 €	9,31 €	10,52 €	11,43 €	10,71 €	10,50 €

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; ¹ Der Mittelwert stellt das arithmetische Mittel einer Datenmenge dar; zur Berechnung werden alle Einzeldaten addiert und die Summe durch die Anzahl der Datenmenge geteilt; der Mittelwert ist entsprechend empfindlich für Extremwerte. ² Der Median stellt die Mitte bzw. den Zentralwert einer der Größe nach geordneter Reihenfolge dar, d. h. je 50 % der Daten sind größer bzw. kleiner als der Median; der Median ist daher unempfindlich gegenüber Extremwerten.

In der Abbildung 26 ist die Netto-Kaltmiete nach Einzugsjahr aufgeschlüsselt.⁵⁶ Es ist eine kontinuierliche Entwicklung zu höheren Quadratmetermieten mit späterem Zuzugsjahr erkennbar. Von den seit 2015 zugezogenen Haushalten haben bereits 40 % eine Kaltmiete im oberen Segment von mindestens zehn Euro pro Quadratmeter.

⁵⁶ Die nach Zuzugskohorten gestaffelten Darstellungen spiegeln den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Haushaltebefragung wider und bilden lediglich eine Annäherung an bereits stattgefundene Entwicklungen ab (vgl. Kapitel 1.5).

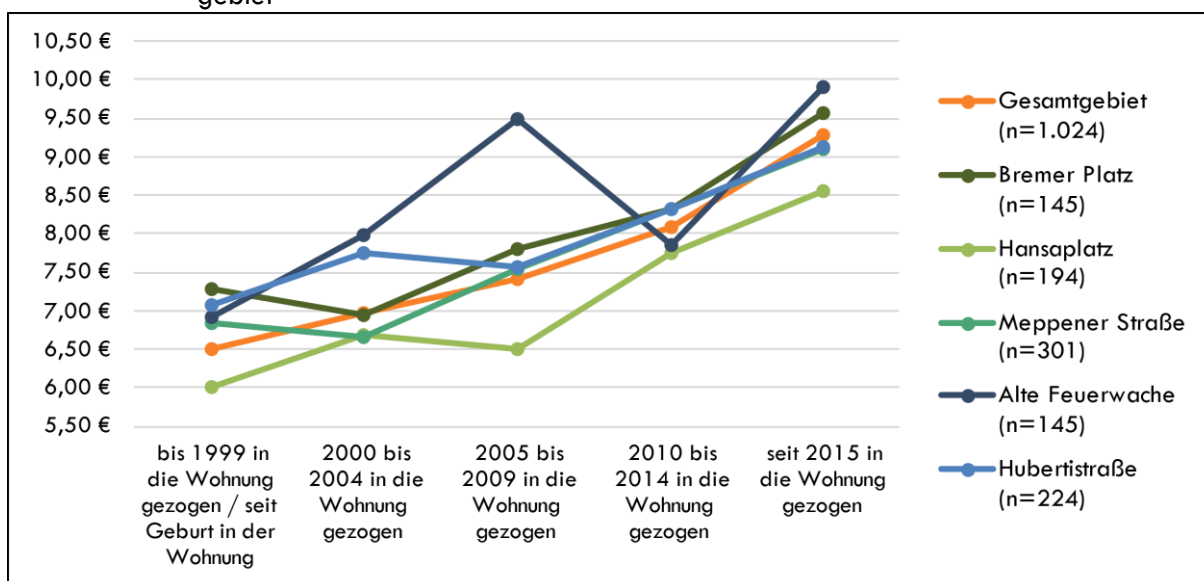
Abbildung 26: Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Der Median der Nettokaltmiete je Zuzugskohorte ist für das gesamte Untersuchungsgebiet und die Teilgebiete in der Abbildung 27 dargestellt. Es zeichnet sich die Tendenz ab, dass mit späterem Zuzugsjahr die Nettokaltmieten im gesamten Untersuchungsgebiet konstant ansteigen. In den Teilgebieten Hansaplatz und Hubertistraße ist nach einem leichten Rückgang zwischen den Jahren 2005 und 2009 ein erneuter starker Anstieg seit dem Jahr 2010 festzustellen. Im Teilgebiet Alte Feuerwache ist ein sprunghafter Anstieg seit dem Jahr 2014 erkennbar, nach welchem dieses Teilgebiet unter den seit 2015 zugezogenen Haushalten mit knapp zehn Euro pro Quadratmeter die höchste Nettokaltmiete innerhalb des Untersuchungsgebiets aufweist. Der starke Anstieg der Nettokaltmieten kann in diesem Teilgebiet u. a. mit dem Bezug der Neubauten im Bereich des Stadthafens erklärt werden.

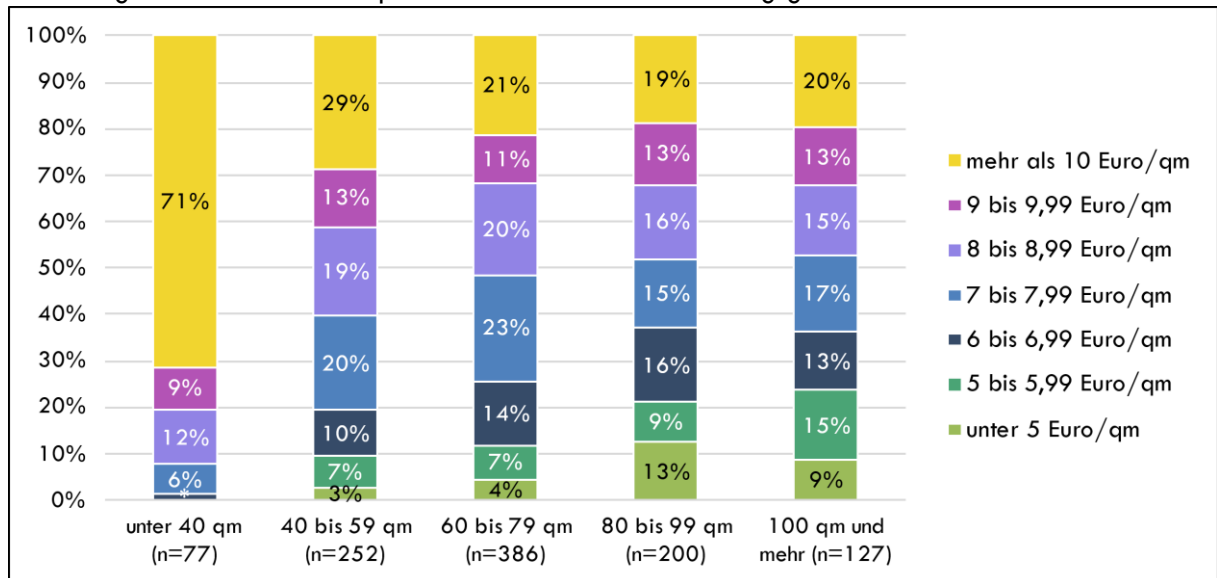
Abbildung 27: Nettokaltmiete pro Quadratmeter (Median) nach Einzugsjahr in die Wohnung und Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Vor allem Kleinraumwohnungen mit einer Größe von unter 40 Quadratmetern weisen hohe Netto-Kaltmieten auf, wie aus der Abbildung 28 hervorgeht: Bereits etwa 70 % dieser Wohnungen werden für mindestens zehn Euro pro Quadratmeter vermietet. Die mit kleinen Wohnungen erzielbaren hohen Quadratmeterpreise betreffen auch das Segment der Mikroapartments. Diese sollen künftig vor allem im Neubau des Hansators am Bahnhof errichtet werden. Mögliche negative Folgewirkungen von Mikroapartments wurden im Gespräch mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung benannt: Demnach befördere die temporäre Vermietung dieser Apartments die Anonymität im Gebiet und beeinflusse dadurch maßgeblich gewachsene soziale Strukturen. Die Einschränkung der Schaffung von Mikroapartments sei daher wichtig, da diese schädlich für die nachhaltige Quartiersentwicklung mit funktionierenden Nachbarschaften seien.⁵⁷

Abbildung 28: Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Wohnungsgröße

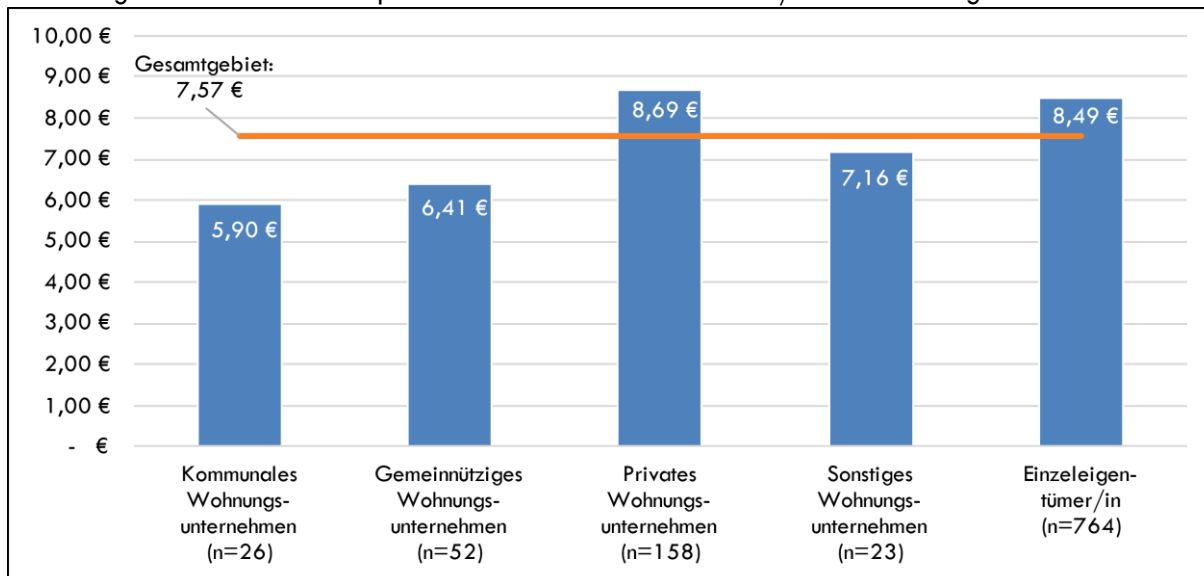


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

In der Abbildung 29 ist der Median der Netto-Kaltmieten nach dem/der Vermieter/in der Wohnung aufgeschlüsselt. Private Wohnungsunternehmen sowie Einzeleigentümer/innen erzielen die höchsten Netto-Kaltmieten. Die Netto-Kaltmieten bei kommunalen, gemeinnützigen und sonstigen Wohnungsunternehmen unterschreiten das Gebietsmittel dagegen um 1,67 Euro bis 0,41 Euro.

⁵⁷ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Abbildung 29: Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Vermieter/in der Wohnung



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

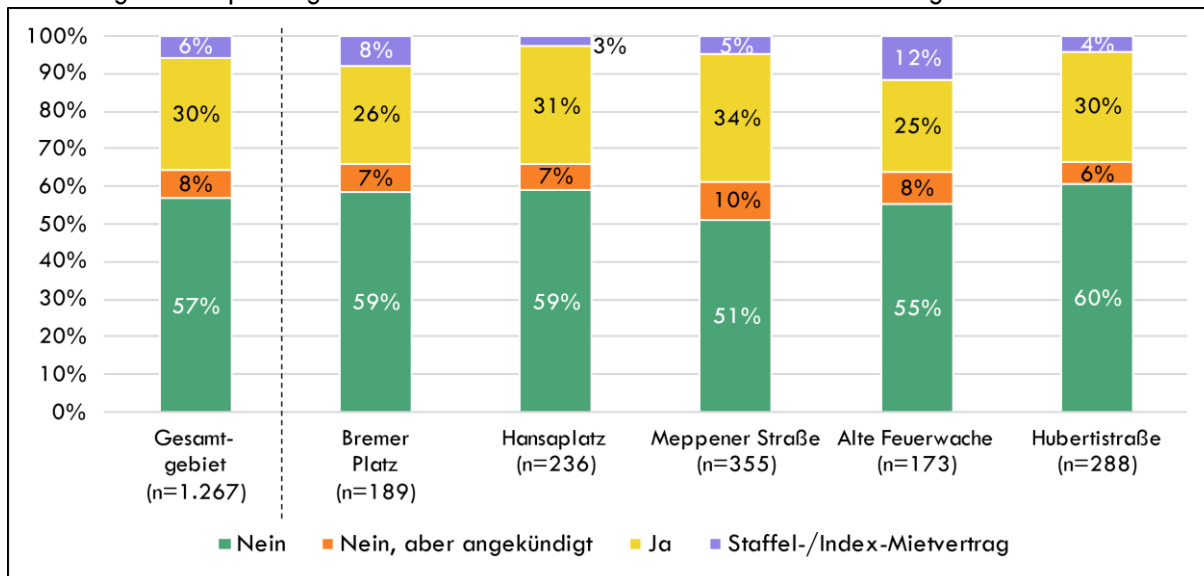
In mehreren Expert/innengesprächen wurde beschrieben, dass große Wohnungen vorrangig über eine Einzelzimmervermietung an Studierenden-Wohngemeinschaften statt an Familien vergeben werden, da sich so höhere Mieteinnahmen erzielen lassen (vgl. Kapitel 1.3.4). Das spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Haushaltebefragung wider. Der Median der Netto-Kaltmieten bei Studierenden-Wohngemeinschaften ist mit 8,86 Euro pro Quadratmeter um mehr als einen Euro höher als bei Familien mit Kindern mit 7,69 Euro pro Quadratmeter. Ein Drittel der Studierenden-Wohngemeinschaften, die in großen Wohnungen ab 60 Quadratmetern leben, haben eine Nettokaltmiete von mehr als 10 Euro pro Quadratmeter. Bei Familien mit Kindern sind es bei gleicher Wohnungsgröße dagegen nur 12 %.

Mietsteigerungen

Eine Bewertung erfolgter Mietsteigerungen ist anhand der durchgeführten Haushaltebefragung im Untersuchungsgebiet nur für Haushalte möglich, die während des Mietverhältnisses von einer Mieterhöhung betroffen waren. Mietsteigerungen bei Neuvermietung werden somit nicht abgebildet. Daher ist davon auszugehen, dass insbesondere in Gebieten mit einer hohen Fluktuation der Bewohner/innen ein bedeutender Anteil der Mietsteigerungen nicht erfasst wird. Dies betrifft insbesondere die Teilgebiete Bremer Platz, Hansaplatz, Meppener Straße und Alte Feuerwache, wo die Anteile der Haushalte mit langer Wohndauer deutlich geringer sind als im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt (vgl. Kapitel 6.5).

Gemäß der Haushaltebefragung wurde bei 30 % der Haushalte innerhalb der letzten vier Jahre eine Anpassung der Grundmiete vorgenommen, wie Abbildung 30 veranschaulicht. Im Teilgebiet Meppener Straße betraf eine Mietanpassung ein Drittel aller Haushalte, in den Teilgebieten Bremer Platz und Alte Feuerwache jeweils etwa ein Viertel. Die Ankündigung einer Mietanpassung erhielten 8 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet. Bei weiteren 6 % ist die Steigerung der Grundmiete über Staffel- bzw. Indexmietverträge geregelt. Ein besonders hoher Anteil an Staffel- bzw. Indexmietverträgen ist in den Teilgebieten Alte Feuerwache und Bremer Platz festzustellen.

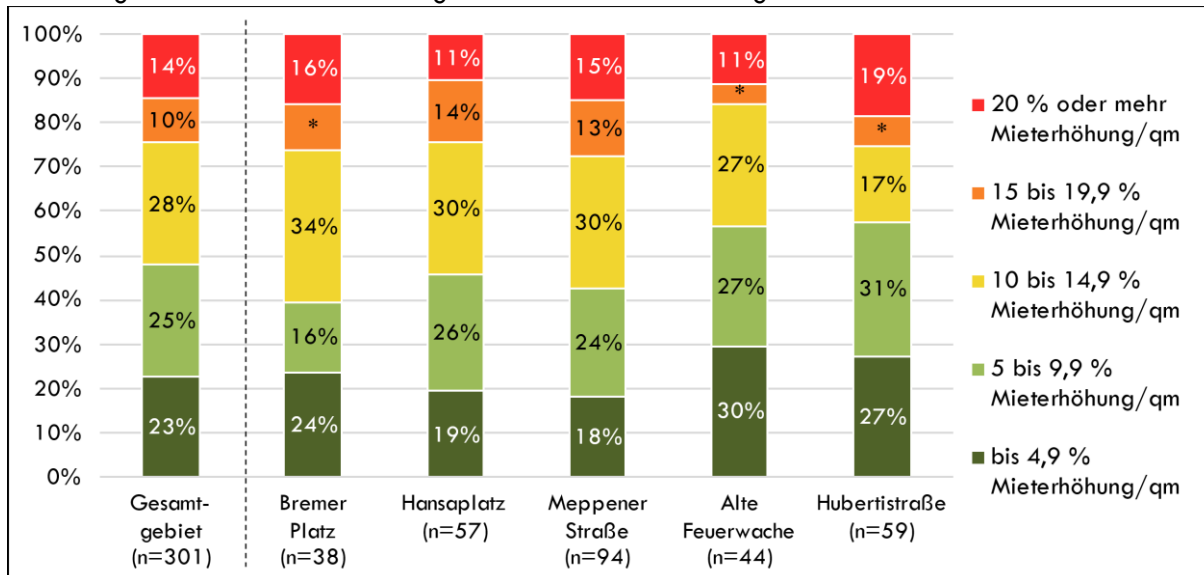
Abbildung 30: Anpassung der Grundmiete in den letzten vier Jahren nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Im Median wurde die Miete im Untersuchungsgebiet um rund 10 % erhöht; die durchschnittliche Mieterhöhung betrug 13,5. In der Abbildung 31 ist die prozentuale Mieterhöhung nach Teilgebiet dargestellt. Fast ein Viertel der Mieterhöhungen bewirkte eine Mieterhöhung um mindestens 15 %. Das Teilgebiet Hubertstraße sticht durch einen hohen Anteil an Mieterhöhungen von mindestens 20 % hervor.

Abbildung 31: Prozentuale Erhöhung der Grundmiete nach Teilgebiet

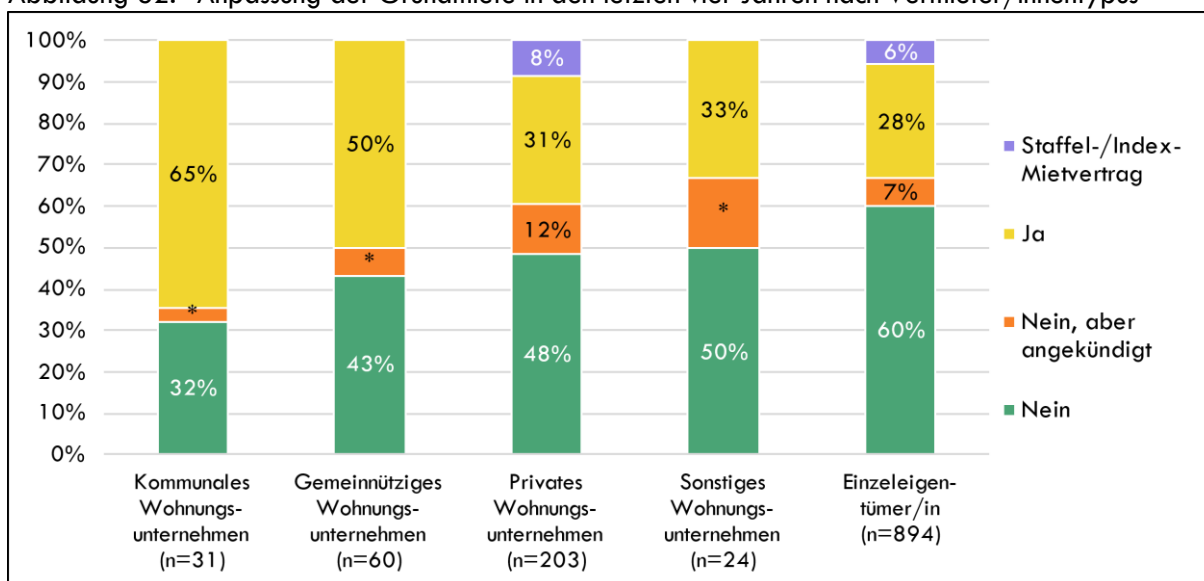


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Die Differenzierung nach Vermieter/innentypus in Abbildung 32 verdeutlicht, dass bei Mieter/innen im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen, aber auch bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, häufiger eine Mietanpassung erfolgte als bei anderen Vermieter/innentypen. Das Ausgangsmietniveau und das Ausmaß der Mieterhöhung legen nahe, dass die Mieterhöhungen bei kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Regel von einem niedrigeren Niveau ausgehen (vgl. auch Abbildung 29) und entsprechend öfter, aber weniger stark erfolgen. Die mittlere Netto-Kaltmiete (Median) vor der

Mietanpassung betrug bei kommunalen Wohnungsunternehmen 5,51 Euro und bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 6,00 Euro pro Quadratmeter. Bei privaten Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer/innen war das Ausgangsmietniveau vor der Mieterhöhung mit 7,45 bzw. 7,22 Euro pro Quadratmeter im Median höher. Zudem wurde die Nettokaltmiete bei privaten Wohnungsunternehmen im Median um 0,77 Euro und bei Einzeleigentümer/innen um 0,70 Euro pro Quadratmeter erhöht, wohingegen die Mieterhöhung bei kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit 0,50 Euro bzw. 0,68 Euro pro Quadratmeter etwas geringer ausfiel. Vergleicht man den Durchschnitt der Mieterhöhungen, fallen die Unterschiede noch größer aus: Im Mittel erhöhten private Wohnungsunternehmen die Miete um 1,14 Euro, Einzeleigentümer/innen um 0,83 Euro, gemeinnützige Wohnungsunternehmen um 0,77 Euro und kommunale Wohnungsunternehmen um 0,59 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 32: Anpassung der Grundmiete in den letzten vier Jahren nach Vermieter/innentypus

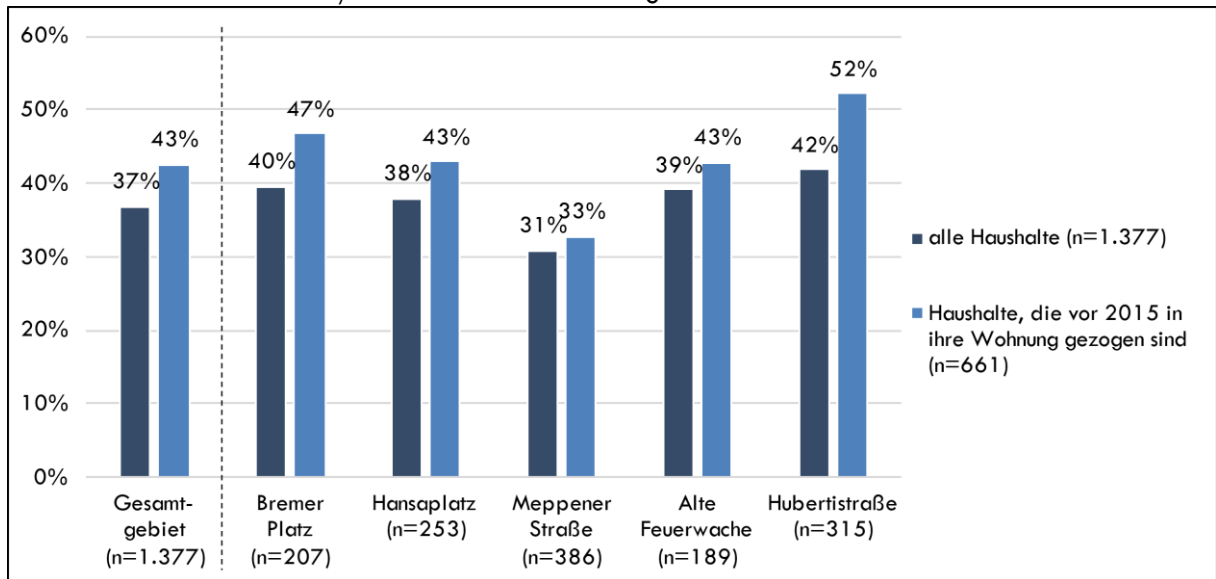


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

5.3 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

37 % aller Mieter/innenhaushalte im Untersuchungsgebiet haben in den letzten Jahren eine Modernisierung ihrer Wohnung erfahren, wie in Abbildung 33 dargestellt ist. Eine Differenzierung nach dem Einzugsjahr in die Wohnung verdeutlicht, dass der Anteil der Mieter/innen, die von einer Modernisierung betroffen waren und vor 2015 in ihre Wohnung gezogen sind⁵⁸, mit 43 % noch höher ist. Im Vergleich der Teilgebiete des Untersuchungsgebiets wird deutlich, dass in den Teilgebieten Hubertstraße und Bremer Platz mit einem Anteil von über 40 % besonders viele Mieter/innenhaushalte von Modernisierungsmaßnahmen betroffen waren. Die differenzierte Betrachtung aller durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach Teilgebieten verdeutlicht, dass in absoluter Anzahl die meisten Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls auf das Teilgebiet Hubertstraße entfallen.

⁵⁸ Eine separate Betrachtung der Haushalte, die vor dem Jahr 2015 in ihre Wohnungen eingezogen sind, ermöglicht eine unverzerrte Darstellung des tatsächlichen Modernisierungsgeschehens in einem Gebiet. Da Haushalte der jüngsten Zuzugskohorte ab 2015 oftmals in hoher Anzahl in zu untersuchenden Gebieten vorhanden sind, haben ihre Angaben ein entsprechend großes Gewicht in der Datenauswertung. Da sich die Aussagen dieser Haushalte aber nur auf einen sehr kurzen Zeitraum von 5 Jahren beziehen, kann eine Einbeziehung der Gruppe ggf. zu Verzerrungen in der Darstellung des tatsächlichen Modernisierungsgeschehens führen.

Abbildung 33: Anteil der Mieter/innenhaushalte mit einer Modernisierung⁵⁹ in den letzten Jahren an allen Mieter/innenhaushalten nach Teilgebiet

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

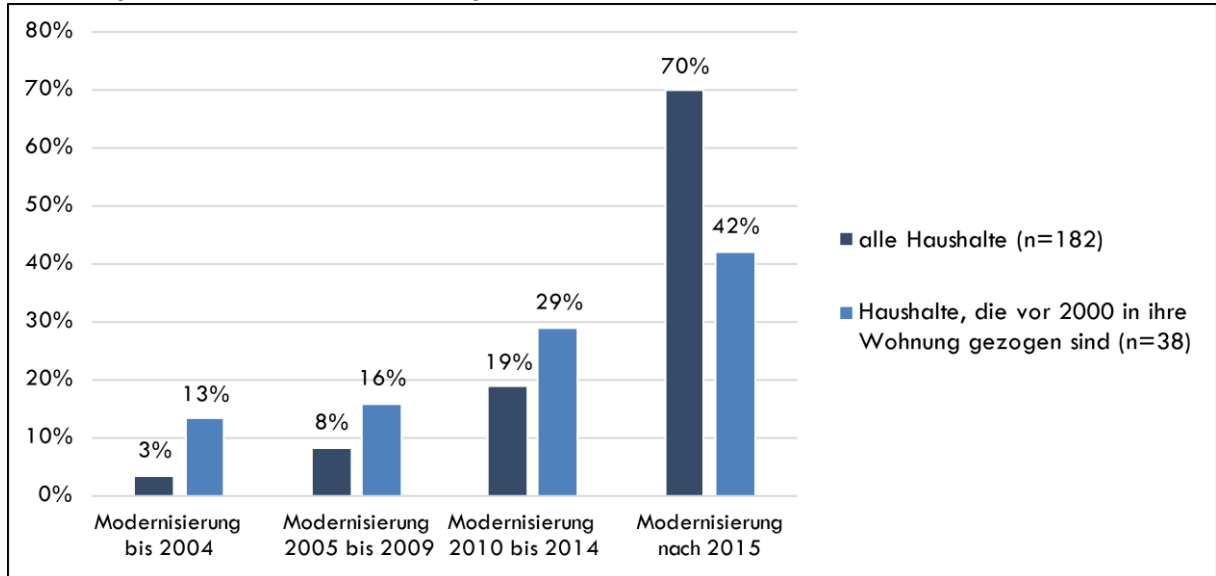
In der Abbildung 34 wird veranschaulicht, wann die genannten Modernisierungen durchgeführt wurden. Aufgrund der geringen Fallzahlen ist die Aussagekraft der Ergebnisse zum Jahr der Modernisierung jedoch eingeschränkt. Mit 70 % entfällt der Großteil aller genannten Modernisierungen auf den Zeitraum ab dem Jahr 2015. Knapp ein Fünftel der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte zwischen 2010 und 2014. Eine differenzierte Betrachtung der Haushalte, die bereits vor dem Jahr 2000 in ihre Wohnung gezogen sind, deutet ebenfalls auf einen Anstieg der Modernisierungsaktivität im Gebiet seit 2010 hin. Eine steigende Modernisierungsdynamik seit Beginn der 2010er-Jahre kann zum einen mit der Finanzkrise, die durch den Zusammenbruch des Finanzmarkts in Folge der Insolvenz der Investmentbank „Lehman Brothers“ verursacht wurde, in Korrelation gesetzt werden, da seit diesem Zeitpunkt verstärkt in Immobilien investiert wird und sich entsprechende Investitionen auch in steigenden Modernisierungsaktivitäten widerspiegeln.⁶⁰ Es liegt zudem nahe, einen Zusammenhang zu dem seit 1997 bestehenden städtischen Förderprogramm "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster" anzunehmen. Die Stadt Münster fördert über dieses Programm vielfältige Maßnahmen zur energetischen Optimierung von Wohngebäuden im Stadtgebiet, die jährlich neu aufgesetzt und kontinuierlich erweitert werden. Hierzu zählen zum heutigen Stand neben klassischen Altbausanierungen auch Maßnahmen für energieeffiziente Neubauten sowie die Installation von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen.⁶¹

⁵⁹ Modernisierungen umfassen u. U. zu einem geringen Anteil auch Instandsetzungsmaßnahmen, wenn diese von den Haushalten als Modernisierungsmaßnahme eingestuft wurden.

⁶⁰ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

⁶¹ Stadt Münster, Förderprogramm "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster", Internetquelle.

Abbildung 34: Jahr der Modernisierung

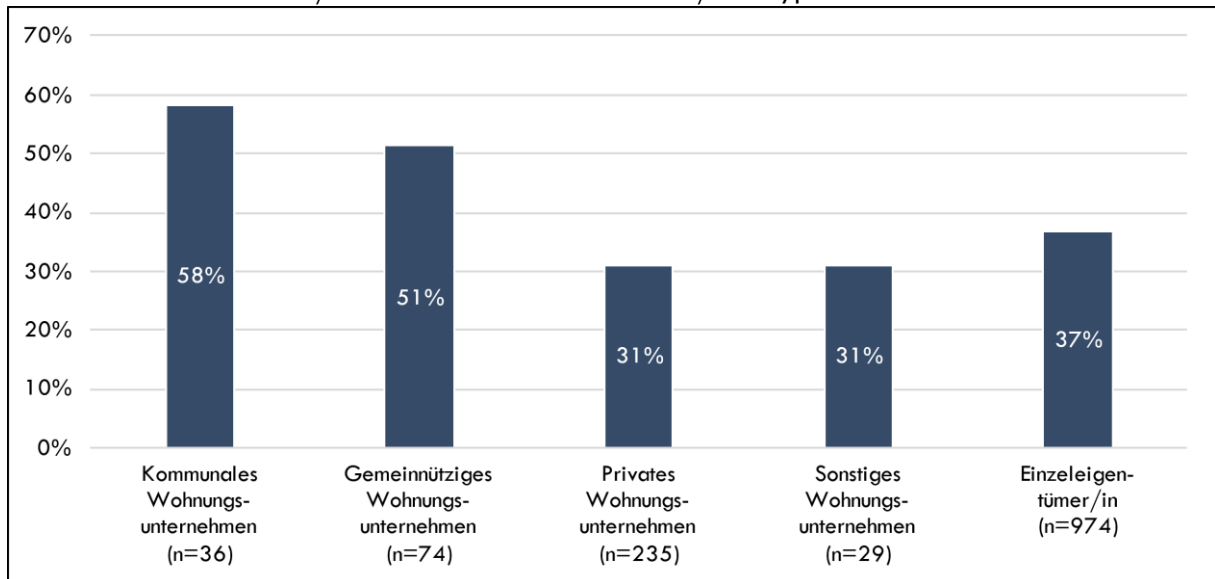


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; die dargestellten Werte beruhen auf teils sehr geringen Fallzahlen und können entsprechend nur als Tendenzaussage bewertet werden

Die Aufschlüsselung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Mieter/innenhaushalten nach Vermieter/innenform in Abbildung 35 verdeutlicht, dass anteilig die meisten Modernisierungsmaßnahmen bei kommunalen sowie gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durchgeführt wurden. Bei diesen Vermieter/innentypen betraf dies jeweils mehr als die Hälfte der Haushalte; von den Haushalten in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen waren 31 % von Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Zu beachten sind jedoch die hohen Abweichungen zwischen den Fallzahlen der verschiedenen Kategorien. In absoluten Zahlen waren deutlich mehr Haushalte, die in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen wohnen, von Modernisierungsmaßnahmen betroffen als Haushalte, die in kommunalen Wohnungen wohnen. Nichtsdestotrotz ist der Anteil betroffener Haushalte nach Vermieter/innenform wichtig, um abzubilden, welcher Anteil der Mietenden von Modernisierungsaktivitäten betroffen ist. Laut Bauordnungsamt konzentrieren sich öffentliche Wohnungsunternehmen bei der Durchführung baulicher Maßnahmen vorrangig auf einzelne Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, statt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.⁶² Auch durch die Haushaltebefragung wird deutlich, dass kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen vorrangig Maßnahmen zum Austausch einzelner Ausstattungsmerkmale, anstelle von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen durchführen. Sie verfolgen daher eine andere Strategie als private Wohnungsunternehmen, welche im Falle von Modernisierungsarbeiten umfangreiche Maßnahmen durchführen, die Mieter/innen deutlich stärker belasten.

⁶² Expert/innengespräch Bauordnungsamt.

Abbildung 35: Anteil der Mieter/innenhaushalte mit einer Modernisierung in den letzten Jahren an allen Mieter/innenhaushalten nach Vermieter/innentypus



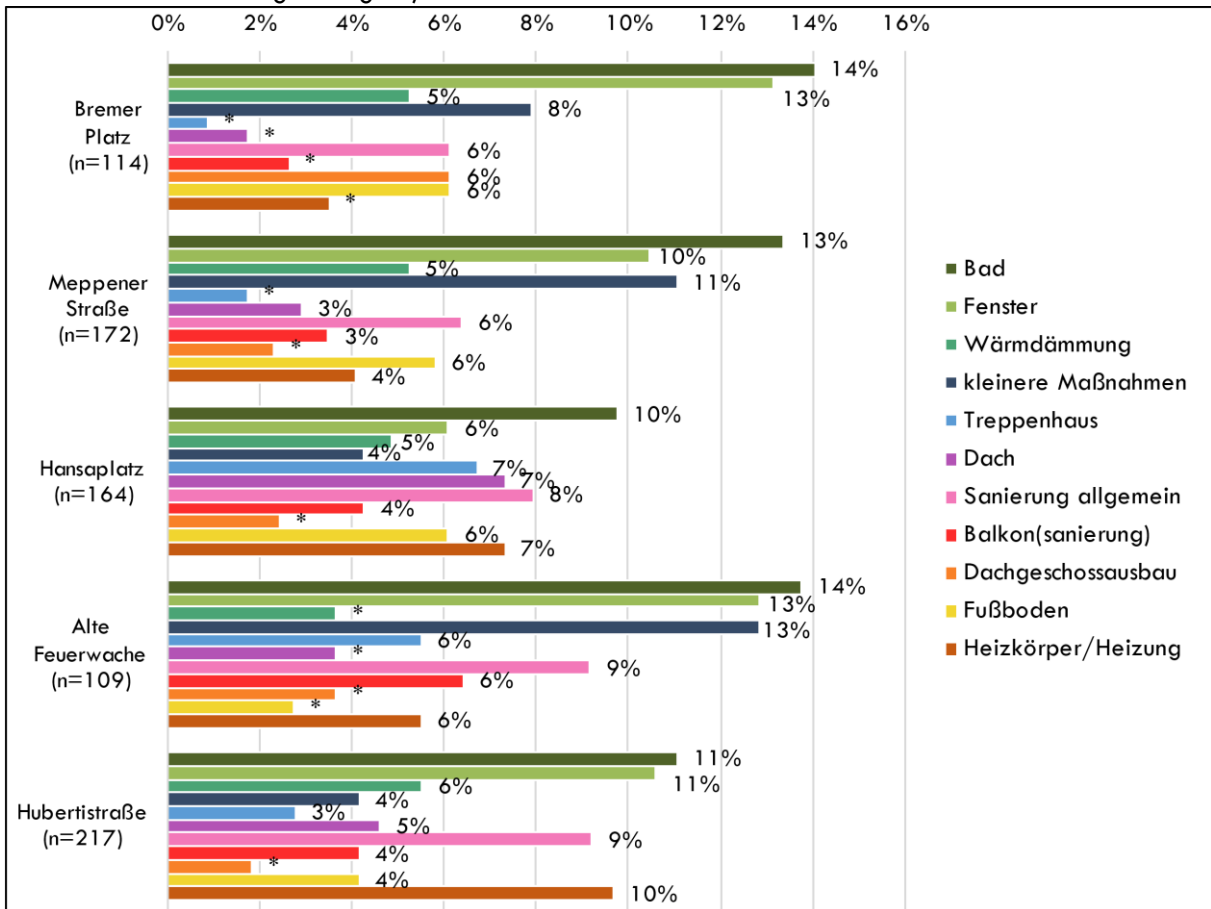
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; geringe Fallzahlen der Vermieter/innen beruht auf z. T. geringer Anzahl einzelner Komponenten und beeinträchtigt die Aussagekraft entsprechend nicht

Abbildung 36 stellt die Art der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen dar (Mehrfachnennungen waren möglich). Der größte Anteil der durchgeführten Maßnahmen entfällt in allen Teilgebieten auf Badmodernisierungen. Diese können mit dem erhaltungsrechtlichen Instrumentarium hinsichtlich Art und Umfang gesteuert werden. Modernisierungen der Fenster entsprechen in allen Teilgebieten mindestens einem Zehntel aller genannten Modernisierungsmaßnahmen. Wie in Kapitel 4.4 dargestellt, ist das Potenzial für den Austausch von Fenstern im Untersuchungsgebiet weiterhin hoch, da erst 8 % der Gebäude mit modern gedämmten Fenstern ausgestattet sind. Die Dämmung von Hausfassaden stellt in allen Teilgebieten etwa 5 % aller genannten Maßnahmen dar. Je nach Teilgebiet entfallen bis zu 10 % aller Nennungen auf den Austausch der Heizung bzw. Heizkörper. Die Modernisierung der Fenster, die Fassadendämmung und der Einbau oder die Umstellung der Heizung berühren in der Regel die Mindestanforderungen der EnEV und haben damit auch eine Bedeutung für das soziale Erhaltungsrecht. Zusammen bilden sie in allen Teilgebieten etwa ein Fünftel aller Maßnahmen, im Teilgebiet Hubertistraße sogar ein Drittel. Laut Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung werden durch das Förderprogramm "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster" im Gebiet besonders häufig Dach- und Kellerdämmungen gefördert.⁶³ Dachsanierungen, die je nach Teilgebiet bis zu 7 % aller Modernisierungsmaßnahmen stellen, sowie allgemeine Sanierungen, die bis zu 9 % aller Maßnahmen ausmachen, sind also u. U. ebenfalls energetisch bedeutsam.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen verdeutlichen, dass die in den Kapiteln 4.4 und 4.5 aufgeführten Potenziale zur nachholenden Sanierung sowie zur Erhöhung der Wohnungs- und Gebäudeausstattung im Untersuchungsgebiet bereits genutzt werden. Ein Großteil dieser Maßnahmen, wie z. B. auch der Anbau von Balkonen oder die Sanierung von Fußböden, kann mit dem Instrumentarium des sozialen Erhaltungsrechts gesteuert werden.

⁶³ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Abbildung 36: Meistgenannte durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Teilgebiet (Mehrfachnennungen möglich)

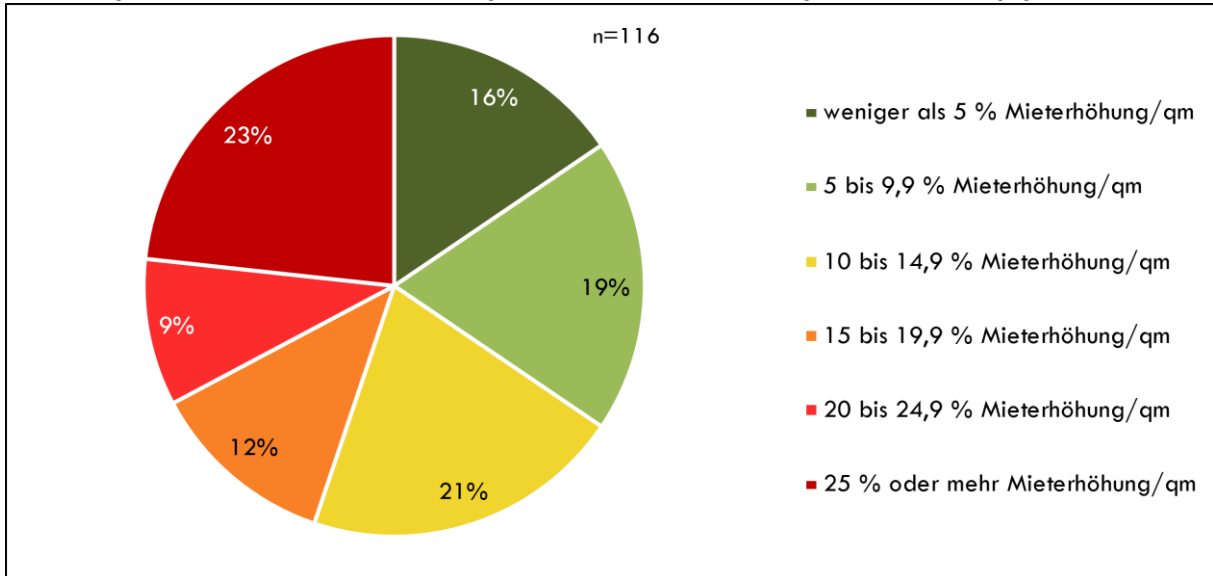


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen sind mietumlagefähig. Deshalb ist eine Betrachtung der Mieterhöhungen nach einer Modernisierung zur Beurteilung des Aufwertungsdrucks bedeutsam, um durch eine Einschätzung der Mehrkosten für die Mieter/innenhaushalte die davon ausgehende Verdrängungsgefahr für die Haushalte im Gebiet abzuleiten. Abbildung 37 und Tabelle 9 veranschaulichen die prozentuale und die durchschnittliche absolute Mieterhöhung pro Quadratmeter nach Vermieter/innentypus. Die geringen Fallzahlen in den Ausführungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist mit dem Antwortverhalten der Haushalte begründet. Zwar wurden bei mehr als 500 Haushalten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt; die Höhe der Mietsteigerung ließ sich jedoch nur bei 118 Haushalten ermitteln.

Nach einer Modernisierung wurde die Miete durchschnittlich um 20 % bzw. um 14 % im Median erhöht. Im Vergleich zu der mittleren Anpassung der Grundmiete ohne vorausgegangene Modernisierung (vgl. Kapitel 5.2) wurde die Miete nach Modernisierungen demnach im Mittel stärker erhöht. Dass über Modernisierungsmaßnahmen höhere Mietsteigerungen erzielt werden können, kann Anreize zur Ausnutzung der Aufwertungspotenziale setzen. Wie Abbildung 37 veranschaulicht, stellte immerhin ein Drittel der Mieterhöhungen eine Steigerung um mindestens 20 % dar. Derartige Mietsteigerungen haben starke Auswirkungen auf das Mietniveau im Bestand.

Abbildung 37: Prozentuale Mieterhöhung nach einer Modernisierung im Untersuchungsgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Die Differenzierung der Mieterhöhungen nach Modernisierung nach Vermieter/innentypus in Tabelle 9 verdeutlicht, dass private Wohnungsunternehmen mit einer durchschnittlichen Mieterhöhung von 31 % prozentual die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen am stärksten erhöht haben. Im Durchschnitt ist die Miete bei von Modernisierungen betroffenen Haushalten, die in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen leben, um 1,85 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Bei einer Wohnungsgröße von 70 Quadratmetern entspricht dies absoluten Mehrkosten von 130 Euro monatlich. Durch Modernisierungen hervorgerufene Mieterhöhungen sind bei kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit 10 bzw. 15 % etwa halb so hoch. Im Expert/innengespräch mit dem Mieter/innen Schutzverein Münster e. V. wurde bestätigt, dass es bei Modernisierungsmaßnahmen in der Regel zu Mieterhöhungen komme. Häufig komme es insbesondere bei Komplettsanierungen auch zur Entmietung von Haushalten, sodass Mietende auf Umsiedlung angewiesen sind. Dies treffe insbesondere die ältere Bevölkerung sehr, da sie auf ihre vertraute Umgebung angewiesen und von derartigem Vorgehen in besonderer Weise betroffen ist.⁶⁴

Tabelle 9: Mieterhöhung nach einer Modernisierung nach Vermieter/in

	Untersuchungsgebiet (n=118)	Kommunales Wohnungsunternehmen* (n=6)	Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen* (n=9)	Privates Wohnungsunternehmen* (n=15)	Einzeleigentümer/in (n=79)
Ø prozentuale Mieterhöhung	20 %	10 %	15 %	31 %	19 %
Ø Mieterhöhung je Quadratmeter	1,20 €	0,55 €	0,96 €	1,85 €	1,17 €

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * die dargestellten Werte beruhen auf teils sehr geringen Fallzahlen und können entsprechend nur als Tendenzangabe bewertet werden

⁶⁴ Expert/innengespräch Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V.

Bauantragsgeschehen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Neben durchgeführten Maßnahmen geben auch statistische Daten zum Antrags- und Genehmigungsgeschehen Aufschluss über die Dynamik baulicher Veränderungen im Untersuchungsgebiet.

Das Antragsgeschehen im Untersuchungsgebiet stellt sich laut Bauordnungsamt sehr konstant dar, sodass bei der Entwicklung der Bauanträge eine gleichbleibende Dynamik vorliegt. Zuletzt habe sich die Anzahl der Anträge ein wenig reduziert, was u. a. im Zusammenhang mit der Stellplatzsatzung stehen könne, die vorsieht, dass bei Entstehung von neuem Wohnraum auch neue Stellplätze entstehen müssen und dies aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Untersuchungsgebiet oft kompliziert ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt sei das Untersuchungsgebiet als „Hotspot“ im Rahmen des Bauantragsgeschehens zu bezeichnen. Eine Konzentration des Modernisierungsgeschehens sei insbesondere im Teilgebiet Hansaplatz festzustellen.⁶⁵

Oftmals werden laut Bauordnungsamt Bauanträge als Kombi- oder Sammelanträge gestellt, die beispielsweise sowohl eine energetische Modernisierung der Fassade, den Anbau von Balkonen sowie den Ausbau des Dachgeschosses beinhalten. Grundsätzlich konzentrieren sich die gestellten Bauanträge im Untersuchungsgebiet auf größere Balkone und Dachgeschossausbau, hin und wieder gebe es auch Anträge zur Umnutzung von Wohnraum in Gewerbe. Die Errichtung größerer Balkone sei dabei – ebenso wie manche energetische Modernisierungsmaßnahmen – aus städtebaulicher Sicht oftmals vor allem straßenseitig schwer umsetzbar, da sie z. B. der Einheit des städtebaulichen Bilds nicht entsprechen. Oftmals werden Bauanträge für eine Kombination aus Balkonanbau und energetischer Fassadensanierung gestellt. Wird ein Balkonanbau versagt, komme es wiederholt dazu, dass Eigentümer/innen auch die energetische Fassadensanierung nicht durchführen, da sie, wenn, dann beide Maßnahmen zusammen durchführen möchten. Grundsätzlich komme es aber eher selten zu Versagungen von Bauanträgen, da die Eigentümer/innen nach städtischer Beratung oftmals geplante Maßnahmen umplanen, sodass sie genehmigungsfähig sind.⁶⁶

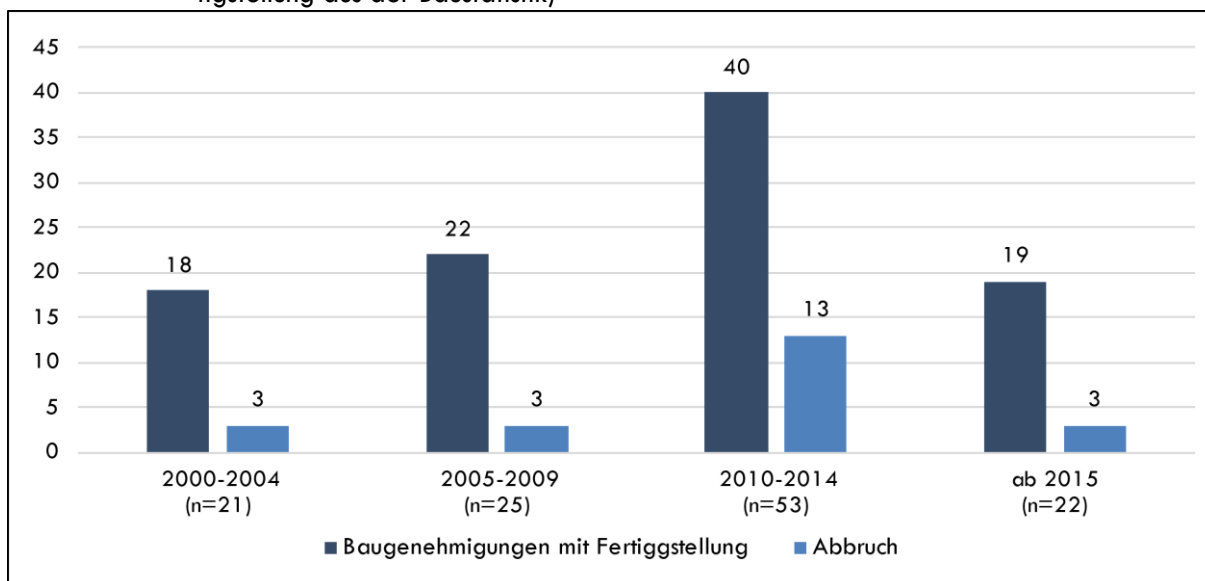
Die Entwicklung der Baugenehmigungen zwischen den Jahren 2000 und 2019 ist in Abbildung 38 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Anzahl der Baugenehmigungen mit Fertigstellung wie auch die Anzahl der Baugenehmigungen für den Abbruch von Bauten zwischen den Jahren 2010 und 2014 deutlich angestiegen ist. Während im Zeitraum zwischen 2000 und 2019 innerhalb von 5 Jahren durchschnittlich zwischen 20 und 25 Baugenehmigungen erteilt wurden, hat sich ihre Anzahl zwischen 2010 und 2014 verdoppelt. Eine Erklärung für eine starke Zunahme in diesem Zeitraum kann in Zusammenhang mit der Finanzkrise Ende der 2000er Jahre gefunden werden. Wie auch in den Expert/innengesprächen mehrfach genannt, wurde nach 2010 verstärkt in Immobilien investiert.⁶⁷

⁶⁵ Expert/innengespräch Bauordnungsamt.

⁶⁶ Expert/innengespräche Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt.

⁶⁷ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Abbildung 38: Auswertung der Baugenehmigungen von 2000 bis 2019 (Baugenehmigungen mit Fertigstellung aus der Baustatistik)



Quelle: Stadt Münster, Baustatistik

Die Quote der Baufertigstellungen zwischen den Jahren 2014 und 2019 in Tabelle 10 spiegelt eine starke bauliche Dynamik zur Aufwertung des Bestands besonders hinsichtlich erfolgreicher Umbaumaßnahmen wider. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Quote der Baufertigstellungen bei Umbauten im Untersuchungsgebiet mit 3,6 % mehr als doppelt so hoch. Die Neubaudynamik ist im Vergleich zur Gesamtstadt hingegen unterdurchschnittlich, was für ein Gebiet im Innenstadtbereich wenig überraschend ist. Auch in Experten/innengesprächen wurde bestätigt, dass es im Gebiet kaum Potenzialflächen für Neubauten gibt.⁶⁸ Bei mindergenutzten Grundstücken komme es zwar immer wieder zu Überlegungen für Abriss und Neubauaktivitäten. Die Regelungen bzgl. einzuhaltender Abstandsflächen und der Brandschutz machen derart umfassende Maßnahmen in der Regel jedoch sehr kompliziert, sodass zumeist davon abgesehen wird.⁶⁹

Tabelle 10: Quote der Baufertigstellungen im Zeitraum von 2014 bis 2019 am Gebäudebestand

	Untersuchungsgebiet		Stadt Münster	
	Gebäude	Wohnung	Gebäude	Wohnung
Neubau	2,4 %	3,9 %	4,8 %	5,3 %
Umbau	3,6 %	0,9 %	1,6 %	0,7 %
Abbruch	-1,3 %	-0,2 %	-1,7 %	-0,9 %

Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020

⁶⁸ Expert/innengespräche Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Pfarrei St. Mauritz.

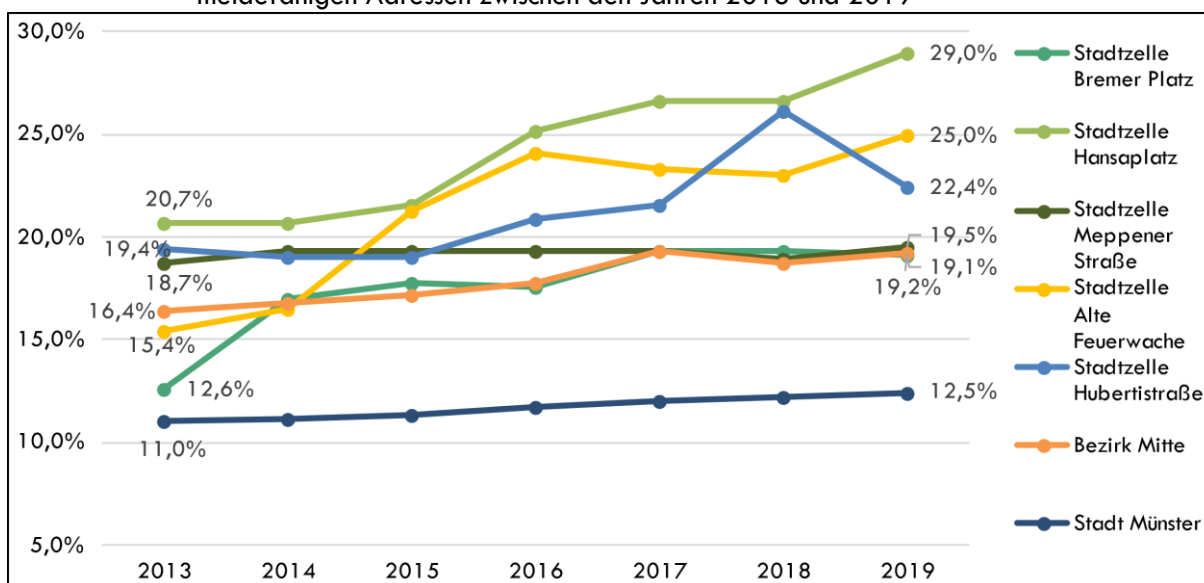
⁶⁹ Expert/innengespräch Bauordnungsamt.

5.4 Umwandlungen und Wohnungsverkäufe

Als weitere Indikatoren zur Bestimmung des Aufwertungsdrucks werden das Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets hinzugezogen und in Relation zur Stadt Münster sowie dem Bezirk Mitte bewertet.

Die Entwicklung der meldefähigen Adressen in Wohnungs- und Teileigentum ist für den Zeitraum zwischen den Jahren 2013 und 2019 in Abbildung 39 veranschaulicht. Anhand des Anteils gemeldeter Adressen im Wohnungs- und Teileigentum kann auf erfolgte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen rückgeschlossen werden. Es ist erkennbar, dass die Anteile der meldefähigen Adressen in Wohnungs- und Teileigentum in den Stadtzellen des Untersuchungsgebiets deutlich über dem Anteil der städtischen und teilweise auch über dem Anteil der bezirklichen Adressen in Wohnungs- und Teileigentum liegen. Lediglich die Anteile meldefähiger Adressen in den Stadtzellen Bremer Platz und Meppener Straße bewegen sich auf dem Niveau des Bezirks Mitte von etwa 19 %. Besonders hohe Anteile meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum werden in den Stadtzellen Alte Feuerwache und Hansaplatz mit 25 % bzw. 29 % erzielt. Während sich der Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Münster zwischen 2013 und 2019 um 1,5 Prozentpunkte und im Bezirk Mitte um drei Prozentpunkte erhöht hat, ist er in den Stadtzellen Bremer Platz, Hansaplatz und Alte Feuerwache im gleichen Zeitraum um rund sieben bis zehn Prozentpunkte und damit vergleichsweise stark gestiegen. In den Stadtzellen Hubertistraße und Meppener Straße fiel der Anstieg mit drei bzw. rund einem Prozentpunkt geringer aus; der Anteil der meldefähigen Adressen in Wohnungs- und Teileigentum entspricht dort dennoch dem bezirklichen Niveau bzw. übersteigt dieses. Der teils räumlich überdurchschnittlich stark steigende Anteil von Wohnungseigentum im Untersuchungsgebiet verweist auf dessen Attraktivität für die Eigentumsbildung und damit auf einen hohen Aufwertungsdruck.

Abbildung 39: Entwicklung des Anteils meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum an allen meldefähigen Adressen zwischen den Jahren 2013 und 2019



Quelle: Stadt Münster, Auswertung des Vermessungs- und Katasteramts, 2020

Abbildung 40 veranschaulicht die Anteile erfolgreicher (Ver-)Käufe von Wohn- und Teileigentum. Im Vergleich des Untersuchungsgebiets mit der Gesamtstadt fällt auf, dass die Zusammensetzung der Arten von

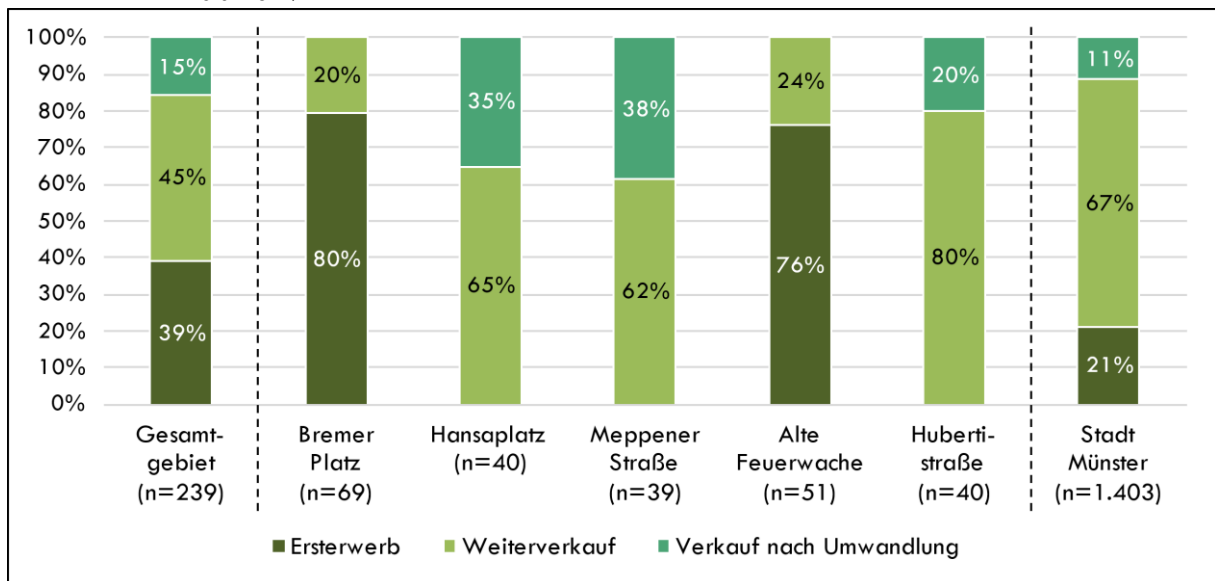
(Ver-)Käufen variiert. Differenzen werden auch insbesondere zwischen den Stadtzellen im Untersuchungsgebiet deutlich. In der Stadt Münster entfallen zwei Drittel der (Ver-)Käufe auf Weiterverkäufe; im Untersuchungsgebiet dagegen weniger als die Hälfte. Dagegen ist der Anteil der Ersterwerbe beinahe doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Dies ist auf die hohen Anteile von **Ersterwerben** in den Teilgebieten Bremer Platz und Alte Feuerwache zurückzuführen, in denen seit 2014 mehrere neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft wurden. Innerhalb der Stadtzellen Hubertstraße, Meppener Straße und Hansaplatz dominieren **Weiterverkäufe** von Wohnungs- und Teileigentum. Ein hoher Anteil von Weiterverkäufen verweist auf eine starke Dynamik, da Weiterverkäufe von Wohnraum oftmals im Rahmen der Renditesteigerung erfolgen. Besonders in den letzten Jahren sind die Renditeerwartungen beim Weiterverkauf von Wohnraum stark gestiegen, sodass sich an einem hohen Anteil Weiterverkäufe ein hoher Aufwertungsdruck ablesen lässt. Der Anteil erfolgreicher **Verkäufe nach der Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen ist mit je 35 bzw. 38 % insbesondere in den Stadtzellen Hansaplatz und Meppener Straße, aber auch im Teilgebiet Hubertstraße im Vergleich zum Untersuchungsgebiet sowie zur Gesamtstadt deutlich erhöht. Wohnungsverkäufe, die im Rahmen von Umwandlungen erfolgen sind ebenfalls als Hinweis auf einen starken Aufwertungsdruck zu werten, da durch den Verkauf von Wohnraum kurzfristig höhere Renditen erzielt werden können als durch Vermietung. Durch Umwandlungen werden dem Wohnungsmarkt darüber hinaus langfristig Mietwohnungen entzogen, sodass es zu einer Veränderung der Wohnraumzusammensetzung kommen kann. Dass sowohl in den Stadtzellen Bremer Platz, als auch in der Stadtzelle Feuerwache keine Umwandlungen mit Verkauf und somit Bildung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgen, kann damit in Zusammenhang gebracht werden, dass dort viele Einzeleigentümer/innen ihren Bestand selbst als Renditeanlage (Betongold) nutzen, sodass eine vergleichsweise stabile Struktur entsteht.⁷⁰ In Expert/innengesprächen wurde betont, dass insbesondere alteingesessene Münsteraner/innen häufig Kaufanfragen erhalten, die Bestände jedoch oftmals an die nächste Generation weitergeben, statt zu verkaufen.⁷¹ Im Falle des Versterbens von Eigentümer/innen sei darüber hinaus oftmals ein Verkauf von Immobilien zu beobachten, auf den eine aggressive Modernisierungsaktivität folge.⁷²

⁷⁰ Expert/innengespräche Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Quartiersmanagement Bremer Platz.

⁷¹ Expert/innengespräch Quartiersmanagement Bremer Platz.

⁷² Expert/innengespräche Pfarrei St. Mauritius, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

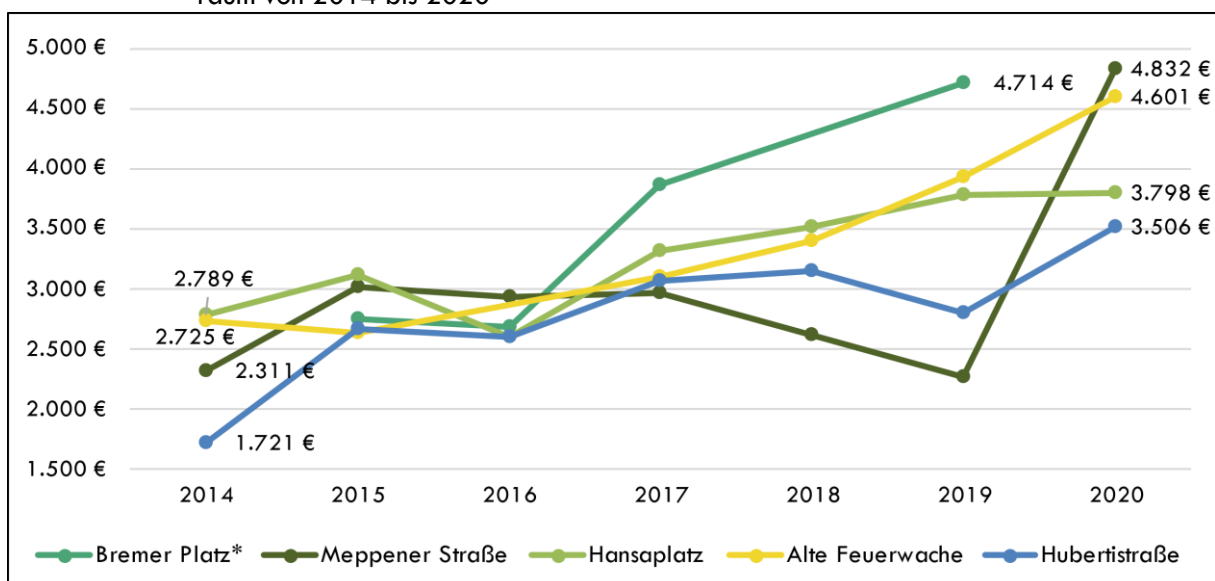
Abbildung 40: (Ver-)Käufe von Wohnungs- und Teileigentum nach Teilgebiet im Zeitraum von 2014 bis 2019



Quelle: Stadt Münster, Sonderauswertung Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster, 2020; Daten für die Stadt Münster aus dem Grundstücksmarktbericht 2020, S. 20

Die Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufspreise bei Weiterverkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist in Abbildung 41 dargestellt. Deutlich wird, dass die durchschnittlichen Verkaufspreise seit 2014 in allen Stadtzellen stark gestiegen sind. Die durchschnittlichen Verkaufspreise haben sich in den Stadtzellen Hubertistraße und Meppener Straße seit 2014 mehr als verdoppelt. In der Meppener Straße werden mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 4.832 Euro pro Quadratmeter die höchsten Verkaufspreise erzielt. Die durchschnittlichen Verkaufspreise der Stadtzellen Bremer Platz und Alte Feuerwache befinden sich mit 4.714 bzw. 4.601 Euro pro Quadratmeter knapp darunter.

Abbildung 41: Durchschnittliche Quadratmeterpreise bei Weiterverkäufen nach Stadtzellen im Zeitraum von 2014 bis 2020



Quelle: Stadt Münster, Sonderauswertung Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster, 2020; * in der Stadtzelle Bremer Platz erfolgte im Jahr 2014 kein Weiterverkauf

Die erzielten Durchschnittspreise in den Stadtzellen des Untersuchungsgebiets übersteigen die durchschnittlichen Preise bei Weiterverkäufen in den entsprechenden Stadtzonen⁷³ 2 und 3 deutlich. Dies betrifft für die Stadtzellen Bremer Platz, Meppener Straße und Hansaplatz sowohl den Durchschnittswert der Zone 2 aus dem Jahr 2014 mit 2.703 Euro pro Quadratmeter wie auch aus dem Jahr 2019 mit 4.114 Euro pro Quadratmeter. Die Stadtzellen Alte Feuerwache und Hubertistraße erzielten im Jahr 2014 hingegen noch durchschnittliche Weiterverkaufspreise, die sich unterhalb des Vergleichswerts der entsprechenden Stadtzone 3 mit 2.379 Euro pro Quadratmeter bewegten, während die Werte der Stadtzellen den durchschnittlichen Weiterverkaufspreis der Zone 3 aus dem Jahr 2019 mit 3.447 Euro pro Quadratmeter deutlich überschreiten.⁷⁴ Gemäß der Statistik sind die Preissummen für Eigentumswohnungen in Münster nach 2008 bereits erheblich gestiegen. Die Preissteigerung im Ersterwerb entspricht gegenüber 2017 einer Steigerung von 2,5 % im Jahr 2018. Bei Weiterverkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist die Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr in der Gesamtstadt Münster mit 5 % doppelt so hoch – auch im Jahr 2019 ist ein ähnlicher Trend nachweisbar.⁷⁵

5.5 Zweckentfremdung

Die Zweckentfremdung von Wohnraum umfasst die Überlassung des Wohnraums zu gewerblichen Zwecken, baulichen Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen, den Abbruch von Wohnraum und den dauerhaften Leerstand von mehr als drei Monaten. Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer/innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer/innen sein.

Nach Abschaffung der Zweckentfremdungsverordnung des Landes NRW im Jahr 2007 hat die Stadt Münster, angelehnt an die Zweckentfremdungsverordnung, im Jahr 2015 die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Münster (Wohnraumschutzsatzung) erlassen, welche im Februar 2020 neu aufgelegt wurde.⁷⁶

Laut Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung existierten in den Jahren 2019/2020 insgesamt fünf Leerstände und sechs Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet. Zu Leerständen komme es in Wohnungen in der Regel zumeist nur im Rahmen von Abbruch- und Neubaumaßnahmen, wenn Wartezeiten bestehen, z. B. wenn auf eine Baugenehmigung gewartet werde.⁷⁷ Grundsätzlich wird die Satzung durch das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung als sehr effektiv bewertet. Die Wohnraumschutzsatzung habe eine präventive Funktion, da u. a. das Bauordnungsamt Eigentümer/innen auf die Regelungen der Wohnraumschutzsatzung hinweise, bevor es zu Verstößen, z. B. durch die gewerbliche Vermietung von Wohnungen für touristischen Zwecke, komme.⁷⁸ Für den Zeitraum zwischen den Jahren 2007 und

⁷³ Die regionale Gliederung in Stadtzonen nach der Entfernung zum Stadtzentrum wird im Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Münster vorgenommen. Die Kaufpreise werden darin auf Ebene der Stadtzonen dargestellt. Für die Einordnung der Kaufpreise im Untersuchungsgebiet werden die Werte der entsprechenden Stadtzone herangezogen. Die Stadtzellen Bremer Platz, Meppener Straße und Hansaplatz befinden sich innerhalb der Stadtzone 2, die Teilgebiete Alte Feuerwache und Hubertistraße innerhalb der Stadtzone 3 (vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster, Grundstücksmarktbericht 2020, S. 95).

⁷⁴ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster, Grundstücksmarktbericht 2020, S. 73.

⁷⁵ Stadt Münster, Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ Dokumentation der 31. Sitzung am 9.4.2019, S. 22.

⁷⁶ Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0028/2020, 2020).

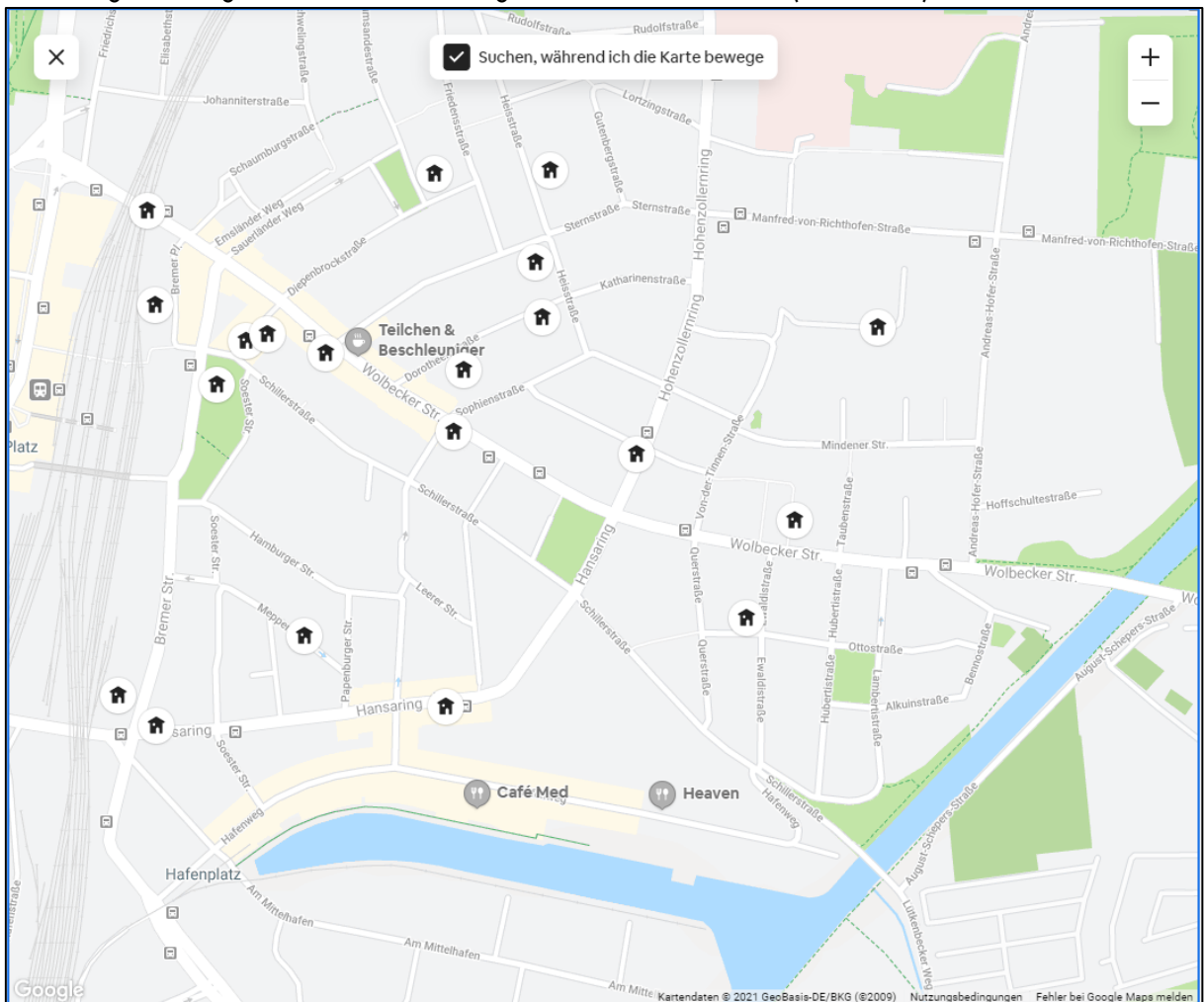
⁷⁷ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

⁷⁸ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

2015 galt weder die Zweckentfremdungsverordnung noch die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Münster, sodass die Stadt Münster in diesem Zeitraum nicht in der Lage war, Zweckentfremdung zu sanktionieren. Die erstmalige und fortdauernde zweckfremde Nutzung innerhalb dieses Zeitraums genießt deshalb Bestandsschutz.

Eine Lücke bzw. Grauzone existiere in der Erfassung von Ferienwohnungen über anonyme Plattformen wie Airbnb, da in diesen Fällen die Vermieter/innen der Ferienwohnungen durch das Amt nicht identifiziert werden können. Ohne die Möglichkeit, die Vermieter/in als Adressat/in für wohnungsrechtliche Anordnungen zu identifizieren, kann die Wohnraumschutzsatzung an dieser Stelle somit auch keine Wirkung erzielen.⁷⁹ Eine Suchanfrage auf der Plattform Airbnb zeigt für Ferienwohnungen im Januar 2021 knapp 20 Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet an, wie Abbildung 42 veranschaulicht. Ohne die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, die zu diesem Zeitpunkt den Reiseverkehr stark eingeschränkt haben, könnte die Anzahl noch einmal deutlich höher sein.

Abbildung 42: Angebotene Ferienwohnungen auf Plattform Airbnb (Screenshot)



Quelle: Darstellung nach Google über Homepage von airbnb.com

⁷⁹ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Laut Informationen des Amts für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung soll es ab Mitte des Jahres 2021 aufgrund einer Gesetzesänderung des Landes NRW eine Melde- und Registrierungspflicht für Airbnb-Wohnungen geben, sodass künftig mehr Transparenz zu der Existenz entsprechender Ferienwohnungen bestehen könnte. Den Einschätzungen des Amts für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung folgend, könnte diese gesteigerte Transparenz zum Ferienwohnungsbestand in Kombination mit zusätzlichen Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht dazu beitragen, Zweckentfremdungen effektiv zu reduzieren.⁸⁰

5.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein hoher Aufwertungsdruck auf den Wohnungs- und Gebäudebestand nachweisbar. Dies ist damit zu begründen, dass die **Angebotsmieten** im Untersuchungsgebiet zum einen **überdurchschnittlich hoch** sind und zum anderen seit dem Jahr 2012 überdurchschnittlich **stark angestiegen** sind. Mit einer Steigerung von 35 % weist der Stadtteil Hafen mit Angebotsmieten von 12,43 Euro pro Quadratmeter im Untersuchungsgebiet die höchsten Angebotsmiete auf. Der starke Anstieg der Angebotsmieten übt entsprechenden **Druck** auf die **Bestandsmieten** aus. Bereits ein Viertel der Netto-Kalmmieten beträgt mehr als zehn Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig beträgt ein ebenso großer Anteil der Mieten im Untersuchungsgebiet noch weniger als sieben Euro pro Quadratmeter, sodass dem Gebiet auch eine wichtige Versorgungsfunktion mit bezahlbarem Wohnraum zukommt.

Darüber hinaus ist erkennbar, dass die Nettokalmmieten mit steigendem Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet konstant ansteigen. 35 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet waren in den letzten vier Jahren von einer **Anpassung der Grundmiete** betroffen. Im Teilgebiet Meppener Straße haben unter Berücksichtigung der Staffelmietverträge in diesem Zeitraum etwa die Hälfte der Haushalte eine Mietanpassung erlebt, sodass der hohe Aufwertungsdruck an dieser Stelle deutlich erkennbar ist. Die prozentuale **Miet-erhöhung** beträgt im Untersuchungsgebiet im Median 10 % und steht im engen Zusammenhang mit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

37 % aller Mieter/innen-Haushalte waren in den letzten Jahren von **Modernisierungsmaßnahmen** betroffen. Da im Gebiet ein hoher Sanierungsstau besteht (siehe Kapitel 4.4), führt der hohe Aufwertungsdruck und die Aussicht auf die Erzielung höherer Mieten zu einer steigenden Modernisierungsaktivität. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen umfassen vorrangig die Modernisierung von Badezimmer und Fenstern sowie energetische Modernisierungsmaßnahmen wie die Modernisierung der Heizung oder das Anbringen einer Fassadendämmung. Aufgrund des stadtweiten Förderprogramms "Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster" ist in dem Untersuchungsgebiet mit einer weiteren Zunahme der insbesondere energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Die ausgeprägte Modernisierungsaktivität spiegelt sich auch in der **konstanten Bauantragslage** im Untersuchungsgebiet wider. Eine entsprechende Dynamik weisen auch die **Baugenehmigungen** mit Fertigstellung auf. Ebenso überschreitet die Quote der **Baufertigstellungen** für Umbauten im Untersuchungsgebiet den gesamtstädtischen Vergleichswert, wodurch die bauliche Dynamik zur Aufwertung im Untersuchungsgebiet verdeutlicht wird.

Der **Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum**, der auf das Umwandlungsgeschehen sowie den Neubau von Eigentumswohnungen verweist, ist seit dem Jahr 2013 in den Stadtzellen des

⁸⁰ Expert/innengespräch Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Untersuchungsgebiets stark gestiegen und befindet sich insbesondere in den Stadtzellen Alte Feuerwache und Hansaplatz deutlich über dem städtischen sowie bezirklichen Durchschnitt. Der **Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum** entfällt zum Großteil auf den **Weiterverkauf**, worin sich ein hoher Aufwertungsdruck ablesen lässt, da besonders in den letzten Jahren die Renditeerwartungen beim Weiterverkauf von Wohnraum stark gestiegen sind. Dies spiegeln auch die erzielten **Durchschnittspreise der Weiterverkäufe** in den Stadtzellen des Untersuchungsgebiets wider. Seit 2014 haben sich diese in Teilen des Untersuchungsgebiets mehr als verdoppelt, sodass der durchschnittliche Weiterverkaufspreis der Stadt Münster deutlich überschritten wird.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist im Gebiet durch die Wohnraumschutzsatzung weitgehend effektiv eingedämmt, auch wenn Plattformen wie Airbnb weiterhin in einer gesetzlichen Grauzone agieren.

Zusammenfassend ist **im gesamten Untersuchungsgebiet** bereits ein **sehr hoher Aufwertungsdruck** nachweisbar. Es ist zu erwarten, dass **bauliche Entwicklungen** am HafenMarkt und um den Bremer Platz auf das Untersuchungsgebiet ausstrahlen und diesen **Druck zukünftig noch verstärken** werden. Auch nach Einschätzung des Stadtplanungsamts wird sich der Investitionsdruck künftig verstärkt auf das Untersuchungsgebiet ausbreiten und bemerkbar machen. Noch bremsen die kleinteilige Eigentümer/innenstruktur viel ab, da Investitionen im baulichen Bestand auf der Entscheidung von einer Vielzahl an Einzelpersonen beruhen und somit kaum in großem Umfang erfolgen können. Gentrifizierungsähnliche Prozesse, wie sie sich in der Vergangenheit bereits im Kreuzviertel abgespielt haben, verlagern sich daher derzeit noch langsam zum Hansaring.⁸¹

⁸¹ Expert/innengespräch Stadtplanungsamt.

6. Analyseebene Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung analysiert und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung durch wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verdrängungsgefährdet sind.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungsstruktur beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁸² Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁸³ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur ‚bewährt‘ hat.“⁸⁴

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder beispielsweise weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine geringe Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Migrationsvorgeschichte

Am 31.12.2019 wohnten im Untersuchungsgebiet 8.270 Personen. Zwischen den Jahren 2014 und 2019 ist die Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebiets um 4,8 % gestiegen (vgl. Tabelle 11). Das Bevölkerungswachstum im Untersuchungsgebiet fiel damit etwas stärker aus als im Bezirk Mitte mit 4,3 % und in der Stadt Münster mit 4,0 %. Der Vergleich der Stadtzellen des Untersuchungsgebiets zeigt im betrachteten Zeitraum ein überproportionales Bevölkerungswachstum in den Stadtzellen Alte Feuerwache mit 15,7 % und Bremer Platz mit 10,6 %. In den Stadtzellen Hubertstraße, Hansaplatz und Meppener Straße ist dagegen ein im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk geringerer Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das überproportionale Bevölkerungswachstum in den Stadtzellen Bremer Platz und Alte Feuerwache kann mit den seit 2014 errichteten Neubauten in Zusammenhang gebracht werden.

⁸² Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁸³ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009 Rn 44.

⁸⁴ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

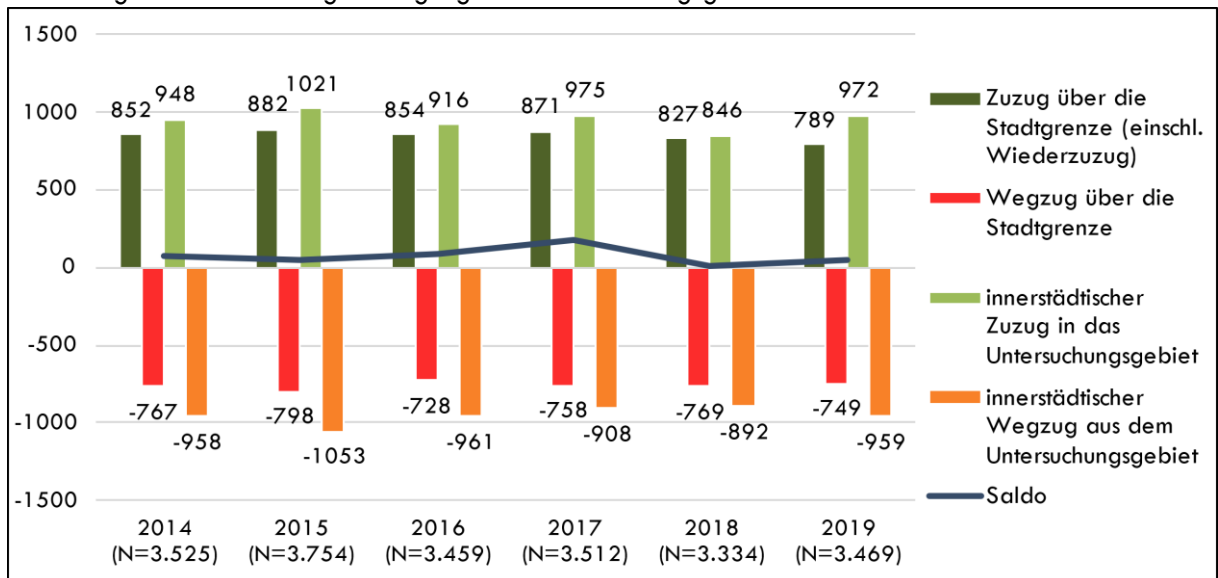
Tabelle 11: Bevölkerungsstand am 31.12.2019 und prozentuale Veränderung zwischen 2014 und 2019 im Untersuchungsgebiet, dessen Stadtzellen, im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt

	Untersuchungsgebiet	Stadtzellen					Bezirk Mitte	Stadt Münster
		Bremer Platz	Hansa-platz	Meppe-ner Straße	Alte Feu-erwache	Huberti-straße		
31.12.2014	7.888	1.256	1.447	2.163	971	1.389	123.178	300.267
31.12.2019	8.270	1.389	1.462	2.173	1.123	2.123	128.485	312.169
2014–2019	+ 4,8 %	+ 10,6 %	+ 1,0 %	+ 0,5 %	+ 15,7 %	+ 3,5 %	+ 4,3 %	+ 4,0 %

Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020

Abbildung 43 veranschaulicht die Wanderungsbewegungen im Untersuchungsgebiet für den Zeitraum von 2014 bis 2019. Im Untersuchungsgebiet liegt über den gesamten Zeitraum hinweg ein positives Wanderungssaldo vor, dies bedeutet, dass die Zuzüge in das Untersuchungsgebiet in ihrer Anzahl die Wegzüge übertreffen. Im Jahr 2017 ist das stärkste positive Wanderungssaldo erkennbar, da dort insgesamt 180 Menschen mehr zu- als abgewandert sind. Differenziert man zwischen innerstädtischen Wanderungsbewegungen und Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze hinweg, so wird deutlich, dass Umzüge über die Stadtgrenze hinaus ein konstant positives Wanderungssaldo aufweisen. Innerstädtische Wanderungen weisen hingegen im betrachteten Zeitraum für das Untersuchungsgebiet auch häufig ein negatives Wanderungssaldo auf.

Abbildung 43: Wanderungsbewegungen im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 2014 bis 2019



Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020

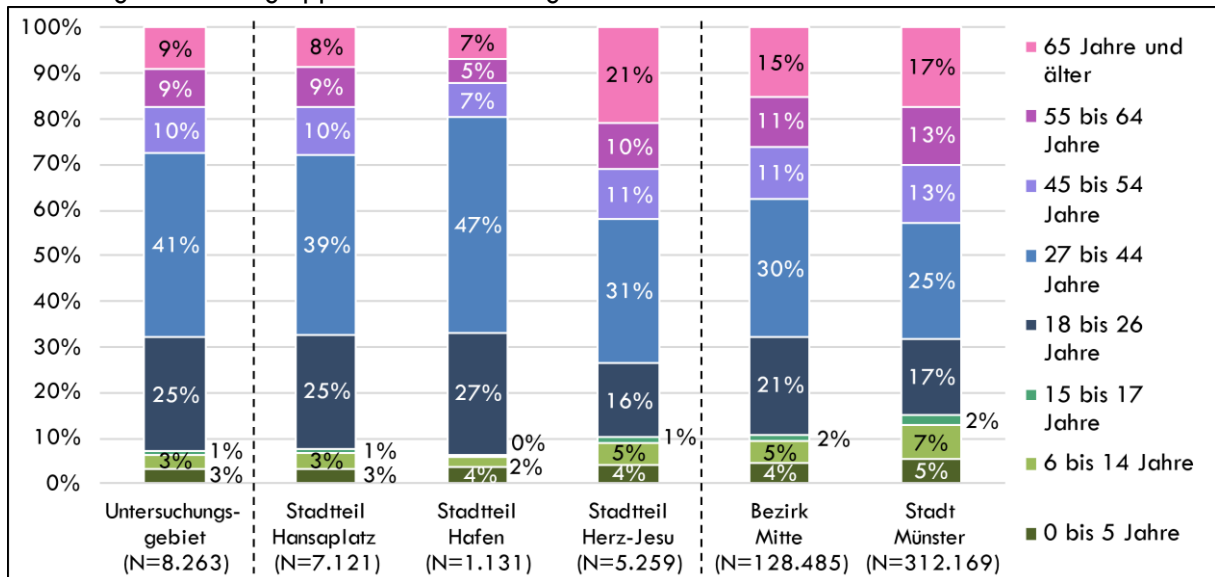
Dies ist mit der gesamtstädtischen Entwicklung zu erklären: Da die größte Gruppe Zuziehender in die Stadt Münster junge Menschen sind, die für das Studium nach Münster kommen, ist diese Personengruppe maßgeblich verantwortlich für die konstant positiven Wanderungssalden. Wanderungsverluste verzeichnet Münster vor allem bei den Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahren.⁸⁵ Es liegt nahe, dass einige

⁸⁵ Stadt Münster, Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, Dokumentation der 31. Sitzung am 9.4.2019, S. 10.

dieser Personen im Rahmen von Familiengründungen vermehrt die Stadt verlassen und sich im Umland ansiedeln. Andere ziehen ggf. nach dem Studienabschluss für den Einstieg ins Berufsleben in andere Städte und Regionen. Innenstadtgebiete wie das Untersuchungsgebiet sind als „Ankommensgebiet“ für Studierende durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet. Da der Wohnraum in beliebten Stadtvierteln zunehmend knapp wird, ist ein negatives Wanderungssaldo daher nicht ungewöhnlich.

Das Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet beträgt rund 37 Jahre. Damit ist es im Vergleich zur Stadt Münster mit rund 41 Jahren und dem Bezirk Mitte mit rund 40 Jahren durch eine jüngere Bevölkerung gekennzeichnet. Dies ist auf das sehr geringe Durchschnittsalter in den Stadtteilen Hansaplatz und Hafen mit rund 37 bzw. 35 Jahren zurückzuführen; im Stadtteil Herz-Jesu überschreitet das Durchschnittsalter von rund 44 Jahren das der Gesamtstadt und des Bezirks Mitte deutlich.⁸⁶ In der Abbildung 44 ist die Verteilung der Altersgruppen dargestellt. Im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Stadt Münster ist das Untersuchungsgebiet durch einen höheren Anteil an Menschen im berufsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren geprägt. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist dagegen geringer; zudem wohnen deutlich weniger Senior/innen ab 65 Jahre im Untersuchungsgebiet. Teilräumlich bestehen jedoch Unterschiede: Im Stadtteil Herz-Jesu leben anteilig mehr Kinder und deutlich mehr Senior/innen als in den anderen beiden Stadtteilen des Untersuchungsgebiets. Auch im Vergleich zum Bezirk Mitte und zur Gesamtstadt ist der Anteil von Senior/innen erhöht. Dagegen ist in den Stadtteilen Hansaplatz und Hafen der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren größer; jeweils etwa ein Viertel der Einwohner/innen gehören dort zu dieser Altersgruppe. Im Teilgebiet Hansaplatz spiegelt dies den hohen Anteil an Studierenden im Stadtteil wider, der seit Jahrzehnten ein „Ankommensviertel“ für Studierende ist.⁸⁷

Abbildung 44: Altersgruppen 2019 nach Teilgebiet



Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020

In der Tabelle 12 ist die anteilige Entwicklung der Altersgruppen (Änderungsraten) zwischen den Jahren 2014 und 2019 aufgeschlüsselt. Es wird betrachtet, wie sich die Bevölkerung innerhalb der jeweiligen Altersgruppe in einem festen Zeitraum entwickelt und verändert hat. Im Untersuchungsgebiet haben sich

⁸⁶ Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020.

⁸⁷ Expert/innengespräche Bürgerhaus Bennohaus, Mieter/innen-Schutzverein und Umgebung e. V., B-Side Kultur e. V./Hansaforum.

aufgrund des absoluten Bevölkerungswachstums insgesamt fast alle Altersgruppen anteilig vergrößert; teilträumlich finden aber unterschiedliche Entwicklungen statt. Im Stadtteil Hansaplatz ist vor allem die Anzahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen im Alter von 55 bis 64 Jahren gestiegen. Im Stadtteil Hafen hat sich die Anzahl der Kinder zwischen sechs und 14 Jahren verdoppelt, die der Jugendlichen ist dagegen stark gesunken. Zu beachten ist hierbei, dass die Prozentwerte keinen hohen absoluten Fallzahlen entsprechen, sodass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen trotz hoher Änderungsraten nicht besonders hoch ist. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten zudem die Altersgruppen 18 bis 44 Jahre. Die Wachstumsraten dieser Altersgruppen sind vermutlich mit dem Bezug der seit 2014 errichteten Neubauten zu erklären. Im Stadtteil Herz-Jesu ist vor allem die Zahl der Kinder bis sechs Jahre stark gestiegen, aber auch die Zahl der Personen im mittleren Erwachsenenalter sowie der Personen zwischen 55 und 64 Jahren hat sich erhöht. Diese Entwicklungen stehen im Zusammenhang mit den im Rahmen der Expert/innengespräche geschilderten Verdrängungseffekten, da viele Paare im Gebiet Herz-Jesu ihr erstes Kind bekommen und mit dem zweiten Kind aufgrund mangelnden Zugangs zu größeren Wohnungen – diese werden vorzugsweise an Wohngemeinschaften vermietet – das Gebiet verlassen.⁸⁸

Tabelle 12: Prozentuale Veränderung der Personenanzahl je Altersgruppe im Untersuchungsgebiet, in den entsprechenden Stadtteilen, im Stadtbezirk Mitte und in der Gesamtstadt zwischen 2014 und 2019

Altersgruppe	Untersuchungsgebiet	Stadtteile			Bezirk Mitte	Stadt Münster
		Hansaplatz	Hafen	Herz Jesu		
0 bis 5 Jahre	11,0 %	1,7 %	0,0 %	19,0 %	11,3 %	10,5 %
6 bis 14 Jahre	6,9 %	12,4 %	100,0 %	-4,0 %	5,3 %	4,4 %
15 bis 17 Jahre	6,3 %	32,7 %	-66,7 %	-7,5 %	-2,0 %	-4,1 %
18 bis 26 Jahre	5,7 %	6,2 %	13,8 %	-1,4 %	8,9 %	4,7 %
27 bis 44 Jahre	7,2 %	1,0 %	13,9 %	6,6 %	2,9 %	3,6 %
45 bis 54 Jahre	-9,5 %	-11,9 %	3,8 %	-9,0 %	-9,5 %	-9,4 %
55 bis 64 Jahre	12,9 %	18,6 %	-16,2 %	10,8 %	17,9 %	16,3 %
65 Jahre und älter	0,8 %	1,5 %	-17,2 %	-4,3 %	2,6 %	6,3 %

Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020; grün hinterlegt: Anstieg; rötlich hinterlegt: Rückgang

Im Hinblick auf die Migrationsvorgeschichte der Haushalte ist das Untersuchungsgebiet durch eine weniger differenzierte Wohnbevölkerung als die Gesamtstadt und der Bezirk Mitte geprägt: Während in der Gesamtstadt rund 23 % und im Bezirk Mitte rund 17 % der Bevölkerung eine Migrationsvorgeschichte bzw. eine ausländische Staatsangehörigkeit haben, sind es im Untersuchungsgebiet rund 14 %. Davon entfallen 6 % auf Deutsche mit Migrationsvorgeschichte und 8,4 % auf ausländische Einwohner/innen.

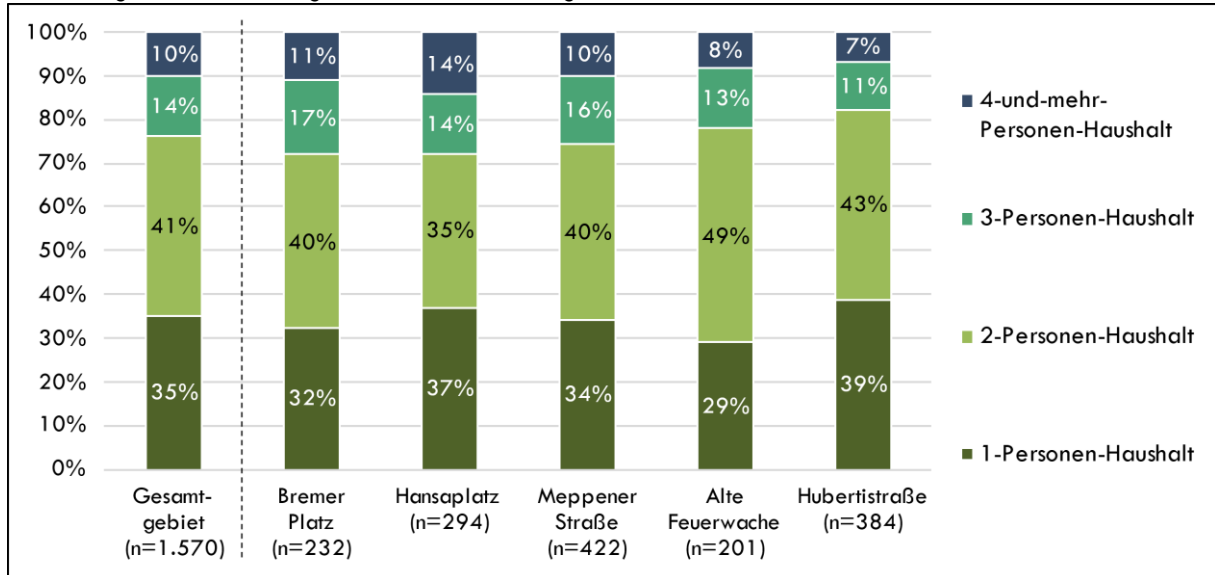
6.2 Haushaltgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp

Das Untersuchungsgebiet ist vorrangig durch 1- und 2-Personen-Haushalte geprägt, die laut der Haushaltebefragung zusammen mehr als 75 % aller Haushalte bilden. Im Teilgebiet Hubertistraße ist ihr Anteil mit über 80 % etwas erhöht. Demgegenüber ist der Anteil größerer Haushalte mit mehr als 3 Personen

⁸⁸ Expert/innengespräche Pfarrei St. Mauritz, Overberg-Grundschule, Familienzentrum St. Elisabeth, Bürgerhaus Bennohaus, Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Quartiersmanagement Bremer Platz.

in den Teilgebieten Bremer Platz und Hansaplatz mit je 28 % etwas höher als im restlichen Untersuchungsgebiet. Dies kann mit einem hohen Anteil von (Studierenden-)Wohngemeinschaften erklärt werden, die insbesondere in diesen Teilgebieten wohnen.⁸⁹

Abbildung 45: Haushaltsgröße 2019 nach Teilgebiet



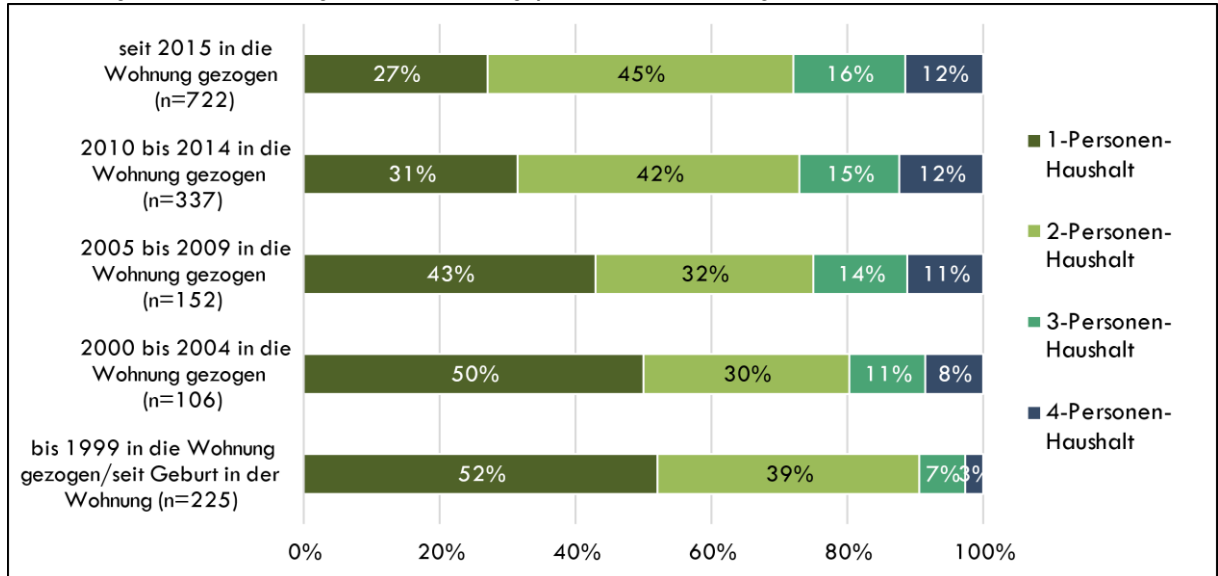
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

In der Abbildung 46 ist die Verteilung der Haushaltsgrößen gestaffelt nach Zuzugskohorte⁹⁰ gemäß der Haushaltebefragung dargestellt. Mit späterem Zuzugsjahr ist eine kontinuierliche Vergrößerung des Anteils von Haushalten mit zwei oder mehr Personen festzustellen. Dies korrespondiert mit dem hohen Anteil an Wohngemeinschaften sowie kinderlosen Paaren innerhalb der späteren Zuzugskohorten (vgl. Abbildung 48).

⁸⁹ Expert/innengespräche B-Side Kultur e. V./Hansaforum, Stadtplanungsamt, Overberg-Grundschule, Bürgerhaus Bennohaus, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

⁹⁰ Die nach Zuzugskohorten gestaffelten Darstellungen spiegeln den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Haushaltebefragung wider und bilden lediglich eine Annäherung an bereits stattgefundene Entwicklungen ab (vgl. Kapitel 1.5).

Abbildung 46: Haushaltsgröße nach Zuzugsjahr in die Wohnung

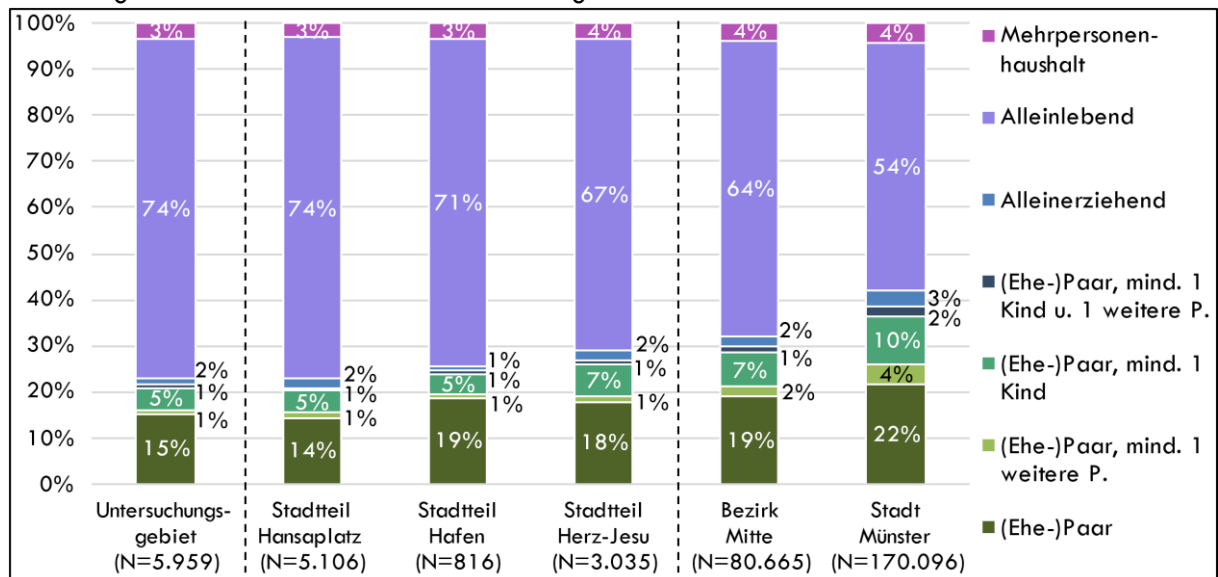


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Haushaltsformen und Haushaltstypen

Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich der Haushaltsformen gemäß amtlicher Statistik ist in der Abbildung 47 dargestellt. Im Vergleich zum Bezirk Mitte und zur Gesamtstadt ist das Untersuchungsgebiet durch mehr Alleinlebende und weniger Paare – sowohl mit als auch ohne Kinder – gekennzeichnet, während der Anteil der Mehrpersonenhaushalte etwa gleich groß ist. In den Stadtteilen Hafen und Herz-Jesu wohnen anteilig mehr Paare mit und ohne Kinder als im Stadtteil Hansaplatz.

Abbildung 47: Haushaltsformen 2019 nach Teilgebiet

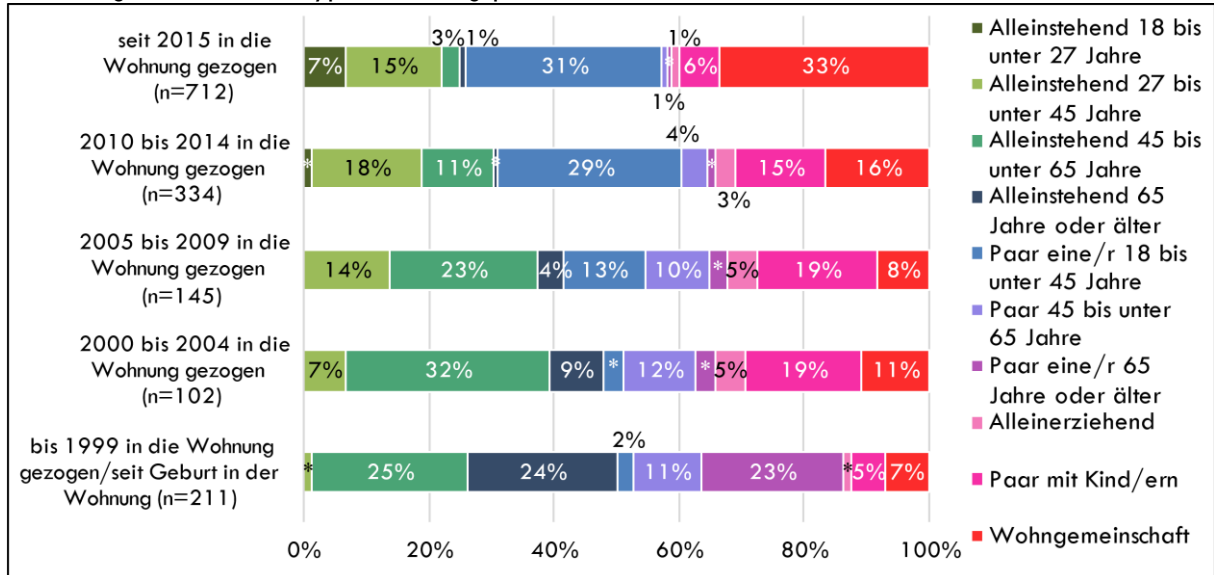


Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, 2020

Seit 2015 sind überwiegend Alleinstehende mit anteilig 26 %, kinderlose Paare im Alter bis unter 45 Jahre mit 31 % und Wohngemeinschaften, die einem Drittel aller Zuziehenden entsprechen, in das Untersuchungsgebiet gezogen, wie Abbildung 48 veranschaulicht. Paare mit Kindern sind dagegen seit 2015

kaum in das Untersuchungsgebiet gezogen. In den geführten Expert/innengesprächen wurde dies bestätigt und mehrfach hervorgehoben, dass Familien mit mehr als einem Kind immer schwieriger Wohnraum im Gebiet finden und ins Umland ausweichen müssen.⁹¹

Abbildung 48: Haushaltstyp nach Zuzugsjahr⁹²



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben

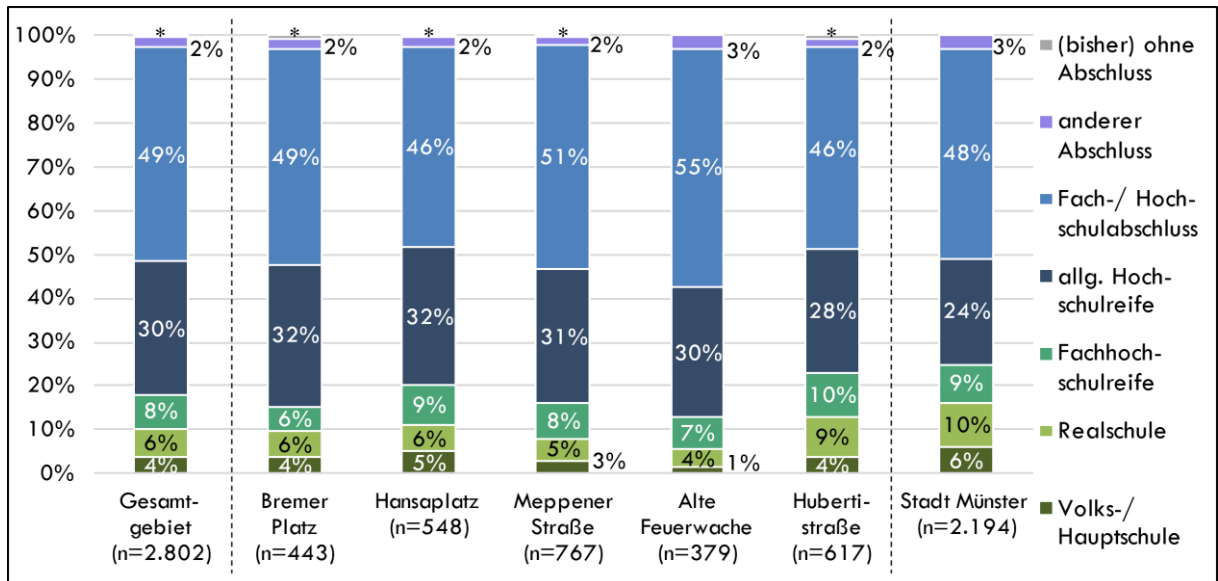
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und Berufen mit niedriger Vergütung. Haushalte, die nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders durch steigende Mieten gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Etwa die Hälfte der Volljährigen im Untersuchungsgebiet hat einen Hochschulabschluss bzw. Fachhochschulabschluss. Damit entspricht der Akademisierungsgrad in etwa dem der Gesamtstadt, wie in der Abbildung 49 ersichtlich ist. Im Teilgebiet Alte Feuerwache beträgt der Anteil der Personen mit Fach-/Hochschulabschluss 55 % und ist damit etwas größer als im restlichen Untersuchungsgebiet. Personen mit allgemeiner oder Fachhochschulreife sind im Untersuchungsgebiet mit 38 % vertreten, in der Stadt Münster dagegen mit nur einem Drittel. Besonders hoch ist dieser Anteil im Teilgebiet Hansaplatz. Personen mit einem Volks-, Haupt- oder Realschulabschluss als höchstem Bildungsabschluss sind im Untersuchungsgebiet mit 10 % zu einem geringeren Anteil vertreten als in der Gesamtstadt mit 16 %. Im Teilgebiet Hubertstraße ist der Anteil dieser Gruppe mit 13 % im Vergleich zum Untersuchungsgebiet leicht erhöht, was auf den höheren Anteil der Personen ab 65 Jahren im Stadtteil Herz-Jesu (vgl. Kapitel 6.1) zurückzuführen ist.

⁹¹ Expert/innengespräche Familienzentrum St. Elisabeth, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, MieterInnen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V., Bürgerhaus Bennohaus, Stadtplanungsamt.

⁹² Für eine Erläuterung der Haushaltstypen vgl. Kapitel 1.3.2.

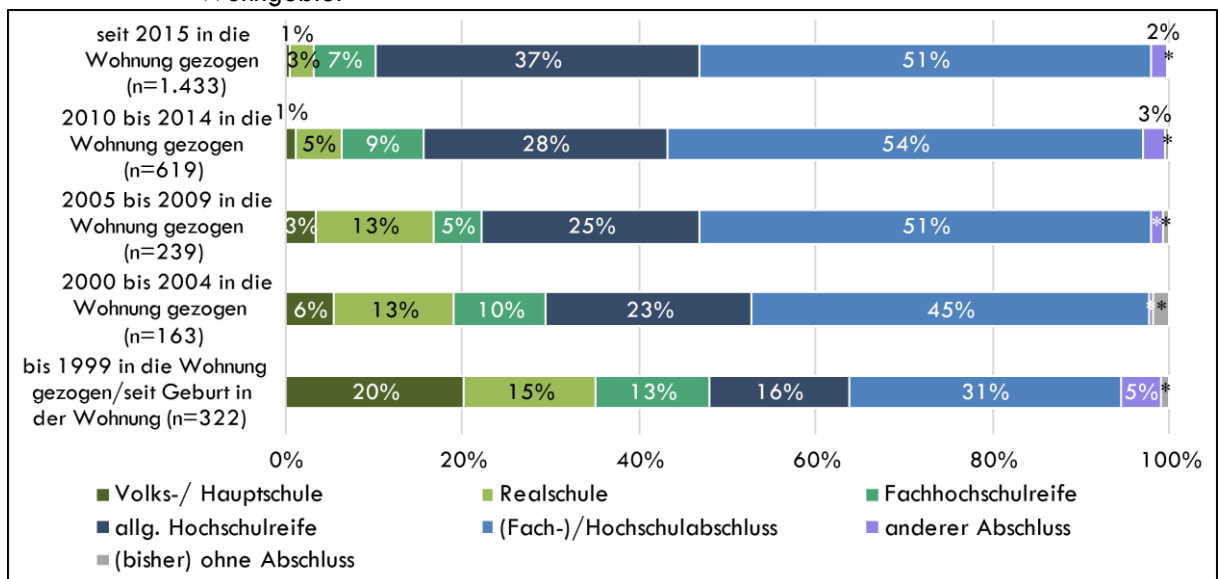
Abbildung 49: Höchster Bildungsabschluss der volljährigen Einwohner/innen nach Teilgebiet und in der Gesamtstadt



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; Kommunale Bürgerumfrage, Stadt Münster, 2018; * weniger als 5 Nennungen

Durch die Differenzierung nach dem Zuzugsjahr in das Wohngebiet wird deutlich, dass vermehrt Personen mit akademischem Bildungsweg in das Untersuchungsgebiet ziehen. Diese Beobachtung wurde durch das Familienzentrum bestätigt.⁹³ Der Anteil der Personen mit einem Volks-, Haupt- oder Realschulabschluss ist dagegen innerhalb der späteren Zuzugskohorten geringer. Unter den volljährigen Personen, die seit 2015 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben lediglich 4 % bislang nicht die Fach-/ Hochschulreife erworben.

Abbildung 50: Höchster Bildungsabschluss der volljährigen Einwohner/innen nach Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

⁹³ Expert/innengespräch Familienzentrum St. Elisabeth.

In der Tabelle 13 sind die Anteile der (Berufs-)Tätigkeitsgruppen im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten denen in der Gesamtstadt gegenübergestellt. Etwas mehr als die Hälfte der volljährigen Personen im Untersuchungsgebiet sind in einem Angestelltenverhältnis beschäftigt. Rund 28 % der im Untersuchungsgebiet wohnenden Volljährigen studieren. Studierende repräsentieren somit mehr als ein Viertel der Gebietsbevölkerung und prägen auch den Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet entsprechend. Da Studierende oftmals für einen begrenzten Zeitraum von wenigen Jahren in einer Stadt verweilen, heizen sie als „Durchlauferhitzer“ lokale Wohnungsmärkte auf. Eine kurze Wohndauer bedingt häufige Mieter/innenwechsel, durch die höhere Mietsteigerungen regelmäßig erzielbar sind. Die Teilgebiete Bremer Platz und Meppener Straße sind durch einen nochmals höheren Studierendenanteil gekennzeichnet, während im Teilgebiet Alte Feuerwache der Anteil der Angestellten überdurchschnittlich hoch ist. Im Teilgebiet Hubertistraße wohnen anteilig mehr Rentner/innen als im übrigen Untersuchungsgebiet.

Tabelle 13: (Berufs-)Tätigkeit der volljährigen Personen in den Teilgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt

	Untersuchungsgebiet (n=2.805)	Bremer Platz (n=445)	Hansaplatz (n=543)	Meppener Straße (n=769)	Alte Feuerwache (n=383)	Hubertistraße (n=640)	Stadt Münster 2018 (n=2.194)
Schüler/innen	0,6 %	1,8 %	0 %	*	*	*	0,8 %
Studierende	27,6 %	34,2 %	28,9 %	31,2 %	25,1 %	20,9 %	14,3 %
Ausbildung/Lehre/FSJ o. ä.	3,6 %	4,7 %	2,8 %	3,9 %	4,2 %	3,0 %	1,8 %
Angestellte ⁹⁴	52,1 %	44,0 %	50,1 %	51,0 %	61,1 %	54,2 %	47,3 %
Unternehmer/in, Freiberufler/in	6,6 %	5,8%	7,7 %	6,2 %	4,7 %	8,0 %	8,8 %
Elternzeit	1,1 %	*	0,9 %	0,9 %	1,6 %	1,6 %	2,1 %
Hausfrau/-mann	0,4 %	0 %	*	*	0 %	*	1,1 %
Arbeitssuchend/-los	1,0 %	1,3 %	1,1 %	*	1,6 %	1,6 %	1,0 %
Rentner/innen, Pensionär/innen	7,2 %	7,2 %	7,9 %	5,7 %	1,3 %	10,2 %	18,2 %

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; Werte für Stadt Münster: Stadt Münster, Kommunale Bürgerumfrage 2018, S. 31; * weniger als 5 Nennungen, keine Nennung wird mit 0 % angegeben

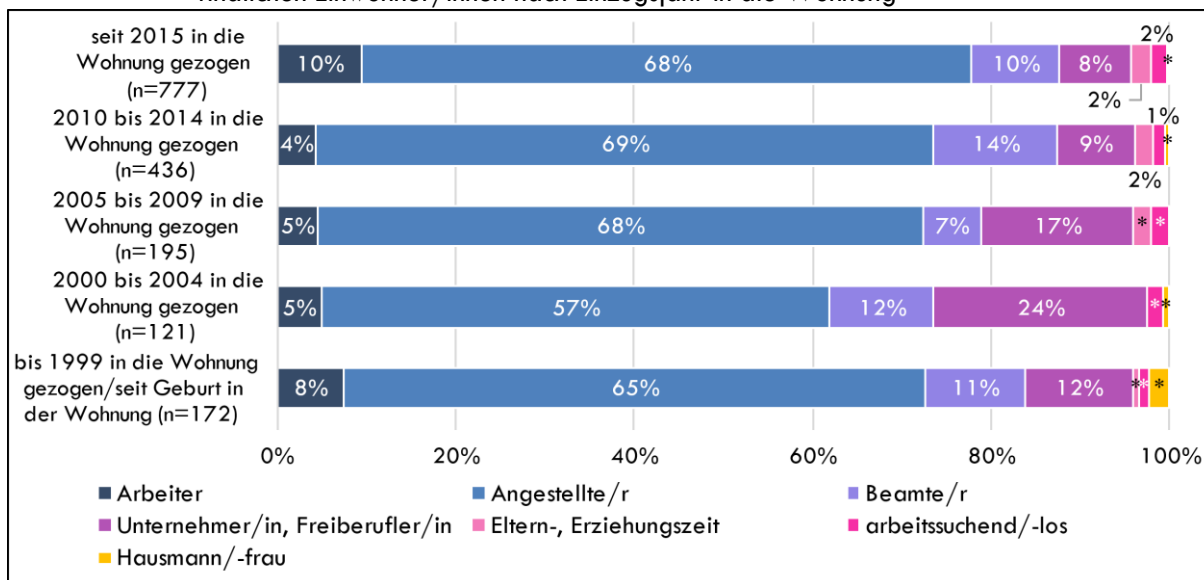
Im Vergleich zur Stadt Münster leben im Untersuchungsgebiet anteilig etwas weniger Schüler/innen; lediglich im Teilgebiet Bremer Platz ist ihr Anteil mehr als doppelt so hoch wie in Münster. Deutlich höher ist zudem der Anteil der Studierenden im Untersuchungsgebiet, insbesondere in den Teilgebieten Bremer Platz, Meppener Straße, Hansaplatz und Alte Feuerwache. Im Untersuchungsgebiet wohnen anteilig doppelt so viele Personen, die eine Ausbildung, eine Lehre, ein FSJ o. ä. absolvieren, wie in der Gesamtstadt. Der Anteil der Angestellten im Untersuchungsgebiet ist gegenüber der Gesamtstadt um etwa fünf Prozentpunkte erhöht. Unternehmer/innen bzw. freiberuflich Tätige sind zu einem etwas geringeren Anteil als in der Gesamtstadt vertreten. Ebenso sind Hausmänner bzw. -frauen sowie Personen in Elternzeit im

⁹⁴ Bezogen auf das Untersuchungsgebiet und die Teilgebiete sind in der Kategorie „Angestellte“ die Kategorien „Arbeiter/in“, „Angestellte/r“ und „Beamte/r“ der Haushaltebefragung zusammengefasst; bezogen auf die Stadt Münster beinhaltet die Kategorie „Angestellte“ die Kategorien „ganzzeitig berufstätig“ sowie „teilzeitbeschäftigt“ aus der Bürgerumfrage 2018 (Stadt Münster, Bürgerumfrage 2018, S. 31).

Untersuchungsgebiet weniger häufig vertreten als in der Stadt Münster. Der Arbeitslosenanteil des Untersuchungsgebiets entspricht dem der Gesamtstadt. Im Vergleich zur Gesamtstadt auffallend niedrig ist der Anteil der Rentner/innen im Untersuchungsgebiet, insbesondere in den Teilgebieten Meppener Straße und Alte Feuerwache. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt durch einen deutlich erhöhten Studierendenanteil sowie einen erheblich geringeren Anteil von Rentner/innen gekennzeichnet.

In der Abbildung 51 ist die Verteilung der derzeitigen (Berufs-)Tätigkeiten gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Um vergleichen zu können, wie sich die Zusammensetzung der Berufstätigen bzw. (temporär) nicht berufstätigen Erwachsenen verändert hat, bleiben Personen in der Ausbildung und in Rente hier unberücksichtigt. Während der Anteil der Angestellten seit dem Einzugsjahr 2000 kontinuierlich angestiegen ist, ist der Anteil der Unternehmer/innen bzw. freiberuflich Tätigen gesunken. Insbesondere im Rückgang von freiberuflich Tätigen als klassische „Gentrifier“ lassen sich erste Verdrängungsprozesse vermuten. Seit dem Zuzugsjahr 2015 ist der Anteil der Arbeiter/innen deutlich gestiegen. Der Anteil der Arbeitssuchenden bzw. -losen ist konstant niedrig. Werden alle im Untersuchungsgebiet lebenden Personen berücksichtigt, so beträgt der Anteil der Studierenden in der Zuzugskohorte seit 2015 rund 41 %. Studierenden-Wohngemeinschaften ziehen verstärkt in das Gebiet, weil große Wohnungen vorrangig über die Vermietung einzelner Zimmer für diese Personengruppe vorgehalten werden, da auf diesem Weg höhere Mieteinnahmen erzielt werden können als durch die Vermietung der kompletten Wohnung an Familien.⁹⁵

Abbildung 51: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der volljährigen, sich nicht in Ausbildung oder Rente befindlichen Einwohner/innen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Weitere Indikatoren zur Beteiligung am Erwerbsleben sind in der Tabelle 14 dargestellt. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets deutlich geringer als im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt. Es liegt nahe, dass dies auf den vergleichsweise hohen Studierendenanteil zurückzuführen ist. Der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II (Arbeitslosengeld II/Hartz-

⁹⁵ Expert/innengespräche Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V., Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

IV) ist im Teilgebiet Bremer Platz größer als in der Stadt Münster und dem Bezirk Mitte; im Teilgebiet Meppener Straße ist deren Anteil etwas höher als im Bezirk, aber niedriger als in der Gesamtstadt. In den drei übrigen Teilgebieten unterschreiten die Werte die des Bezirks und der Gesamtstadt. Wird der Arbeitslosenanteil insgesamt betrachtet, so liegt das Teilgebiet Bremer Platz auf dem Niveau der Stadt Münster und über dem des Bezirks Mitte, die Teilgebiete Meppener Straße und Hubertistraße liegen dazwischen und das Teilgebiet Hansaplatz sowie das Gebiet Alte Feuerwache einschließlich Hafen unter den Werten des Bezirks und der Gesamtstadt. Die Wohnbevölkerung in der Stadtzelle Bremer Platz ist entsprechend stärker auf staatliche Zahlungen angewiesen als die restliche Gebietsbevölkerung.

Tabelle 14: Beteiligung am Erwerbsleben und Anteil der Personen mit Leistungsbezug an den Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren zum Stand 31.12.2019 nach Teilgebiet, im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt

	Stadtzellen					Bezirk Mitte	Stadt Münster
	Bremer Platz	Hansa-platz	Meppener Straße	Alte Feuerwache+Hafen*	Huberti-straße		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	44,2 %	50,3 %	52,8 %	56,1 %	50,2 %	66,9 %	71,6 %
Arbeitslose nach SGB II	3,5 %	0,9 %	1,5 %	1,1 %	1,3 %	1,4 %	2,2 %
Arbeitslose nach SGB III	-	-	1,4 %	-	1,5 %	1,1 %	1,2 %
Arbeitslose nach SGB II und III	3,5 %	0,9 %	2,8 %	1,1 %	2,8 %	2,6 %	3,5 %

Quelle: Stadt Münster; Bundesagentur für Arbeit 2019, * aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden zur Berechnung der Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen die zwei Stadtzellen Alte Feuerwache und Hafen zusammengefasst

Der vergleichsweise hohe Arbeitslosenanteil im Teilgebiet Bremer Platz sowie die leicht erhöhten Arbeitslosenquoten der Teilgebiete Meppener Straße und Hubertistraße spiegeln sich in den Ergebnissen der Haushaltebefragung wider: Demnach erhalten 4 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet einen Zuschuss zum Lebensunterhalt durch das Jobcenter bzw. das Sozialamt. Im Teilgebiet Bremer Platz sind es 7 %, in den Teilgebieten Meppener Straße und Hubertistraße sind es je 4 % und in den Teilgebieten Hansaplatz und Alte Feuerwache 2 % bzw. 1 %. Laut Statistik waren 9 % der Münsteraner/innen im Jahr 2017 Empfänger/innen von Grundsicherung, worunter auch Beziehende von Grundsicherung im Alter fallen, die in Tabelle 14 nicht berücksichtigt werden.

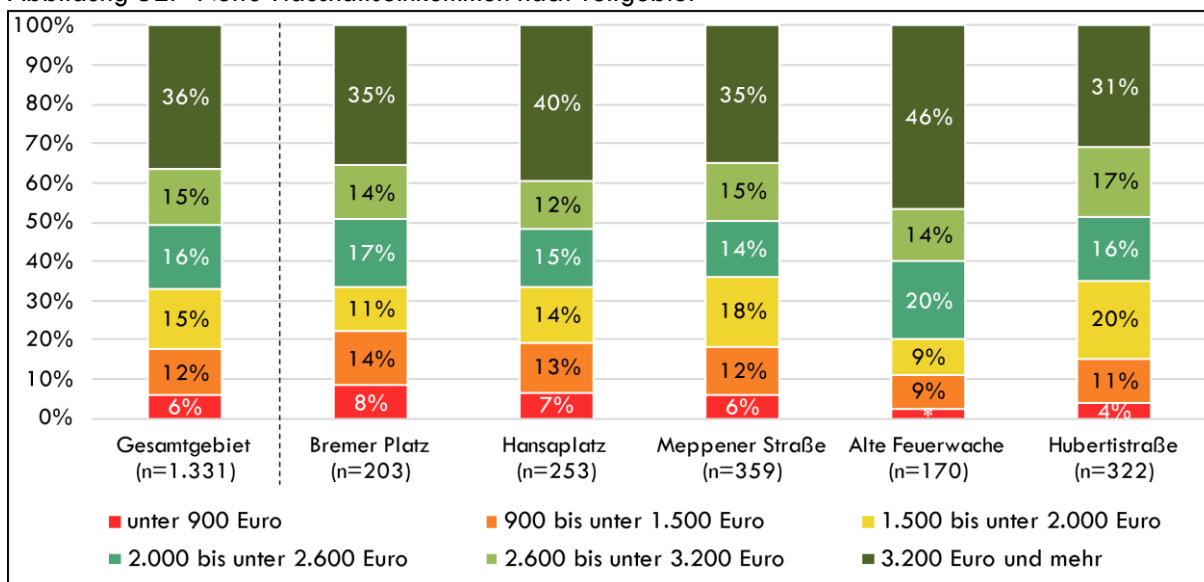
6.4 Einkommensverhältnisse und Warmmietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von den Folgen steigender Mieten betroffen, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Warmmietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht (vgl. Kapitel 5.2). Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Netto-Haushaltseinkommen

Das mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen⁹⁶ im Untersuchungsgebiet beträgt 2.980 Euro. Das höchste mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen beträgt 3.233 Euro im Teilgebiet Alte Feuerwache, aber auch in den Teilgebieten Hansaplatz mit 3.117 Euro ist das Durchschnittseinkommen im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hoch. Das mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Teilgebiet Bremer Platz entspricht mit 3.001 dem Gebietsmittel, während die Teilgebiete Hubertistraße mit 2.905 Euro und Meppener Straße mit 2.833 Euro das Gebietsmittel leicht unterschreiten. Mieter/innen haben mit 2.841 Euro im Schnitt ein deutlich geringeres Einkommen als selbstnutzende Eigentümer/innen mit 4.304 Euro. In den folgenden Abbildungen ist das klassifizierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen differenziert nach Teilgebiet, Haushaltsform und Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet eine breite Streuung der Einkommensklassen festzustellen. Ein Drittel der Haushalte verfügt über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro, etwas mehr als ein Drittel über ein Einkommen von mehr als 3.200 Euro. Analog zum höheren Durchschnittseinkommen ist die Verteilung der Einkommensklassen im Teilgebiet Alte Feuerwache zugunsten der höheren Einkommensklassen verschoben, aber auch im Teilgebiet Hansaplatz ist der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 3.200 Euro erhöht. Nichtsdestotrotz hat in diesem Teilgebiet ein Fünftel der Haushalte ein Einkommen von unter 1.500 Euro; auch in den Teilgebieten Bremer Platz und Meppener Straße verfügen etwa ein Fünftel der Haushalte über ein derart geringes Haushaltseinkommen. Es wird deutlich, dass eine Nachfrage nach günstigem Wohnraum besteht. Die Erhaltung dieses günstigen Wohnraums sei laut Stadtplanungsamt und Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung essenziell, damit auch Haushalte mit geringerem Einkommen die Möglichkeit haben, zentral zu wohnen und nicht aus dem Quartier gedrängt werden.⁹⁷

Abbildung 52: Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebiet



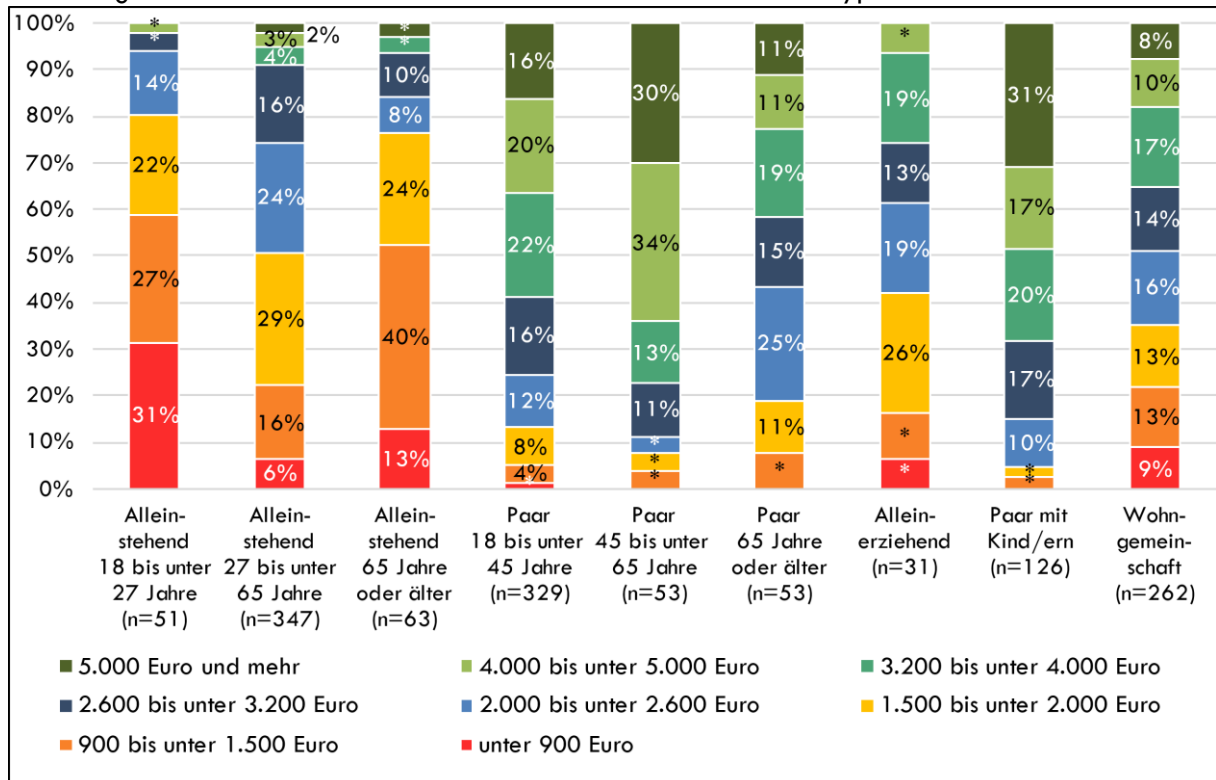
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

⁹⁶ Aufgrund der Erhebung des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens in Einkommensklassen wurden zur Berechnung des durchschnittlichen monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Mittelwerte der jeweiligen Einkommensklassen verwendet. Die Einkommensklasse „bis unter 900 €“ ging mit dem Wert 899 Euro, die Einkommensklasse „8.000 € und mehr“ mit dem Wert 8.000 Euro in die Berechnung ein.

⁹⁷ Expert/innengespräche Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Insbesondere Alleinstehende, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften haben ein geringes Netto-Haushaltseinkommen, wie die Differenzierung nach Haushaltstyp in der Abbildung 53 deutlich wird. Unter den Alleinstehenden verfügen insbesondere Personen unter 27 und ab 65 Jahren über ein geringes Einkommen. Paare mit Kindern haben häufiger ein hohes Netto-Haushaltseinkommen; dennoch findet gerade diese Gruppe häufig keinen bezahlbaren und passenden Wohnraum mehr im Untersuchungsgebiet, da große Wohnungen verstärkt an Studierende vermietet werden. Oftmals werden Einzelzimmerverträge aufgesetzt, da so höhere Mieteinnahmen erzielt werden können (vgl. Kapitel 1.3.4 und 5.2).

Abbildung 53: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltstyp⁹⁸



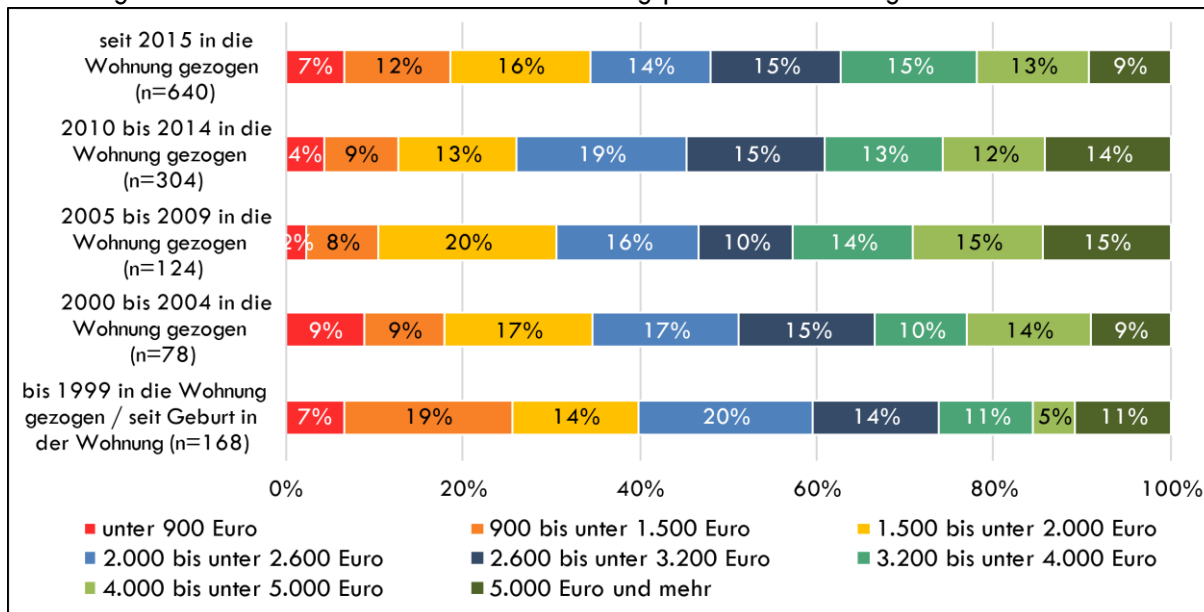
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Grundsätzlich ist im Untersuchungsgebiet ein konstanter Zuzug aller Einkommensklassen erkennbar⁹⁹. Von den seit 2015 in ihre Wohnung eingezogenen Haushalten verfügt etwa die Hälfte über mehr als 2.600 Euro im Monat; ein knappes Fünftel hat monatlich weniger als 1.500 Euro zur Verfügung. Seit dem Einzugsjahr 2010 ist deren Anteil gestiegen, was teilweise mit dem höheren Anteil von jungen Alleinstehenden bzw. Wohngemeinschaften in diesen Zuzugskohorten zu erklären ist. In den Teilgebieten Hansaplatz, Meppener Straße, Alte Feuerwache und Hubertstraße ergibt sich ein ähnliches Bild. Im Teilgebiet Bremer Platz ist dagegen eine gegenläufige Entwicklung zu erkennen: Hier steigt der Anteil der hohen Einkommensklassen ab 3.200 Euro seit dem Einzugsjahr 2005 wieder deutlich an, d. h. es ziehen vermehrt Haushalte mit höheren Einkommen in das Teilgebiet.

⁹⁸ Für eine Erläuterung der Haushaltstypen vgl. Kapitel 1.3.2.

⁹⁹ Die nach Zuzugskohorten gestaffelten Darstellungen spiegeln den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Haushaltebefragung wider und bilden lediglich eine Annäherung an bereits stattgefundenen Entwicklungen ab (vgl. Kapitel 1.5).

Abbildung 54: Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Äquivalenzeinkommen und Armutsgefährdung

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.¹⁰⁰ Das Nettoäquivalenzeinkommen erlaubt es, den Anteil der armutsgefährdeten Bevölkerung zu bestimmen: Personen, die über weniger als 60 % des Medians aller Nettoäquivalenzeinkommen in einem Gebiet (Armutsgefährdungsschwelle) verfügen, gelten im Vergleich zur Gesamtbevölkerung als armutsgefährdet.

Zur Bestimmung der armutsgefährdeten Gebietsbevölkerung wird im Folgenden auf die Armutsgefährdungsschwelle für das Land Nordrhein-Westfalen von 1.042 Euro¹⁰¹ zurückgegriffen. Laut dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen beträgt die Armutsgefährdungsquote für die Raumordnungsregion Münster¹⁰² 13,3 %¹⁰³. Die Tabelle 15 veranschaulicht die Armutsgefährdungsquoten der Bevölkerung des gesamten Untersuchungsgebiets und der Teilgebiete. Während die Armutsgefährdungsquote im gesamten Untersuchungsgebiet sowie in den Teilgebieten Hansaplatz und Meppener

¹⁰⁰ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3 (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle). Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt. Als Netto-Haushaltseinkommen wird der Mittelwert der in der Haushaltebefragung abgefragten Einkommensklassen angenommen. Die Einkommensklasse „bis unter 900 €“ ging mit dem Wert 899 Euro, die Einkommensklasse „8.000 € und mehr“ mit dem Wert 8.000 Euro in die Berechnung ein.

¹⁰¹ Webseite Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Armutsgefährdungsquote und Armutsgefährdungsschwelle 2010 – 2019, 2020.

¹⁰² Zur Raumordnungsregion Münster gehören neben der Stadt Münster die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf.

¹⁰³ Webseite Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Armutsgefährdungsquoten in Nordrhein-Westfalen 2018 und 2019 in %.

Straße der Armutsgefährdungsquote der Raumordnungsregion Münster entspricht, befindet sich im Teilgebiet Bremer Platz mit anteilig 20 % ein deutlich größerer Anteil der Bevölkerung unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle von 1.042 Euro. In den Teilgebieten Alte Feuerwache und Hubertstraße ist die Armutsgefährdungsquote im Vergleich zur Raumordnungsregion Münster hingegen geringer. Das Teilgebiet Bremer Platz ist entsprechend überdurchschnittlich stark durch armutsgefährdete Haushalte geprägt, welche besonders verdrängungsgefährdet sind.

Tabelle 15: Äquivalenzeinkommen und Anteil armutsgefährdeter Haushalte nach Teilgebiet

	Gesamtgebiet (n=1.314)	Bremer Platz (n=203)	Hansa-platz (n=244)	Meppener Straße (n=358)	Alte Feuerwache (n=169)	Hubertstraße (n=316)
Mittelwert	2.081 €	2.042 €	2.145 €	1.961 €	2.304 €	2.092 €
Median	1.800 €	1.750 €	1.933 €	1.750 €	2.300 €	1.933 €
Armutsgefährdungsquote	13 %	20 %	13 %	13 %	7 %	10 %

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Warmmietbelastung

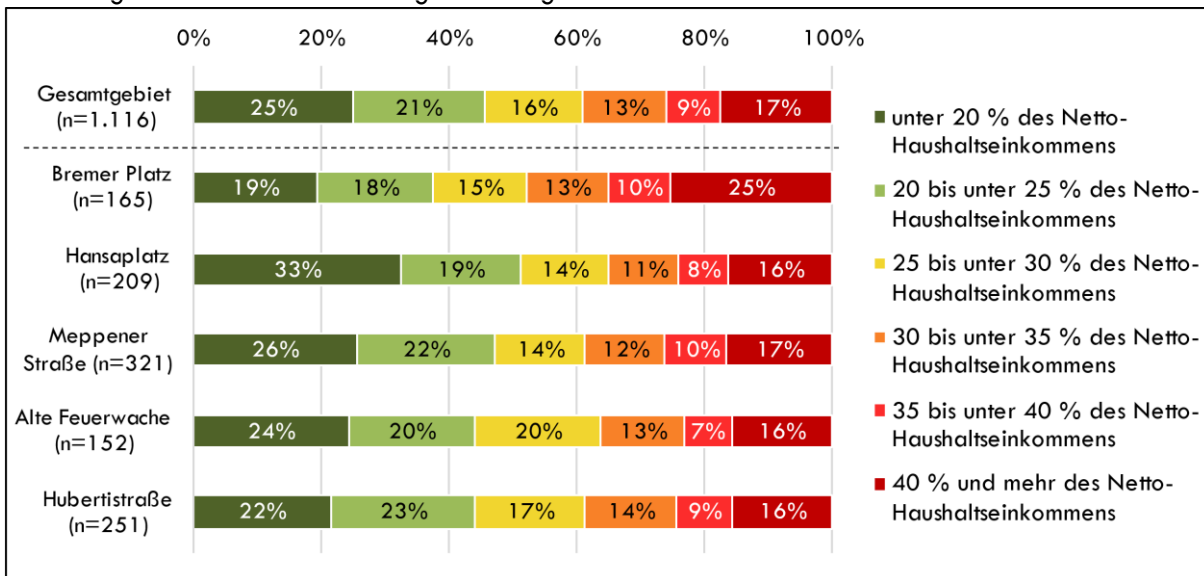
Der Indikator Warmmietbelastung¹⁰⁴ gibt darüber Aufschluss, welchen Anteil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet für die Miete aufwenden. Dabei wird die Brutto-Warmmiete, d. h. die Kaltmiete zuzüglich aller Betriebskosten zugrunde gelegt, da nur so die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet wird. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.¹⁰⁵

Knapp 40 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %; bei 17 % beträgt die Warmmietbelastung sogar 40 % und mehr (vgl. Abbildung 55). Bei weiteren 16 % der Haushalte liegt die Warmmietbelastung zwischen 25 und 30 %, sodass diese Haushalte bei einer eventuellen Mieterhöhung bereits die 30%-Schwelle überschreiten könnten. In den Teilgebieten Hansaplatz, Meppener Straße, Alte Feuerwache und Hubertstraße bewegt sich der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr zwischen 35 und 39 %. Hervor sticht das Teilgebiet Bremer Platz, in dem rund die Hälfte der Haushalte bereits eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 % aufweist.

¹⁰⁴ In der Haushaltebefragung wurde nicht das exakte Einkommen der Haushalte ermittelt, sondern eine Zuordnung zu Einkommensklassen vorgenommen. Für die Berechnung der Warmmietbelastung wurden daher die Mittelwerte der Einkommensklassen herangezogen. Für die unterste Einkommensklasse „bis unter 900 €“ wurde ein Wert von: 899 Euro, für die oberste Einkommensklasse „8.000 € und mehr“ ein Wert von 8.000 Euro zugrunde gelegt.

¹⁰⁵ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

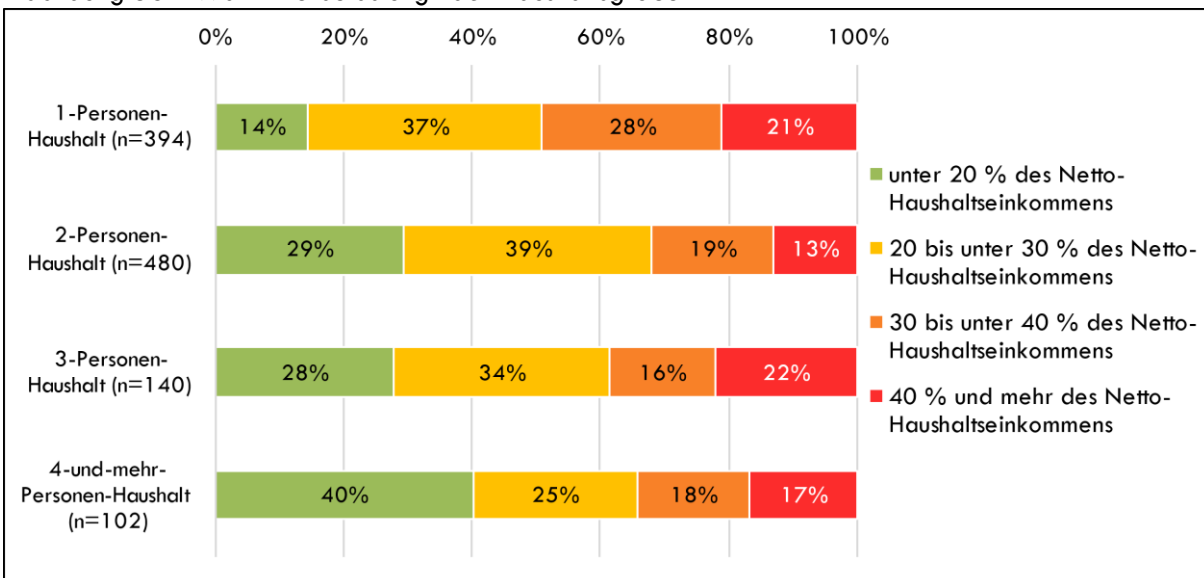
Abbildung 55: Warmmietbelastung nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Insbesondere 1-Personen-Haushalte sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen, wie in der Abbildung 56 ersichtlich ist. Von diesen Haushalten wendet fast die Hälfte mindestens 30 % ihres Einkommens für die Miete auf; mehr als ein Fünftel hat eine sehr hohe Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Das trifft auch auf 3-Personen-Haushalte zu, die ebenfalls überproportional von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind. 3-Personen-Haushalte entsprechen hierbei sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften.

Abbildung 56: Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße

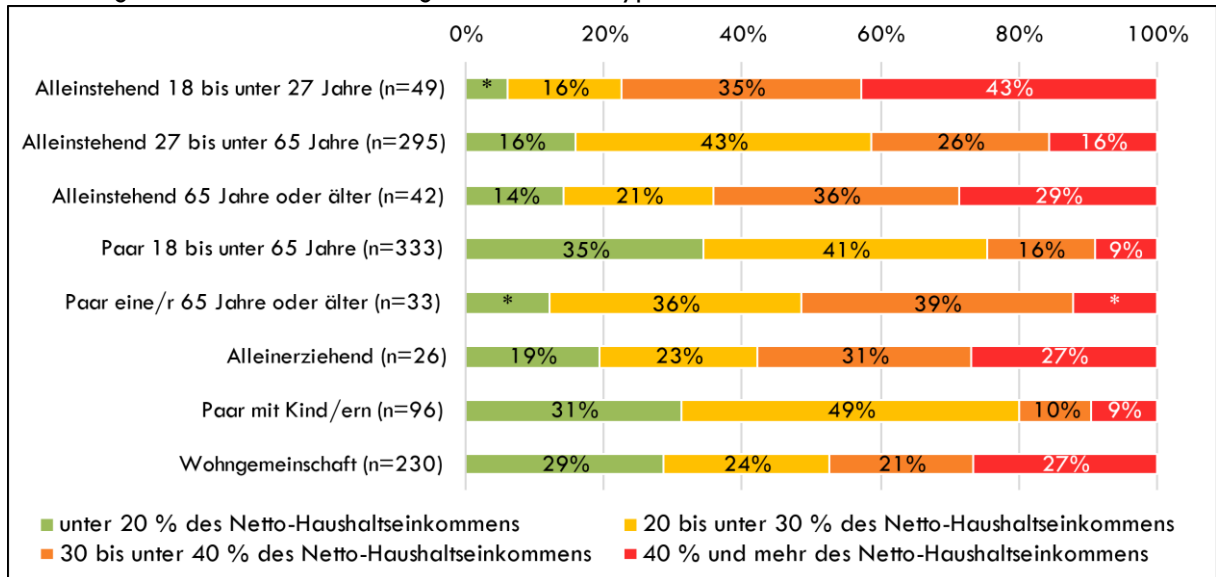


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

In der Abbildung 57 ist die Warmmietbelastung differenziert nach Haushaltstyp dargestellt. Von den Alleinstehenden sind Personen unter 27 und ab 65 Jahren in besonders starkem Ausmaß von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. Auch Paare im Alter ab 65 Jahren haben zu mehr als 50 % eine hohe

Warmmietbelastung, ebenso Alleinerziehende. Von den Wohngemeinschaften wenden 47 % mindestens 30 % ihres Einkommens für die Miete auf.

Abbildung 57: Warmmietbelastung nach Haushaltstyp¹⁰⁶

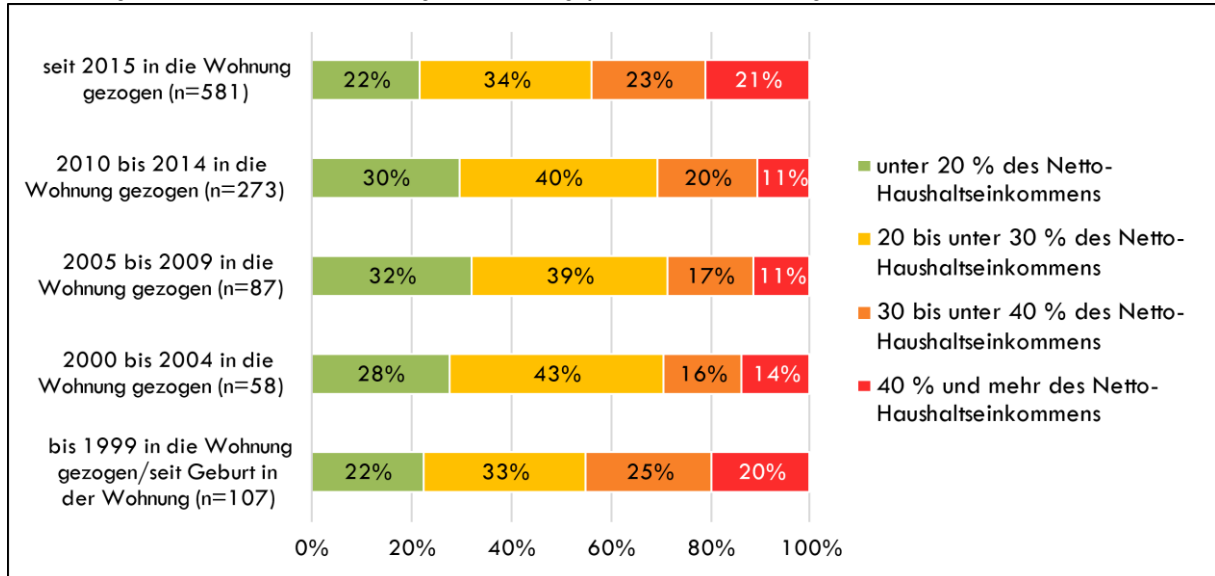


Quelle: Haushalbefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen; Angaben entsprechen aufgrund geringer Fallzahlen einer Trendaussage

Die Differenzierung der Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung ergibt, dass mit jeweils mehr als 40 % insbesondere Haushalte, die schon sehr lange in ihrer Wohnung wohnen sowie seit 2015 zugezogene Haushalte eine hohe Warmmietbelastung haben. Aufgrund der stark steigenden Mietentwicklung ist zu erwarten, dass seit 2015 zugezogene Haushalte grundsätzlich deutlich höhere Mieten haben. Haushalte mit langer Wohndauer sind hingegen zumeist ältere Haushalte, die aufgrund des Rentenalters oftmals über geringere monatliche Netto-Haushaltseinkommen verfügen und daher auf Mieterhöhungen nur bedingt flexibel reagieren können.

¹⁰⁶ Für eine Erläuterung der Haushaltstypen vgl. Kapitel 1.3.2.

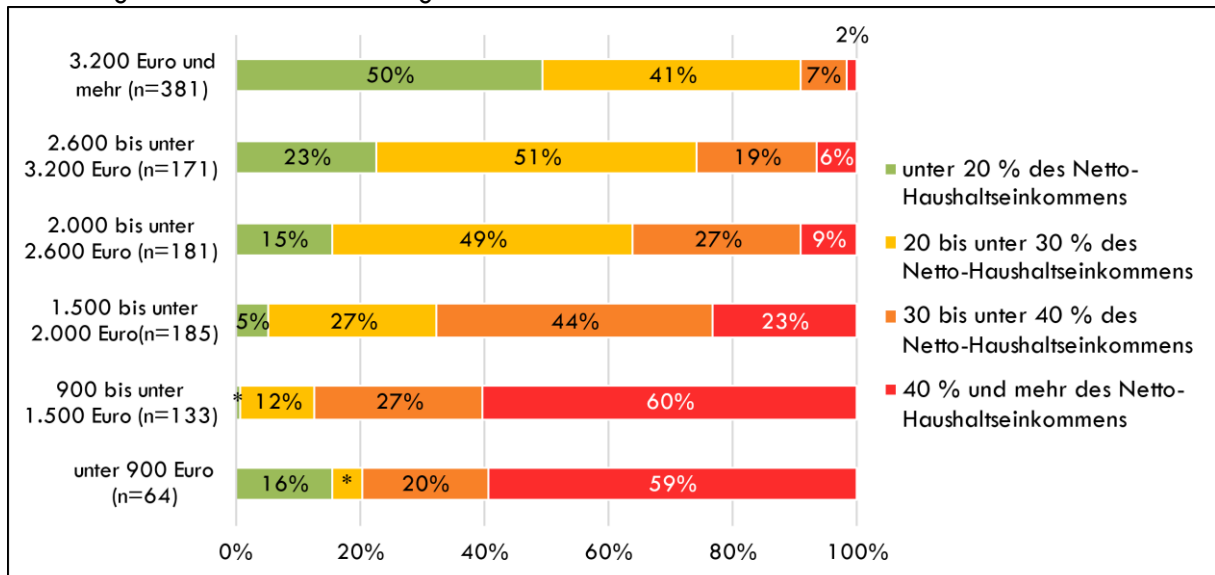
Abbildung 58: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

In der Abbildung 59 ist die Warmmietbelastung in Abhängigkeit vom monatlichen Netto-Haushaltseinkommen dargestellt. Mit sinkendem Einkommen steigt die Warmmietbelastung kontinuierlich an; Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 2.000 Euro haben zu mehr als zwei Drittel eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Bei Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro sind es mehr als 80 %. Zudem hat in diesen Einkommensklassen mit jeweils rund 60 % ein erheblicher Anteil der Haushalte eine sehr hohe Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Diese Haushalte haben kaum finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Abbildung 59: Warmmietbelastung nach Einkommensklasse



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Zusammengefasst betrifft eine **hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung** insbesondere **Haushalte** mit einem monatlichen **Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro, 1-Personen-Haushalte** – insbe-

sondere im Alter bis 27 und ab 65 Jahren – sowie **3-Personen-Haushalte, Paare ab 65 Jahren, Alleinerziehende** sowie **Wohngemeinschaften**. Außerdem haben Alteingesessene und seit 2015 zugezogene Haushalte sowie Haushalte im Teilgebiet Bremer Platz häufiger eine hohe Warmmietbelastung.

6.5 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer, die sozialen Bindungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Bewertung des Wohngebiets durch die Bevölkerung herangezogen. Eine lange Wohndauer kann ein Indiz für eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen sein. Ebenso kann eine lange Wohndauer jedoch in geringen Wohnalternativen begründet sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Die Einschätzung des Gebiets durch die Bewohner/innen kann Aufschluss über die spezifischen Qualitäten des Wohnquartiers bieten. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

Der Anteil der volljährigen Personen, die seit mindestens zehn Jahren an derselben Adresse gemeldet sind, ist in der Tabelle 16 nach Stadtzellen aufgeschlüsselt und dem bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert gegenübergestellt. Im Vergleich zum Bezirk Mitte und zur Stadt Münster sind die Stadtzellen im Untersuchungsgebiet durch einen geringeren Anteil an Personen mit mindestens zehnjähriger Wohndauer gekennzeichnet. Lediglich die Stadtzelle Hubertistraße entspricht hinsichtlich des Anteils der Volljährigen mit mindestens zehnjähriger Wohndauer annähernd dem Bezirk Mitte. Die vergleichsweise geringe Wohndauer in den Stadtzellen Bremer Platz, Hansaplatz, Meppener Straße und Alte Feuerwache verweist auf deren Funktion als „Ankommensviertel“ für Studierende, während die Stadtzelle Hubertistraße als Teil des Stadtteils Herz-Jesu eher das Quartier alteingesessener Münsteraner/innen ist. Dies wurde auch in den Expert/innengesprächen bestätigt.¹⁰⁷

Tabelle 16: Anteil der volljährigen Personen mit mindestens zehnjähriger Wohndauer an der Gesamtbevölkerung nach Teilgebiet (Statistik)

	Stadtzellen					Bezirk Mitte	Stadt Münster
	Bremer Platz	Hansa-platz	Meppen-er Straße	Alte Feuer-wache	Huberti-straße		
Anteil der volljährigen Personen mit mind. zehnjähriger Wohndauer	19,1 %	28,6 %	23,0 %	18,4 %	31,4 %	32,3 %	40,6 %

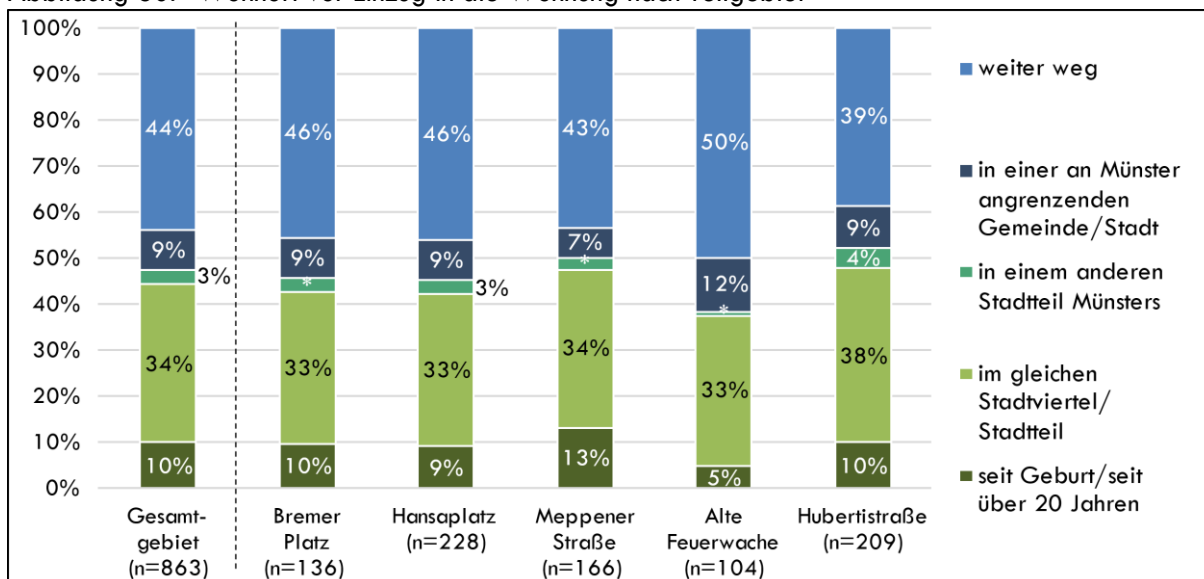
Quelle: Stadt Münster, Statistikdienststelle, Anzahl Wohnberechtigte Bevölkerung nach Wohndauer am 31.12.2019

In der Abbildung 60 ist der letzte Wohnort der Haushalte vor dem Einzug in ihre derzeitige Wohnung dargestellt. Ein Zehntel der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnt bereits seit über zwanzig Jahren

¹⁰⁷ Expert/innengespräche Bürgerhaus Bennohaus, MieterInnen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V.

bzw. seit Geburt in derselben Wohnung. Mehr als ein Drittel der Haushalte hat vor Einzug in die derzeitige Wohnung bereits im gleichen Stadtviertel bzw. Stadtteil gewohnt. Damit beläuft sich der Anteil der Haushalte, die schon lange im Gebiet wohnen, auf 44 %; in den Teilgebieten Meppener Straße und Hubertstraße sogar auf knapp die Hälfte. Diese hohe Verbundenheit mit dem Wohngebiet kam auch in den Expert/innengesprächen zum Ausdruck: Demnach wohnen viele Bewohner/innen seit Jahrzehnten im Gebiet, sind oftmals als Studierende in das Gebiet gezogen und seitdem dortgeblieben.¹⁰⁸ Über 40 % der Haushalte wohnten vor dem Einzug „weiter weg“. Diese Gruppe entspricht vermutlich dem hohen Anteil Studierender, die zum Studienstart nach Münster gezogen sind (vgl. Kapitel 6.2).

Abbildung 60: Wohnort vor Einzug in die Wohnung nach Teilgebiet



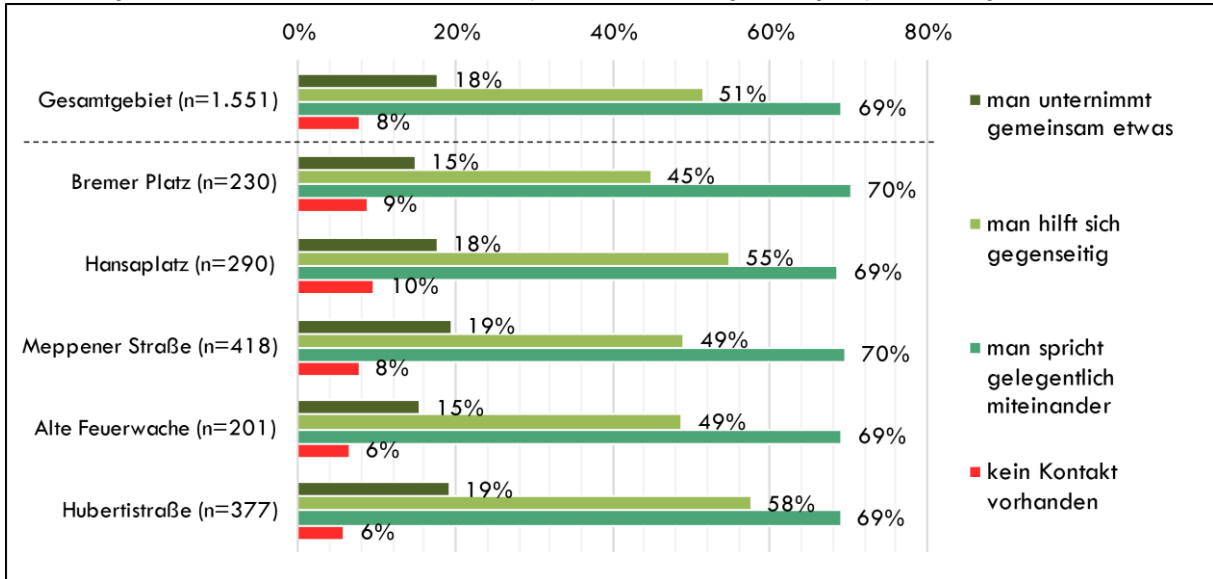
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet pflegt einen engen Kontakt zur Nachbarschaft, der sich in gegenseitigen Hilfeleistungen ausdrückt. 18 % der Haushalte haben einen so engen Kontakt zu ihrer Nachbarschaft, dass gemeinsame Unternehmungen stattfinden. Nur 8 % der Haushalte haben keinen Kontakt zu ihren Nachbar/innen. Enge bis sehr enge nachbarschaftliche Kontakte sind in den Teilgebieten Hubertstraße und Hansaplatz etwas stärker ausgeprägt als in den anderen Teilgebieten, was mit dem höheren Anteil an Haushalten mit mindestens zehnjähriger Wohndauer korrespondiert. In den Expert/innengesprächen wurden insbesondere dem Stadtteil Herz-Jesu mit seinem hohen Anteil an alteingesessenen Bewohner/innen enge nachbarschaftliche Kontakte attestiert und ein verstärktes Zusammenwachsen zwischen zuziehenden Bewohner/innen und lokalen Initiativen beschrieben.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Expert/innengespräche Stadtplanungsamt, Overberg-Grundschule, Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V.

¹⁰⁹ Expert/innengespräche Bürgerhaus Bennohaus, Pfarrei St. Mauritz, B-Side Kultur e. V./Hansaforum.

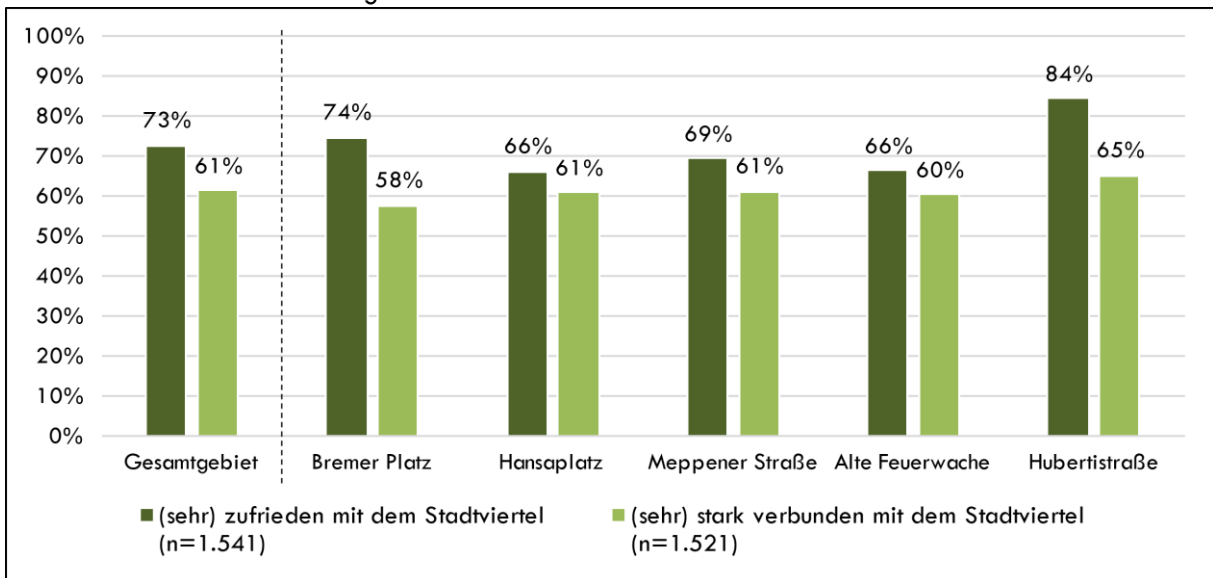
Abbildung 61: Kontakte zur Nachbarschaft (Mehrfachnennungen möglich) nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Neben einer ausgeprägten nachbarschaftlichen Vernetzung weisen die Haushalte im Untersuchungsgebiet eine hohe Zufriedenheit und Verbundenheit mit ihrem Stadtviertel auf. In der Abbildung 62 ist dargestellt, welcher Anteil der Haushalte mit dem Stadtviertel (sehr) zufrieden bzw. (sehr) verbunden ist. Fast drei Viertel aller Haushalte sind demnach zufrieden oder sehr zufrieden. In den Teilgebieten Hansaplatz, Meppener Straße und Alte Feuerwache sind es immerhin etwa zwei Drittel. Im Teilgebiet Hubertistraße sind es immerhin etwa zwei Drittel. Im Teilgebiet Hubertistraße ist mit 84 % ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Haushalte (sehr) zufrieden mit dem Stadtviertel. Etwa 60 % der Haushalte fühlen sich dem eigenen Stadtviertel stark bzw. sehr stark verbunden; im Teilgebiet Hubertistraße sind es 65 %.

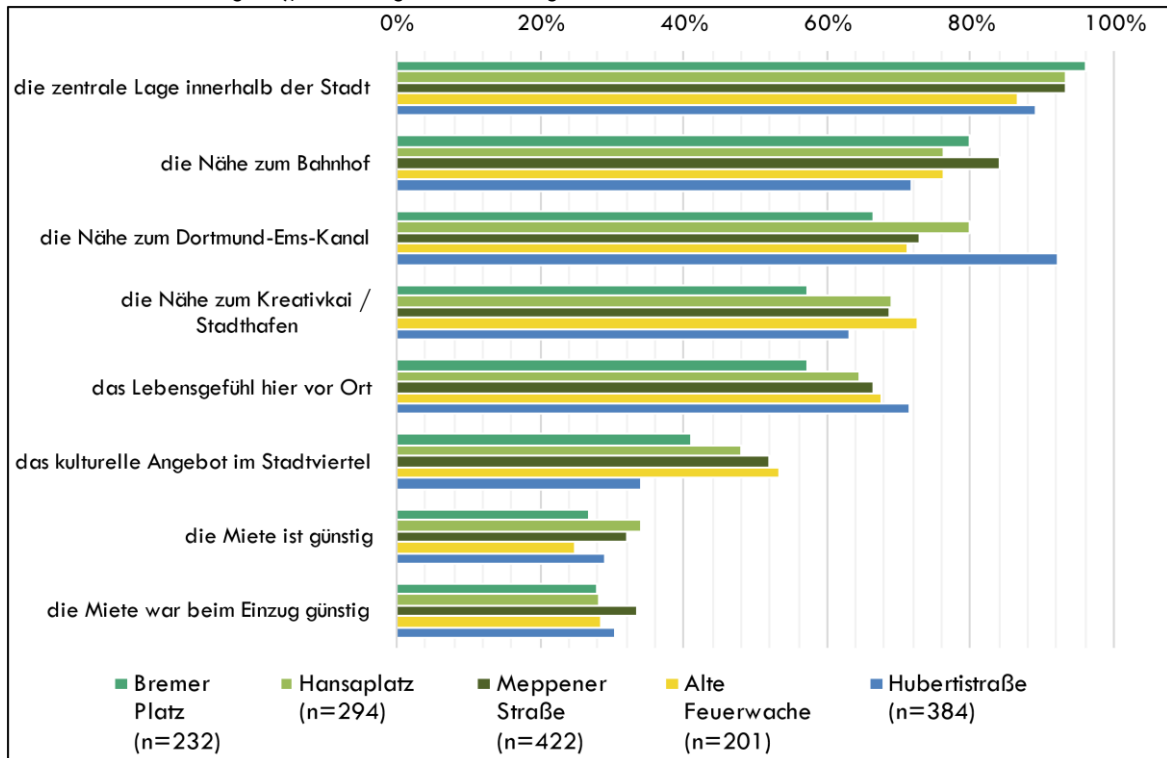
Abbildung 62: Anteil der mit ihrem Stadtviertel (sehr) zufriedenen bzw. (sehr) stark verbundenen Haushalte nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Welche Qualitäten ihres Stadtviertels die Bewohner/innen besonders schätzen, ist in der Abbildung 63 dargestellt. An erster Stelle steht die zentrale Lage des Wohngebiets in der Stadt, die von mehr als 90 % der Haushalte genannt wurde. Jeweils knapp 80 % der Haushalte schätzen die Nähe zum Bahnhof und zum Dortmund-Ems-Kanal, jeweils zwei Drittel die Nähe zum Kreativkai bzw. Stadthafen sowie das Lebensgefühl. Jeweils knapp ein Drittel der Haushalte schätzt ihre derzeitige Miete bzw. die Miete beim Einzug als günstig ein. Dies verweist darauf, dass im Untersuchungsgebiet bisher eine anteilige Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum gewährleistet ist.

Abbildung 63: Was schätzen Sie persönlich an Ihrem Stadtviertel besonders? (Mehrfachnennungen möglich), Nennungen nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

In der Abbildung 64 wird ersichtlich, was den Befragten an ihrem Stadtviertel am besten gefällt. Auch bei dieser offenen Frage wurden besonders häufig die zentrale Lage sowie die Nähe zu Kanal, Hafen und Bahnhof genannt. Darüber hinaus schätzten die Befragten die Einkaufsmöglichkeiten, das gastronomische Angebot und die örtliche Infrastruktur besonders. Außerdem wurden auf die Charakterisierung der Bevölkerung bezogene Aspekte wie die Bevölkerungsstruktur, die Nachbarschaft, die Menschen sowie der Zusammenhalt und das gesellschaftliche Engagement benannt und positiv hervorgehoben.

Abbildung 64: Was gefällt Ihnen am besten in Ihrem Stadtviertel?



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Die jeweils zehn meistgenannten durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen positiven und negativen Veränderungen, die das Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren durchlaufen hat, sind in den beiden folgenden Abbildungen dargestellt. Die meistgenannte positive Entwicklung ist die Ausweitung des gastronomischen Angebots und der Ausgehmöglichkeiten. 6 % der Haushalte haben den Ausbau des Stadthafens bzw. Kreativkais als positive Veränderung erlebt. Weiterhin wurden das Angebot der B-Side, die Entwicklung des kulturellen Angebots, die Einkaufsmöglichkeiten und Angebotsvielfalt positiv bewertet, ebenso wie die Entwicklung des Bahnhofsbereichs, die Sanierungs- und Wohnbautätigkeit im Untersuchungsgebiet, der Zusammenhalt und das Engagement im Quartier sowie die Grünflächenentwicklung. Negative Entwicklungen wurden in erster Linie – von einem Fünftel der Haushalte – hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Stellplatzverfügbarkeit festgestellt. Dies deckt sich mit den Beobachtungen von Vertreter/innen des Bürgerhauses Bennohaus und der Pfarrei St. Elisabeth/Herz-Jesu, die den Stellplatzmangel im Untersuchungsgebiet thematisieren.¹¹⁰ Auch im Gespräch mit dem Stadtplanungsamt wurde der Stellplatzmangel rund um das Hansa-Berufskolleg hervorgehoben.¹¹¹ Der Bau des Hafencenters (HafenMarkt) wurde von 17 % der Haushalte als negative Veränderung genannt. Neben Baustellen, fehlender Sauberkeit und Lärm sind steigende Mieten und Gentrifizierung sowie Wohnbautätigkeiten weitere negative Entwicklungen, die die Haushalte im Untersuchungsgebiet feststellen. Die Drogenszene und die Situation am Bremer Platz wurden von jeweils 3 % der Haushalte als negative Veränderung wahrgenommen.

¹¹⁰ Expert/innengespräche Bürgerhaus Bennohaus, Pfarrei St. Mauritz.

¹¹¹ Expert/innengespräch Stadtplanungsamt.

Abbildung 65: Positive Veränderungen

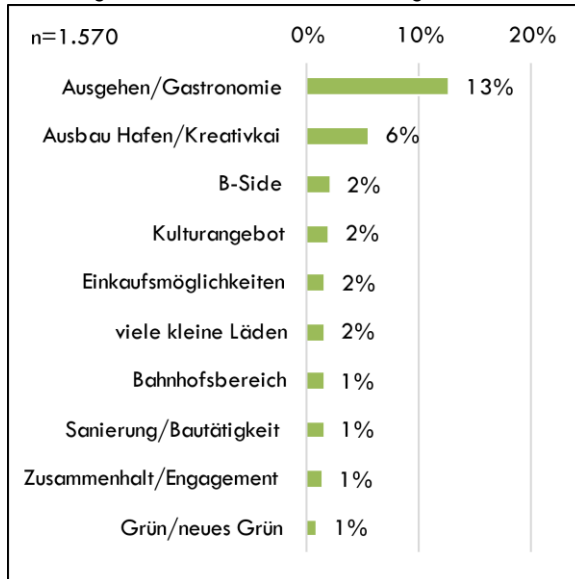
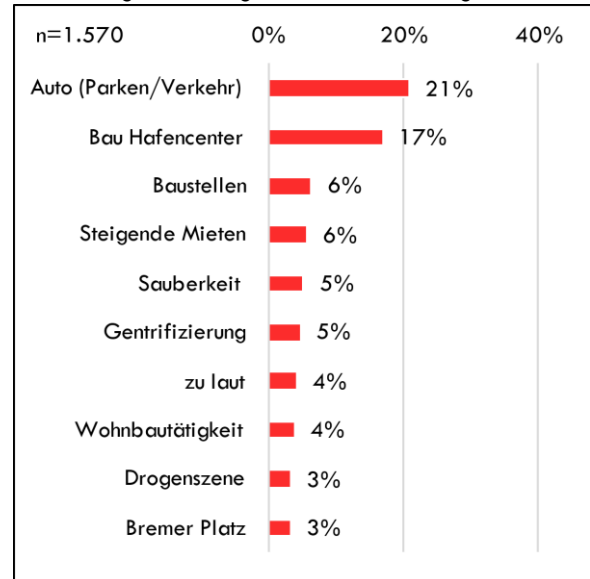


Abbildung 66: Negative Veränderungen



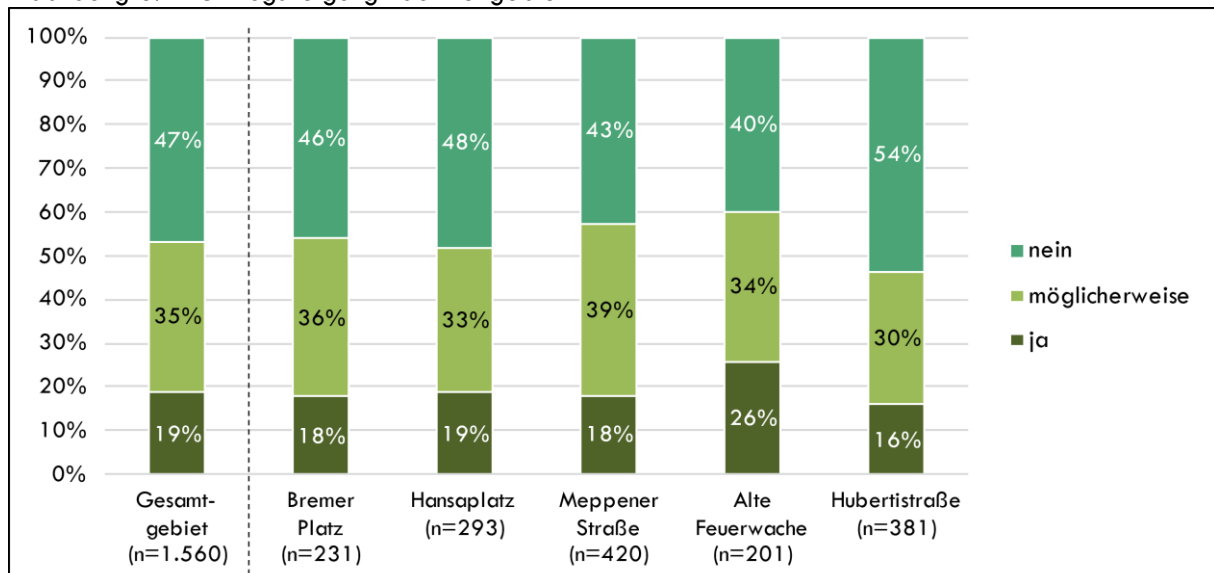
Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

6.6 Umzugsneigung

Die Umzugsneigung, dargestellt in Abbildung 67, gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte plant, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen bzw. einen Umzug in Erwägung zieht. Knapp ein Fünftel der Haushalte im Untersuchungsgebiet hat vor, innerhalb der nächsten zwei Jahre umzuziehen; im Teilgebiet Alte Feuerwache ist es etwa ein Viertel. Weitere 35 % ziehen einen Umzug in Erwägung. 47 % der Haushalte haben demnach nicht vor, umzuziehen; im Teilgebiet Hubertstraße sind es 54 %.

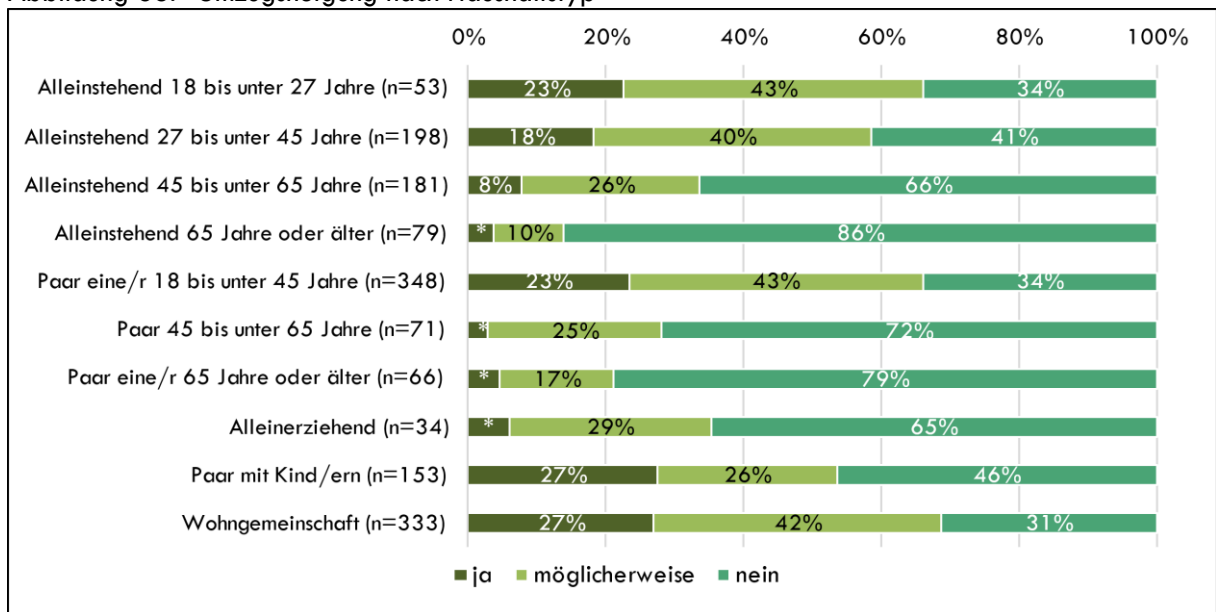
Abbildung 67: Umzugsneigung nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Die aus gutachterlicher Sicht hohe Umzugsneigung ist mit der vergleichsweise jungen Gebietsbevölkerung zu erklären, wie die in Abbildung 68 dargestellte Differenzierung nach Haushaltstyp hervorgeht. Je jünger die Haushaltsmitglieder, desto höher ist die Umzugsneigung. Von den Alleinstehenden unter 27 Jahre

sowie den Paaren unter 45 Jahre, werden jeweils zwei Drittel definitiv oder möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen. Eine überdurchschnittlich hohe Umzugsneigung weisen aber auch Wohngemeinschaften sowie Paare mit Kind/ern auf. Dass Paare in der Familiengründungsphase und Paare, die bereits eines oder mehrere Kinder haben, verstärkt einen Umzug planen oder in Erwägung ziehen, deutet auf den bereits beschriebenen Mangel an familiengerechten und für die ansässigen Haushalte bezahlbaren Wohnraum im Untersuchungsgebiet hin.

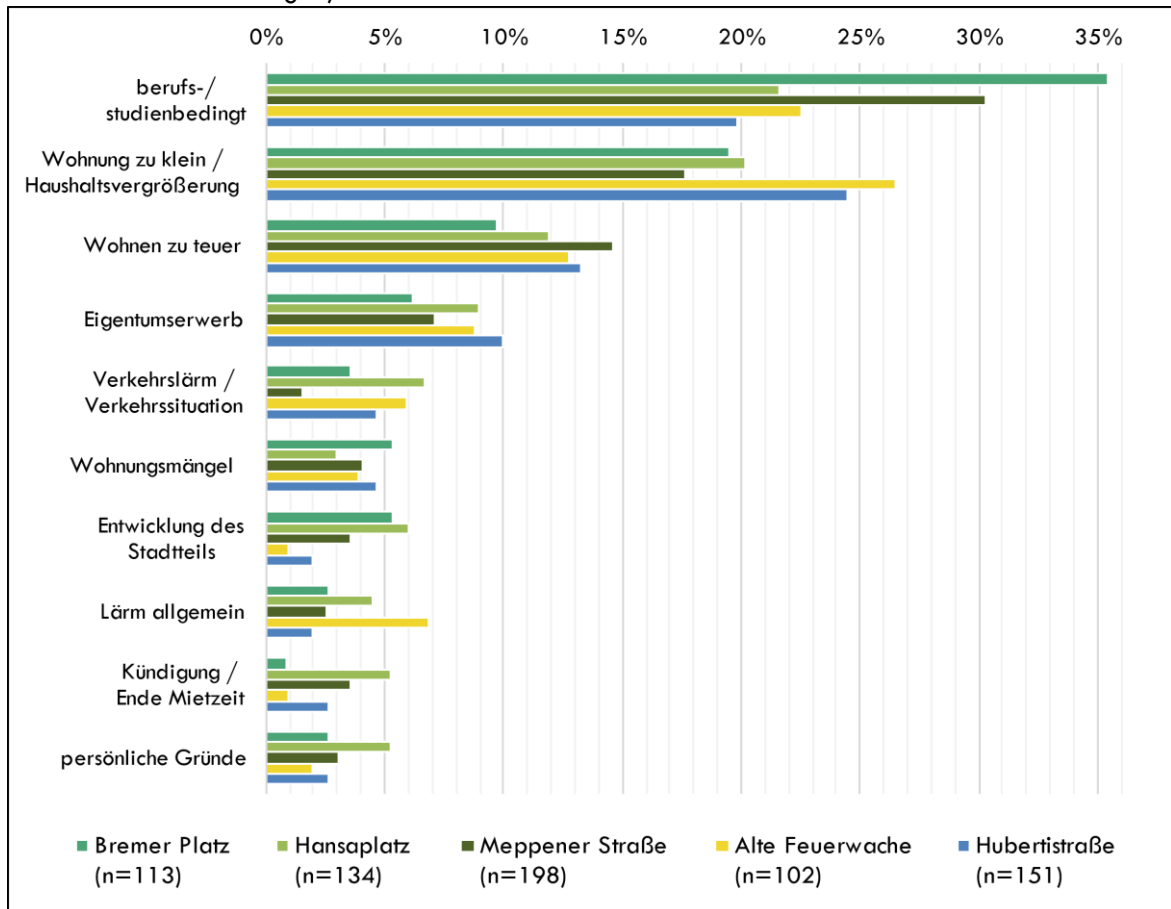
Abbildung 68: Umzugsneigung nach Haushaltstyp¹¹²

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

Dies wird durch die von den Haushalten angegebenen Umzugsgründe bestätigt: Nach einem berufs- oder studienbedingten Umzug ist der am zweithäufigsten genannte Umzugsgrund eine zu kleine Wohnung bzw. eine geplante Haushaltsvergrößerung. Da im Untersuchungsgebiet fast keine Überbelegungen festgestellt werden konnten (vgl. Kapitel 4.2), ist anzunehmen, dass dieser Umzugsgrund in erster Linie jene Haushalte betrifft, die mit einer Haushaltsvergrößerung rechnen. Eine zu kleine Wohnung bzw. Haushaltsvergrößerung wurde überdurchschnittlich häufig von Haushalten in den Teilgebieten Alte Feuerwache und Hubertstraße genannt. An dritter Stelle der Umzugsgründe stehen zu hohe Wohnkosten. Jeweils unter 10 % der Nennungen entfallen auf die Umzugsgründe Eigentumserwerb, Verkehrssituation, Wohnungsmängel, die Entwicklung des Stadtteils, Lärm, die Beendigung des Mietverhältnisses sowie persönliche Gründe.

¹¹² Für eine Erläuterung der Haushaltstypen vgl. Kapitel 1.3.2.

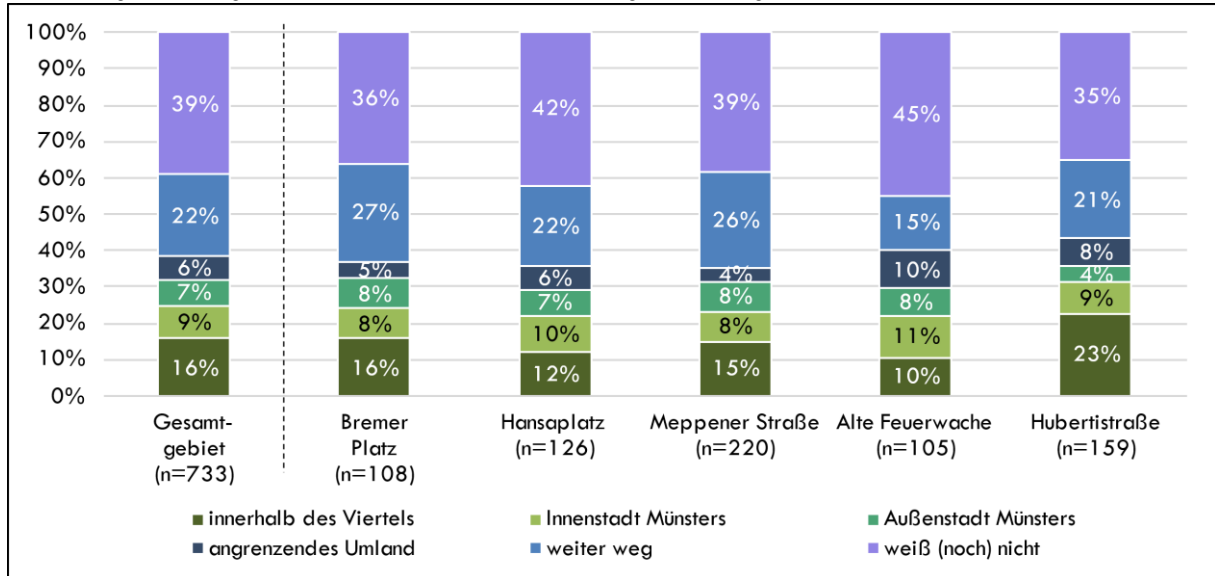
Abbildung 69: Zehn meistgenannte Umzugsgründe im Untersuchungsgebiet nach Teilgebiet (Anteil aller Nennungen)



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

16 % der Haushalte streben an, auch nach einem Umzug im Stadtviertel zu bleiben. Im Teilgebiet Hubertstraße ist der Anteil der Haushalte, die auch nach einem Umzug im Viertel verbleiben wollen, mit mehr als 20 % erhöht. Mehr als ein Viertel der Haushalte möchten ins Umland von Münster oder weiter wegziehen. Mit rund 40 % wissen bisher viele Haushalte noch nicht, wo sie nach einem Umzug wohnen werden. Dieser Umstand lässt vermuten, dass bei einem großen Anteil der Haushalte, die einen Umzug planen oder in Erwägung ziehen, dies unfreiwillig geschieht und die Push-Faktoren im Untersuchungsgebiet eine größere Rolle als die Pull-Faktoren an einem möglichen neuen Wohnort einnehmen. Auch kann die hohe Unsicherheit bzgl. des künftigen Wohnorts mit der Lebenssituation vieler Studierender zusammenhängen, für die das Untersuchungsgebiet zunächst ein „Ankommensquartier“ darstellt.

Abbildung 70: Angestrebter Zielort bei einem Umzug nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

6.7 Nutzung von Angeboten und Einrichtungen

Hohe Nutzungsquoten der im Wohngebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine den Bedürfnissen der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung des Gebiets hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet nutzt, ist in der Abbildung 71 dargestellt. In den Expert/innengesprächen wurde hervorgehoben, dass die Angebotsvielfalt im Untersuchungsgebiet grundsätzlich immer mehr steige. So sei beispielsweise das gastronomische Angebot gewachsen. Neue Nutzungen würden dabei eine neue Kundschaft ansprechen, wodurch auf langfristige Sicht auch neue Bewohner/innen angelockt werden.¹¹³

Abbildung 71 veranschaulicht, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs von beinahe allen Haushalten innerhalb des Viertels genutzt werden. Die grundlegende Versorgung im Untersuchungsgebiet ist demnach gewährleistet. Laut Einschätzung eines Vertreters des Stadtplanungsamts besteht insbesondere durch den geplanten HafenMarkt und das Hansator teilweise eine überdurchschnittliche Versorgung von Produkten des täglichen Bedarfs. Dies gehe soweit, dass einzelne Filialen bereits ihr Angebot an die Kundschaft in der direkten Umgebung anpassen. Dies sei beispielsweise in einem Supermarkt am Hansaring der Fall, der insbesondere sein Getränkeangebot nach den vielen Studierenden im Gebiet ausrichte.¹¹⁴

Ein auffallend großer Anteil der Haushalte frequentiert gastronomische Einrichtungen und Ausgehmöglichkeiten. Diese finden sich zum einen konzentriert an der Wolbecker Straße, dem Hansaring und auch am Hafenbecken (vgl. Kapitel 2). Im Teilgebiet Alte Feuerwache, das an den Stadthafen mit seiner Vielzahl an Restaurants, Cafés und weiteren Ausgehmöglichkeiten angrenzt, ist dieser Anteil noch etwas höher als im übrigen Untersuchungsgebiet. Besonders das Hafengebiet zieht u. a. laut dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung nicht nur viele Münsteraner/innen, sondern auch viele Menschen von außerhalb an, die zum Feiern oder Flanieren in die Stadt kommen.¹¹⁵ Etwa zwei Drittel der Haushalte haben

¹¹³ Expert/innengespräche Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V., Pfarrei St. Mauritz.

¹¹⁴ Expert/innengespräch Stadtplanungsamt.

¹¹⁵ Expert/innengespräche Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Overberg-Grundschule.

im Viertel Freund/innen bzw. Bekannte, die sie besuchen. Dies bestätigt erneut den im Kapitel 6.5 beschriebenen hohen Vernetzungsgrad innerhalb der Nachbarschaft. Medizinische Einrichtungen werden von mehr als 60 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet innerhalb des Viertels genutzt; in den Teilgebieten Bremer Platz und Hansaplatz von 70 %.

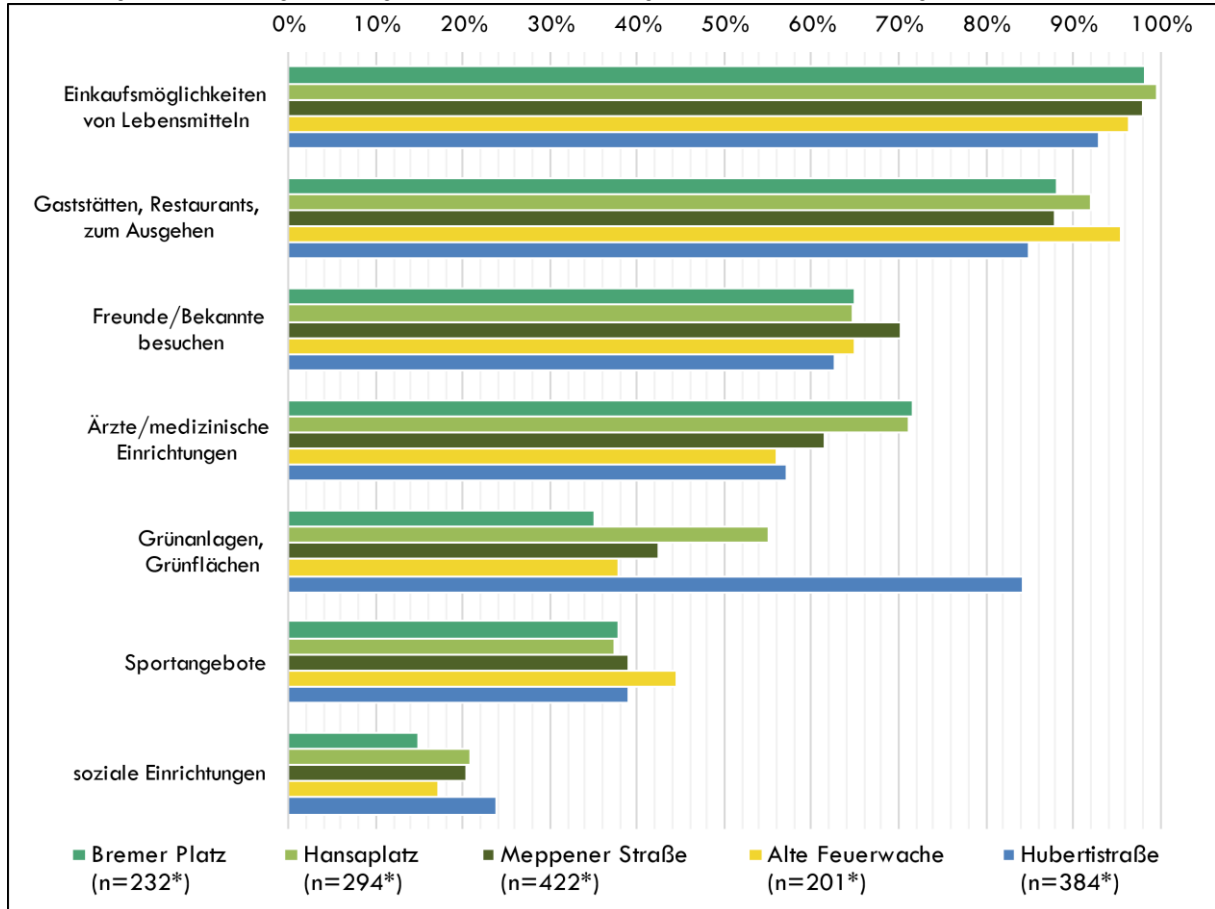
Hinsichtlich der Nutzung von Grünanlagen bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Teilgebieten. Während in den Teilgebieten Bremer Platz, Meppener Straße und Alte Feuerwache weniger als die Hälfte der Haushalte Grünanlagen innerhalb des Viertels nutzen, sind es im Teilgebiet Hansaplatz 55 % und im Teilgebiet Hubertistraße 84 %. Dies ist auf die Nähe des Teilgebiets zum Dortmund-Ems-Kanal und die umliegenden Grünflächen zurückzuführen. Auch befinden sich innerhalb der Teilgebiete Hubertistraße und Hansaplatz u. a. mit dem Hansaplatz selbst mehr Grün- und Spielflächen als im restlichen Untersuchungsgebiet, die eine erhöhte Nutzungsfrequenz erklären (vgl. Kapitel 2.2).

Sportangebote und -einrichtungen werden von 40 % der Haushalte genutzt. In den Expert/innengesprächen wurde die große Bedeutung von jeglichen Sportvereinen in der gesamten Stadt hervorgehoben und betont, dass die Sportvereine im Raum Münster in einem großen Netzwerk eng miteinander verbunden sind. Die direkt am Dortmund-Ems-Kanal gelegenen Sportvereine Wasser + Freizeit Verein Münster e. V. und der Ruderverein Münster von 1882 e. V. sind ebenfalls Teil des Netzwerks.¹¹⁶ Ein Fünftel der Haushalte frequentiert soziale Einrichtungen. Hierzu zählen u. a. Einrichtungen wie das Bürgerhaus Bennohaus, der B-Side Kultur e. V. und die Nachbarschaftstreffs der Kirchengemeinde St. Mauritz für Frauen und Senior/innen.¹¹⁷ Überdurchschnittlich häufig werden soziale Einrichtungen von Paaren mit Kind/ern mit 40 % und Alleinerziehenden mit 31 % besucht. Aber auch etwa ein Viertel der alleinstehenden Senior/innen sowie der Paare ab 45 Jahren und knapp ein Viertel der Wohngemeinschaften machen Gebrauch von den sozialen Einrichtungen im Viertel.

¹¹⁶ Expert/innengespräch Bürgerhaus Bennohaus.

¹¹⁷ Expert/innengespräch Pfarrei St. Mauritz.

Abbildung 71: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen im Viertel nach Teilgebiet

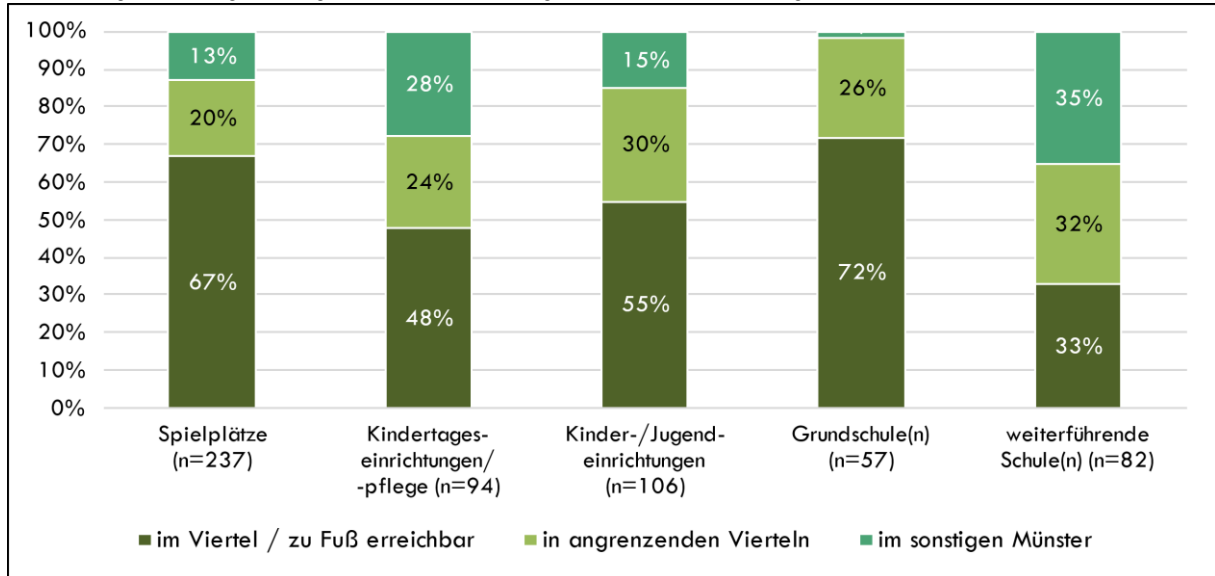


Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * n entspricht hier der Gesamtzahl aller Haushalte in den jeweiligen Gebieten, da die Anzahl der Haushalte ohne Angabe von Frage zu Frage variiert

In der Abbildung 72 ist die Lage der genutzten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche dargestellt. Spielplätze, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie Grundschulen werden überwiegend im eigenen Viertel genutzt bzw. sind zu Fuß erreichbar. Kindertageseinrichtungen werden von knapp der Hälfte der Haushalte im eigenen Viertel genutzt, etwa ein Viertel der Haushalte mit Kindern sucht für die Kindertagesbetreuung angrenzende Viertel auf. Weiterführende Schulen mit einem größeren Einzugsgebiet werden zu jeweils etwa einem Drittel im eigenen Viertel, in angrenzenden Vierteln und im sonstigen Münster besucht. Die Analyse deutet darauf hin, dass die Versorgung mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Untersuchungsgebiet weitgehend gewährleistet ist. Lediglich im Bereich der Kindertagesbetreuung ist der Anteil der Haushalte, die Einrichtungen außerhalb des eigenen Viertels nutzen, auffallend hoch. Dies kann mit dem Wanderungsverhalten von Familien aus dem Untersuchungsgebiet in Zusammenhang gebracht werden, da in Expert/innengesprächen berichtet wurde, dass Familien nach Umzügen ihre Kinder oftmals noch in die ursprüngliche Kita bringen.¹¹⁸

¹¹⁸ Expert/innengespräch Familienzentrum St. Elisabeth.

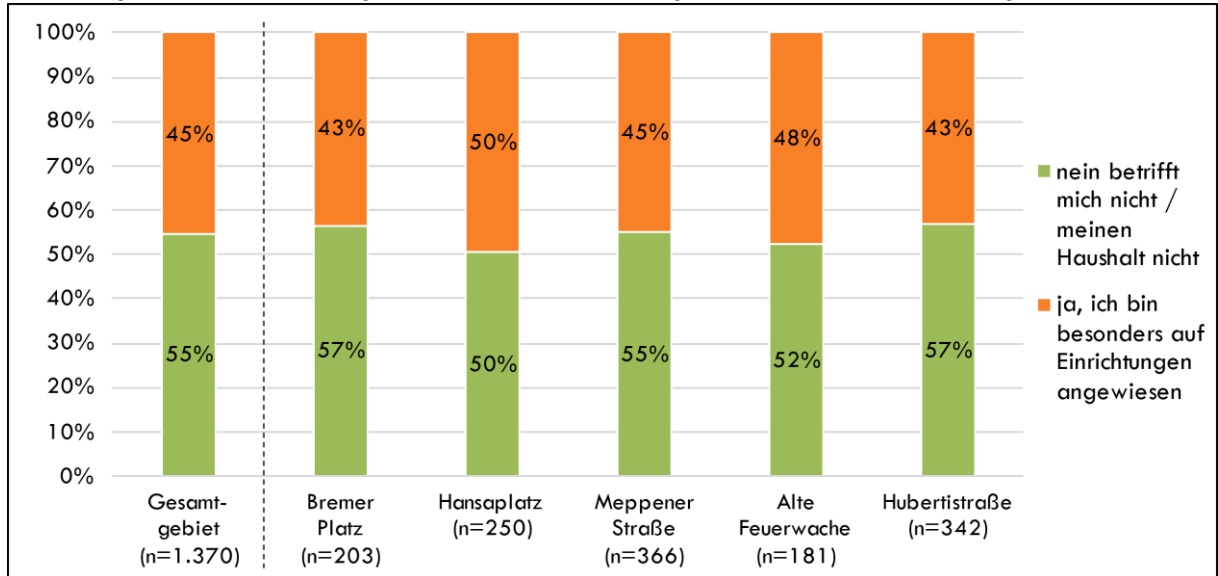
Abbildung 72: Lage der genutzten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

In der Haushaltebefragung wurde zudem abgefragt, ob eine Angewiesenheit auf bestimmte Einrichtungen im Stadtviertel besteht. 45 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben diese Frage bejaht; je nach Teilgebiet sind es zwischen 43 % und 50 %, wie in der Abbildung 73 dargestellt ist. Eine Angewiesenheit impliziert, dass für eine Einrichtung im Untersuchungsgebiet, auf die ein Haushalt angewiesen ist, kein (aus Sicht des Haushalts gleichwertiger) Ersatz außerhalb des Untersuchungsgebiets vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund ist ein Anteil von 45 %, bei dem eine Angewiesenheit auf bestimmte Einrichtungen im Untersuchungsgebiet besteht, als erheblich einzustufen. Die Differenzierung nach Haushaltstyp ergibt, dass insbesondere Paare mit Kind/ern und Alleinerziehende – zu jeweils drei Vierteln – auf Einrichtungen im Stadtviertel angewiesen sind. Die zehn meistgenannten Einrichtungen und Infrastrukturen, auf die die Haushalte im Untersuchungsgebiet angewiesen sind, umfassen Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und andere Güter, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, die Nähe zum Bahnhof sowie zu Grünanlagen, gastronomische Einrichtungen, Kindertagesstätten, Sportplätze bzw. Sporteinrichtungen, Schulen und das ÖPNV-Angebot.

Abbildung 73: Besondere Angewiesenheit auf Einrichtungen im Stadtviertel nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

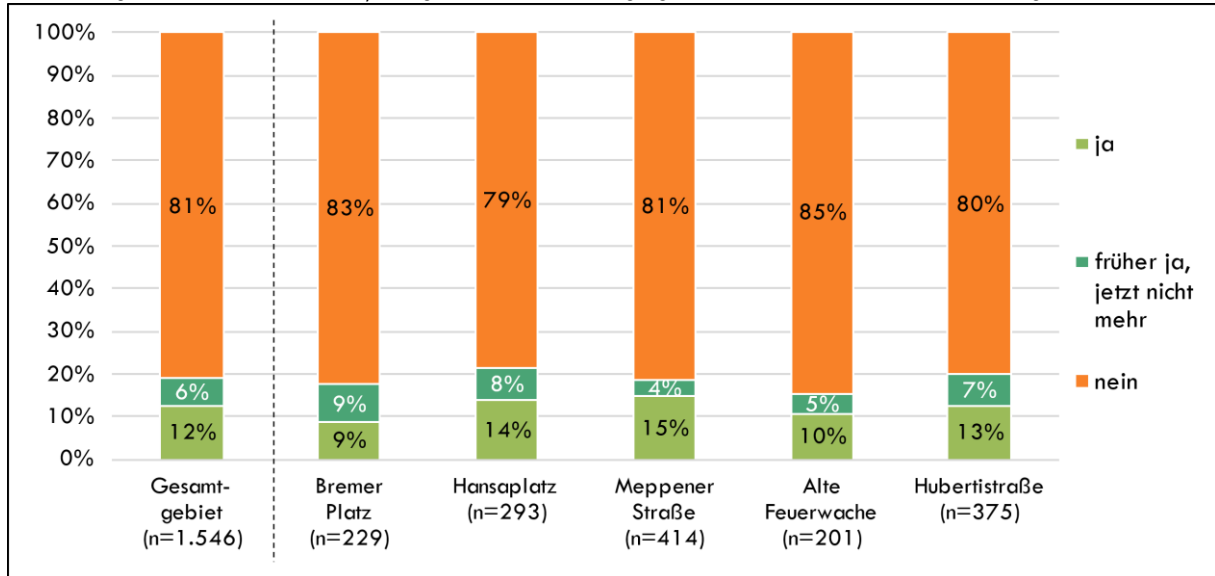
Mehr als ein Zehntel der Haushalte im Untersuchungsgebiet nutzt vorhandene Einrichtungen nicht nur, sondern trägt mit ihrem ehrenamtlichen Engagement auch zu deren Arbeit bei. Weitere 6 % haben sich schon einmal für ihr Stadtviertel engagiert. Dies ist aus gutachterlicher Sicht als vergleichsweise hoher Anteil zu bewerten. In den Teilgebieten Hansaplatz, Meppener Straße und Hubertistraße ist ehrenamtliches Engagement besonders ausgeprägt. In den Expert/innengesprächen wurde betont, dass eine „unwahrscheinliche Kraft, Energie und Ausdauer“ von der Bewohner/innenschaft im Gebiet ausgeht, die innerhalb der letzten Jahre in sehr kurzer Zeit zu festen Strukturen zusammengewachsen ist und nun auf die angrenzenden Viertel ausstrahlt.¹¹⁹ Nach Einschätzung eines Vertreters des Stadtplanungsamts zeichnet sich die Bewohner/innenschaft des Untersuchungsgebiets durch eine starke Identifizierung mit ihrem Viertel, ein ausgeprägtes Zusammengehörigkeitsgefühl und ein hohes bürgerschaftliches Engagement aus und ist damit „im Bezirk Mitte einzigartig“.¹²⁰ Auch in den Medien wird über das Engagement der Initiativen Platanenpower, Initiative Zukunft Hafen, Mehr Lebensqualität für das Hansa- und Hafenviertel e. V. sowie Münster gehört uns Allen (MSguA) und das Hansaforum rege berichtet.¹²¹

¹¹⁹ Expert/innengespräch Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V.

¹²⁰ Expert/innengespräch Stadtplanungsamt.

¹²¹ Siehe u.a. Nr.wision, 2018; Westfälische Nachrichten, 2018; Westfälische Nachrichten, 2021c; Nr.wision, 2021a.

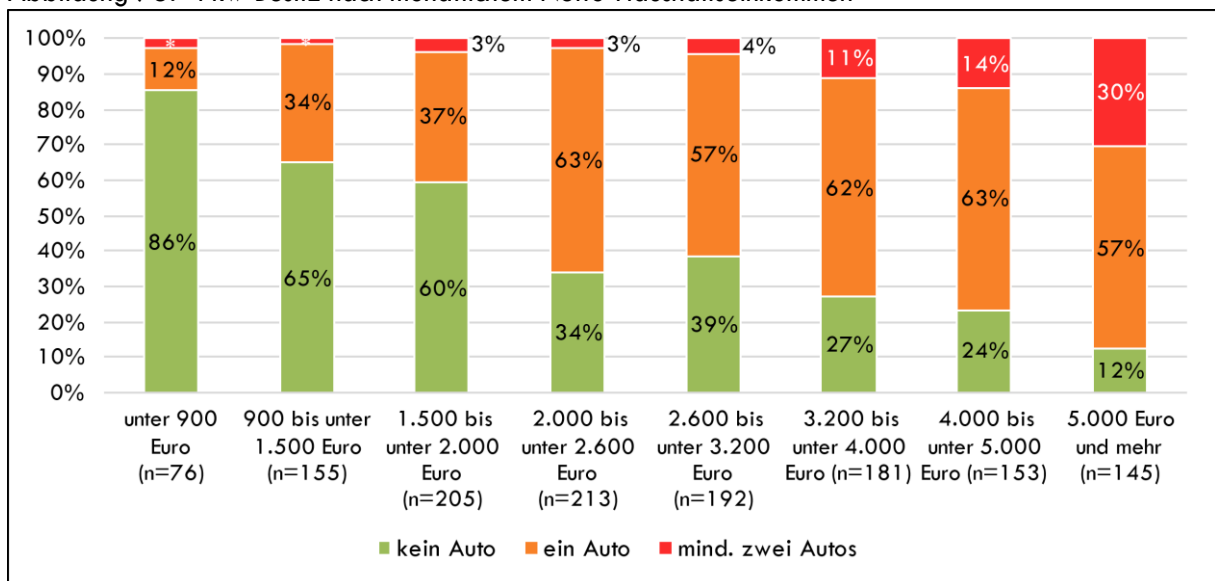
Abbildung 74: Ehrenamtliches/bürgerschaftliches Engagement im Stadtviertel nach Teilgebiet



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019

Ergänzend zur Nutzung der Angebote und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet ist die Nutzung der verkehrlichen Infrastruktur für die Funktionsfähigkeit eines Quartiers von Bedeutung. Der Motorisierungsgrad im Untersuchungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltebefragung 60 %. Davon entfallen 51 % auf Haushalte mit einem Pkw und 9 % auf Haushalte mit zwei oder mehr Pkw. Im Teilgebiet Bremer Platz verfügen mit 50 % anteilig deutlich weniger Haushalte über einen oder mehrere Pkw als in den übrigen Teilgebieten. In der Abbildung 75 ist der Motorisierungsgrad der Haushalte in Abhängigkeit von deren monatlichen Netto-Haushaltseinkommen dargestellt. Haushalte mit einem höheren Einkommen verfügen anteilig häufiger über einen oder mehrere Pkw als Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen. Vor dem Hintergrund der ohnehin angespannten Versorgungslage mit Stellplätzen (vgl. Kapitel 6.5) würde ein verstärkter Zu-zug einkommensstarker Haushalte zu einer Verschärfung dieser Problematik beitragen.

Abbildung 75: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen

6.8 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine **steigende Bevölkerungsentwicklung** gekennzeichnet, welche das Bevölkerungswachstum der Stadt Münster leicht übersteigt. Die überdurchschnittliche Wachstumsquote ist in erster Linie auf Neubauten in den Teilgebieten Bremer Platz und Alte Feuerwache zurückzuführen. Mit der Realisierung der im Rahmen des Projekts HafenMarkt geplanten Neubauten ist insbesondere im Teilgebiet Alte Feuerwache ein starkes Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine vergleichsweise **junge Bevölkerung** aus, da überdurchschnittlich viele Personen im jungen und mittleren Erwachsenenalter im Gebiet wohnen. Im Stadtteil Herz-Jesu, in dem sich das Teilgebiet Hubertistraße befindet, ist die Bevölkerung im Vergleich zu den anderen Stadtteilen des Untersuchungsgebiets etwas älter. Der östliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist somit verstärkt durch **alteingesessene Münsteraner/innen** geprägt.

1- und 2-Personen-Haushalte bilden rund drei Viertel der Haushaltsgrößen im Gebiet ab. Die dominierenden Haushaltsformen sind demnach **Alleinstehende** und **kinderlose Paare**. Aber auch **Wohngemeinschaften** (WGs) sind insbesondere in den Teilgebieten Bremer Platz und Meppener Straße gebietsprägende Haushaltstypen. Viele dieser Wohngemeinschaften sind Studierenden-WGs. Der **Akademisierungsgrad** im Untersuchungsgebiet ist entsprechend hoch und entspricht in etwa dem der Gesamtstadt. Im Hinblick auf die **(Berufs-)Tätigkeit** ist das Untersuchungsgebiet auffallend stark durch **Studierende** geprägt, ihr Anteil ist im Untersuchungsgebiet doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Besonders viele Studierende wohnen entsprechend dem dargestellten Haushaltstyp der Wohngemeinschaft in den Teilgebieten Bremer Platz, Hansaplatz und Meppener Straße, während sich das Teilgebiet Feuerwache durch einen besonders hohen Anteil an Angestellten auszeichnet. Im Teilgebiet Hubertistraße wohnen anteilig mehr **Rentner/innen** als im übrigen Untersuchungsgebiet, weshalb sich der Anteil alteingesessener Münsteraner/innen besonders auf diesen Bereich des Untersuchungsgebiets konzentriert. Der Anteil **sozialversicherungspflichtig Beschäftigter** bewegt sich im Untersuchungsgebiet unter dem Niveau der Gesamtstadt und des Bezirks Mitte, im Teilgebiet Bremer Platz ist der Anteil noch einmal deutlich niedriger. Der niedrige Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter kann in Zusammenhang mit dem hohen Anteil Studierenden und Rentner/innen gebracht werden. Die finanziellen Handlungsspielräume dieser Personengruppen sind oftmals begrenzt, sodass für sie eine erhöhte Verdrängungsgefahr besteht.

Das durchschnittliche monatliche **Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im Untersuchungsgebiet 2.980 Euro. Abweichend vom Gebietsmittel verfügen Mieter/innenhaushalte – welche das Untersuchungsgebiet charakterisieren – mit 2.841 Euro im Mittel über ein geringeres Einkommen als selbstnutzende Eigentümer/innen. Haushalte mit hohem Einkommen sind im Teilgebiet Alte Feuerwache stärker vertreten als im übrigen Untersuchungsgebiet. Dies ist mit einem erhöhten Anteil Angestellter in Zusammenhang zu bringen. Insgesamt lässt sich eine **breite Streuung der Einkommensklassen** feststellen, die auf eine soziale Mischung im Gebiet hindeutet. Ein Drittel der Haushalte hat ein Einkommen von weniger als 2.000 Euro im Monat; 18 % haben weniger als 1.500 Euro monatlich zur Verfügung. Das Äquivalenzeinkommen von 13 % der Haushalte unterschreitet die nordrhein-westfälische Armutgefährdungsschwelle. Diese Haushalte sind aufgrund ihrer eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten besonders verdrängungsgefährdet.

40 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei 17 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung mindestens 40 %. Weitere 16 % der Haushalte

haben eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %, sodass eine weitere Mieterhöhung diese Haushalte bereits in den Bereich einer hohen Warmmietbelastung von 30 % bringen könnte. Mit steigendem Einkommen nimmt die Warmmietbelastung in der Tendenz ab, sodass insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen eine hohe Warmmietbelastung aufweisen. Diese Haushalte sind besonders verdrängungsgefährdet, da deren finanzieller Handlungsspielraum gering ist und eventuelle Mietsteigerungen nur noch schwer finanziert werden können. Im Teilgebiet Bremer Platz ist der Anteil der Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung mit 48 % besonders hoch. Von den seit 2015 zugezogenen Haushalten haben 44 % eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Bei den folgenden Haushaltstypen hat mindestens die Hälfte der Haushalte eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr:

- Alleinstehend 18 bis unter 27 Jahre (78 %)
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (64 %)
- Paar eine/r 65 Jahre oder älter (52 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahre (58 %)

Darüber hinaus haben mit 47 % fast die Hälfte der Wohngemeinschaften eine hohe Warmmietbelastung.

Im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk Mitte wohnt im Untersuchungsgebiet ein kleinerer Anteil an Personen mit einer langen **Wohndauer**. Das deutet auf eine Funktion des Gebiets als „Ankommensviertel“ hin. Eine Ausnahme bildet das Teilgebiet Hubertstraße, in welchem 31 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren an derselben Adresse gemeldet sind. Trotz der vergleichsweise geringen Wohndauer vieler Anwohner/innen ist das Untersuchungsgebiet durch **starke soziale Netzwerke** gekennzeichnet. Dies drückt sich in einem hohen Anteil von Haushalten, die engen **Kontakt zur Nachbarschaft** haben, aus. In Expert/innengesprächen wird ein enger Kontakt innerhalb der Nachbarschaft besonders im Bereich Herz-Jesu mit vielen alteingesessenen Anwohner/innen hervorgehoben und ein zunehmendes Zusammenwachsen von alten Strukturen mit der jungen Bewohner/innenschaft beschrieben.¹²² Die Gebietsbevölkerung zeichnet sich durch eine hohe Zufriedenheit und **Verbundenheit mit ihrem Stadtviertel** aus. Zwischen der Gebietsbevölkerung und dem Wohngebiet besteht eine hohe Identifizierung, gleichzeitig geht von ihr ein **großes Engagement** für das Wohngebiet aus. Diese besondere Qualität strahlt auch auf andere Gebiete aus und wurde in den Expert/innengesprächen als besonders erhaltenswert eingeschätzt.

Die **Einrichtungen und Angebote** im Stadtviertel weisen hohe Nutzungsfrequenzen durch die Gebietsbevölkerung auf. In Expert/innengesprächen wird bestätigt, dass die Angebotsvielfalt der diversen Gebietsbevölkerung entsprechend immer breiter werde und sich an die Kundschaft in der direkten Umgebung anpasse.¹²³ Auch Grünanlagen und Sportangebote haben hohe Nutzungsfrequenzen, eine herausragende Bedeutung kommt dabei der Nähe zu Kanal und Stadthafen zu.

Trotz der hohen Gebietsbindung beabsichtigt rund ein Fünftel der Haushalte, in den nächsten Jahren umzuziehen; weitere 35 % ziehen einen Umzug in Erwägung. Diese hohe **Umzugsneigung** ist mit dem hohen Anteil junger Menschen im Untersuchungsgebiet zu erklären: Vor allem junge Alleinstehende, junge Paare und Mitglieder von Wohngemeinschaften planen einen Wohnort- bzw. Wohnungswechsel. Die vorherrschenden Beweggründe für einen Umzug sind ein Arbeits- oder Studienplatzwechsel sowie eine ge-

¹²² Expert/innengespräche Bürgerhaus Bennohaus, Pfarrei St. Mauritz, B-Side Kultur e. V./Hansaforum.

¹²³ Expert/innengespräche Stadtplanungsamt, B-Side Kultur e. V./Hansaforum.

plante Haushaltsvergrößerung. Darüber hinaus sind zu hohe Wohnkosten ein häufig genannter Umzugsgrund. In der Gesamtschau ist daraus ein Mangel an bezahlbarem und familiengerechtem Wohnraum im Untersuchungsgebiet abzuleiten, der auch in den Expert/innengesprächen wiederholt benannt wurde.

Zusammengefasst ergibt sich für das gesamte Untersuchungsgebiet ein hohes Verdrängungspotenzial, dass sich je nach Haushaltsform und -typ differenziert darstellt. Das Verdrängungspotenzial bzw. die Verdrängungsgefahr begründet sich u. a. mit geringen finanziellen Spielräumen, sodass steigende Wohnkosten zur Belastung werden können, oder mit der Angewiesenheit auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

- **Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung.** Eine hohe Warmmietbelastung liegt vor allem bei Haushalten in den unteren Einkommensklassen vor, aber auch Haushalte der mittleren Einkommensklassen haben eine hohe Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Davon betroffen sind vor allem junge Alleinlebende bis 27 Jahre, ältere Alleinlebende im Alter ab 65 Jahren, ältere Paare, Alleinerziehende sowie Wohngemeinschaften.
- **Einkommensschwache Haushalte.** Diese Haushalte haben in der Regel eine sehr hohe Warmmietbelastung, da sie häufig nur ein Einkommen haben und auf die kleinen und günstigen Wohnungen im Gebiet angewiesen sind. Einkommensschwache Haushalte können aufgrund geringer Einkommen wenig flexibel auf Mietsteigerungen reagieren. Ein Umzug innerhalb des Wohngebiets ist jedoch aufgrund des steigenden Angebotsmietniveaus für diese Haushalte kaum möglich.
- **Haushalte mit Kindern.** Die im Gebiet lebenden Familien sind in besonderer Weise auf die im Untersuchungsgebiet bereitgestellten sozialen Infrastruktureinrichtungen angewiesen. Die Angebote dieser Einrichtungen sind an den Bedarfen der im Gebiet lebenden Familien ausgerichtet. Als problematisch erweist sich für Familien sowie Paare in der Familiengründung der Mangel an preisgünstigen familiengerechten Wohnungen im Gebiet. Müssen Familien nach einer Haushaltsvergrößerung aus dem Gebiet wegziehen, werden gewachsene soziale Netzwerke und die Auslastung der Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet beeinträchtigt. Familienbezogene Angebote müssten andernorts neu aufgebaut werden. Eine weitere Verknappung im Bereich der großen und bezahlbaren Wohnungen durch Wohnungsteilungen und Mietsteigerungen ist daher zu vermeiden.
- **Haushalte Älterer.** Alleinlebende sowie Paare im Alter von 65 Jahren oder älter sind besonders häufig von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. Ein Großteil dieser Haushalte wohnt bereits sehr lange in der Wohnung, deren Größe häufig nicht mehr den Lebensumständen entspricht und die gemessen an der Haushaltsgröße eine zu hohe Anzahl an Zimmern aufweisen. Ein Umzug innerhalb des Wohngebiets ist aufgrund des gestiegenen Angebotsmietniveaus kaum mehr möglich, sodass die Haushalte in den zu großen Wohnungen verbleiben. Ältere Haushalte sind aufgrund ihrer langen Wohndauer in besonderem Maß an die sozialen Netzwerke, Angebote und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet gebunden. Diese gewachsenen Unterstützungsnetzwerke können bei einem Umzug außerhalb des Gebiets kaum ersetzt werden, sodass der Verbleib dieser Haushalte im Untersuchungsgebiet von hoher Bedeutung ist.
- **Wohngemeinschaften.** Wohngemeinschaften sind anteilig besonders häufig von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. Mit der Vermietung von Einzelzimmern in großen Wohnungen

werden die Wohnkosten erhöht, sodass diese Personengruppe stark verdrängungsgefährdet ist, weil sie auf bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt angewiesen ist. Die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums, zulasten einer im Zweifelsfall weniger hochwertigen Ausstattung, ist somit insbesondere für Studierende von großer Bedeutung.¹²⁴

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung sowie die geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen des Projekts HafenMarkt lassen ein starkes Bevölkerungswachstum für das Teilgebiet Alte Feuerwache im Stadtteil Hafen erwarten. Die Analyse bestätigt, dass in dieses Teilgebiet in den vergangenen Jahren verstärkt eine Bewohner/innenschaft zugezogen ist, die sich hinsichtlich ihrer Haushaltstruktur, der (Berufs-)Tätigkeit und dem Haushaltseinkommen von der bisherigen Gebietsbevölkerung unterscheidet. Dementsprechend ist zu erwarten, dass ein fortdauernder Zuzug entsprechende Verdrängungsprozesse befördern könnte. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass ein verstärkter Zuzug von Haushalten mit höheren Einkommen und höherem Motorisierungsgrad die ohnehin schon stark ausgeprägte Stellplatzproblematik im Gebiet verstärkt.

In der Tabelle 17 sind die zentralen Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials im gesamten Untersuchungsgebiet und nach Teilgebiet noch einmal zusammenfassend dargestellt.

¹²⁴ Expert/innengespräch Stadtplanungsamt.

Tabelle 17: Indikatoren des Verdrängungspotenzials (Anteil der Einwohner/innen bzw. der Haushalte) im Untersuchungsgebiet und nach Teilgebiet

Indikator	Untersuchungsgebiet	Bremer Platz	Hansa-platz	Meppe-ner Straße	Alte Feu-erwache	Huberti-straße
1-Personen-Haushalte	35 %	32 %	37 %	34 %	29 %	39 %
2-Personen-Haushalte	41 %	40 %	35 %	40 %	49 %	43 %
EW unter 18 Jahre	8 %	6 %	10 %	6 %	4 %	10 %
EW ab 65 Jahre	7 %	7 %	7 %	7 %	1 %	10 %
Anteil der Volljährigen mit Fach-/Hochschulabschluss an allen Volljährigen	49 %	49 %	46 %	51 %	55 %	46 %
Ø Monatliches Netto-Haushaltseinkommen**	2.980 €	3.001 €	3.117 €	2.833 €	3.233 €	2.905 €
Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 €	33 %	33 %	34 %	36 %	20 %	35 %
Haushalte mit einem Einkommen ab 3.200 Euro	36 %	35 %	40 %	35 %	46 %	31 %
Haushalte mit Äquivalenzeinkommen unter der Armutgefährdungsschwelle**	13 %	20 %	13 %	13 %	7 %	10 %
Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (Jobcenter/Sozialamt)	4%	7%	2%	4%	*	4%
Warmmietbelastung unter 20 %**	25 %	19 %	33 %	26 %	24 %	22 %
Warmmietbelastung über 30 %**	39 %	48 %	39 %	35 %	36 %	39 %
Personen, die ihre Wohnung seit Geburt bzw. seit mehr als 20 Jahren bewohnen	10 %	10 %	9 %	13 %	5 %	10 %

Quelle: Haushaltebefragung der Stadt Münster, 2019; * weniger als 5 Nennungen; ** Zur Berechnung des durchschnittlichen monatlichen Netto-Haushaltseinkommens und des Äquivalenzeinkommens wurden die Mittelwerte der jeweiligen Einkommensklassen verwendet. Die Einkommensklasse „bis unter 900 €“ ging mit dem Wert 899 Euro, die Einkommensklasse „8.000 € und mehr“ mit dem Wert 8.000 Euro in die Berechnung ein

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt deutlich, dass für das Untersuchungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Im Gebiet besteht ein **umfassendes Aufwertungspotenzial**, das sich vor allem mit dem Alter der Gebäude und dem enormen Sanierungsstau aufgrund bislang nur bedingt durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begründet. Es besteht ein großes Potenzial zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale und zur energetischen Modernisierung. Zudem besteht ein hohes Potenzial für Dachgeschossausbauten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Darüber hinaus konnte im gesamten Untersuchungsgebiet Umwandlungspotenzial identifiziert werden.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine bauliche und wohnungswirtschaftliche Dynamik geprägt, die sich sowohl in steigenden Verkaufspreisen für Wohn- und Teileigentum und baulichen Veränderungen durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ausdrückt. Künftige Entwicklungen am Bremer Platz und dem Hafengebiet lassen einen Anstieg des bereits **hohen Aufwertungsdrucks** und eine ansteigende Ausschöpfung identifizierter baulicher Aufwertungspotenziale erwarten, welche sich auf das Mietniveau und das Umwandlungsgeschehen im Gebiet auswirken können.

Die **Gebietsbevölkerung** im Untersuchungsgebiet zeichnet sich insbesondere durch eine **starke Identifikation** mit dem Stadtviertel sowie wachsende nachbarschaftliche Strukturen aus. Das Gebiet ist im östlichen Bereich der Hubertstraße durch zahlreiche alteingesessene Münsteraner/innen gekennzeichnet, während die Bewohner/innenschaft im westlichen Bereich des Gebiets verstärkt durch Studierende geprägt ist. Beide Bevölkerungsgruppen sind **auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen**, der für diese Nachfragegruppen von höherer Bedeutung ist als eine modern ausgestattete Wohnung. Eine besonders hohe Warmmietbelastung wird u. a. bei jüngeren und älteren Alleinlebenden festgestellt, durch welche das Gebiet besonders geprägt ist. Für einen **Großteil der Gebietsbevölkerung** ist folglich eine **hohe Verdrängungsgefahr** nachweisbar.

Aus dieser Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust preisgünstigen und bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums, der Verlust der sozialen Mischung und nachbarschaftlicher Strukturen und daraus auch eine Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen resultieren.

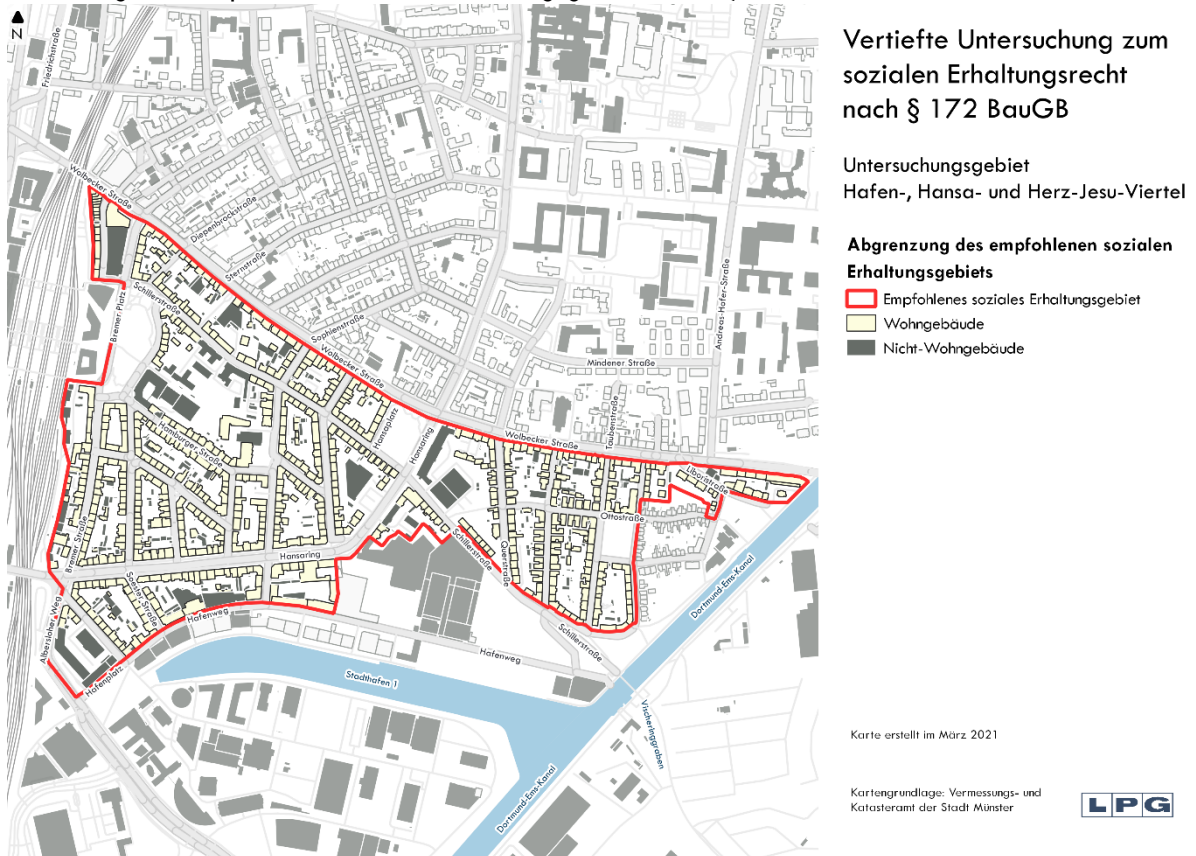
7.1 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aus gutachterlicher Sicht treffen die Anwendungsvoraussetzungen nicht für das gesamte Untersuchungsgebiet zu. Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets zwischen Ottostraße und Alkuinstraße sowie südöstlich der Lambertstraße ist die Wohnbebauung vorrangig durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die durch die Eigentümer/innen selbst bewohnt werden. 87 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum, nur 13 % werden vermietet. Der Bestand verfügt über einen höheren Ausstattungszustand und ist bereits weitgehend modernisiert, sodass kaum bauliche Aufwertungspotenziale festzustellen sind.

Die Wohnbevölkerung verfügt mit einem durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.589 Euro im Monat im Vergleich zum restlichen Untersuchungsgebiet über deutlich höhere Netto-Haushaltseinkommen (2.980 Euro) und ist nicht auf staatliche Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen. Auch die Warmmietbelastung der Haushalte, die zur Miete wohnen, ist niedriger, sodass eine geringe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebiets vorliegt.

Bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung steht insbesondere die verdrängungsgefährdete Gebietsbevölkerung im Vordergrund der Beurteilung. Aufgrund des hohen Anteils an selbstnutzenden Eigentümer/innen, des hohen Einkommensniveaus und des geringen Anteils an Transferleistungsbezieher/innen sowie des höheren Anteils an Haushalten mit einer geringen Warmmietbelastung kommt der Teilbereich zwischen Ottostraße und Alkuinstraße sowie südöstlich entlang der Lambertstraße nicht für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet in Frage. Die Haushalte in diesem Teilgebiet können flexibler auf Veränderungen reagieren und sind somit weniger von Verdrängungsprozessen betroffen, als die Haushalte im restlichen Untersuchungsgebiet, für die kein Ersatzwohnraum im Gebiet oder der Gesamtstadt zur Verfügung steht. Im Ergebnis der vertieften Untersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets für das in der Abbildung 76 dargestellte Gebiet empfohlen.

Abbildung 76: Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.¹²⁵ Dabei geht

¹²⁵ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters¹²⁶, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

7.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzungen der Analyseebenen und die möglichen Steuerungswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel (vgl. Kapitel 7.1).

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des **Aufwertungspotenzials** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts¹²⁷

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ heterogener Wohnungsschlüssel 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 gilt¹²⁸ und ▪ einem Teil der Umwandlungen über die Anwendung des Vorkaufsrechts¹²⁹.

¹²⁶ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

¹²⁷ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

¹²⁸ 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.

¹²⁹ Bei Anwendung des Vorkaufsrechts bei geplanten Verkäufen, die auf eine Umwandlung in Einzeleigentum abzielen.

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
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.
Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	<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 einfach verglaster 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 Ausstattungszustands¹³⁰ 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

¹³⁰ 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 19: Zentrale Ergebnisse des **Aufwertungsdrucks** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts¹³¹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
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 Mietpreislöscher 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 Stadtzonen¹³² <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 gebiets-typischen Ausstattungszustands

¹³¹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

¹³² 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

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des **Verdrängungspotenzials** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts¹³³

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-Haushalts-Einkommen von unter 2.000 Euro ▪ rund 13 % der Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen unterhalb der nordrhein-westfälischen Armutgefährdungsschwelle¹³⁴ ▪ mehr als 40 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 19 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %¹³⁵ <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 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
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 <ul style="list-style-type: none"> ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner/innen sicherstellt ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft <ul style="list-style-type: none"> ➤ schützenswerte nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

¹³³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Schlussfolgerungen dar.
¹³⁴ 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.
¹³⁵ 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.

7.3 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

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, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. 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 der Haushaltstruktur und dem Wohnungsangebot: Der durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen in verschiedenen Baualtersklassen 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. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands ist bedarfsgerecht belegt und der vorhandene Wohnungsschlüssel entspricht der Nachfrage nach vielfältigen Wohnungsgrößen.

→ **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalte- 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 meldefähigen Adressen sind bereits in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt. 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 Eigentumbildung attraktiv ist, trotz rückläufiger Umwandlungszahlen. 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 Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt 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 sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohner/innen sowie der Eigentümer/innen sind dafür notwendig.

Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter Infrastruktur: Mit einer Verdrängung einkommenschwacher 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 Nutzer/innen wie Familien, Senior/innen und weiteren 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 Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des haushaltsspezifischen 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 Parkraum durch die Befragten als besonders problematisch eingestuft bzw. als negative Veränderung wahrgenommen. Die Stadt Münster hat durch den Erlass einer Stellplatzsatzung¹³⁶ und der Vergabe einer Untersuchung „Parkraumanalyse Hansaviertel/Hafen in Münster“¹³⁷ bereits auf die Problematik reagiert, um einer Verstärkung des Problems durch die Entstehung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen von Neubau oder Aufstockung entgegenzuwirken. 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.

¹³⁶ Stellplatzsatzung der Stadt Münster vom 16.12.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 24 vom 20. Dezember 2019).

¹³⁷ Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0062/2021, 2021.

- **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.

Für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse so weit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Das soziale Erhaltungsrecht ist hier das geeignete städtebauliche Instrument dafür, um 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 Bevölkerung zugeschnitten sind, bleiben weiterhin zulässig.

7.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist es, in deren Geltungsbereich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus 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 Wohnungsgrößen. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalte- 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.

7.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung

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.¹³⁸

¹³⁸ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse und Quellen

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethodik der Untersuchung.....	7
Abbildung 2:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sowie der Stadtteile und Stadtzellen.....	8
Abbildung 3:	Abgrenzung der zur Auswertung der Haushaltebefragung gebildeten Teilgebiete ...	10
Abbildung 4:	Verteilung der Bevölkerung über die Teilgebiete gemäß Haushaltebefragung und Statistik	11
Abbildung 5:	Altersstruktur gemäß Haushaltebefragung und Statistikdienststelle.....	12
Abbildung 6:	Migrationsvorgeschichte gemäß Haushaltebefragung und Statistikdienststelle.....	12
Abbildung 7:	Durch Expert/innen genannte Begriffe zur Beschreibung des Untersuchungsgebiets...	15
Abbildung 8:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel.....	16
Abbildung 9:	Hansator und Bremer Platz	18
Abbildung 10:	Nutzungsmix Hansator.....	18
Abbildung 11:	Städtebaulicher Vorentwurf des Projekts Stadthafen Nord.....	20
Abbildung 12:	Soziokulturelle und grüne Infrastruktur im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets.....	23
Abbildung 13:	Gebäudealter	33
Abbildung 14:	Baujahr des Wohnhauses nach Teilgebiet.....	34
Abbildung 15:	Wohnungsgröße nach Teilgebiet.....	35
Abbildung 16:	Zimmeranzahl nach Teilgebiet.....	35
Abbildung 17:	Wohnungsbelegung	36
Abbildung 18:	Wohnungsbelegung nach Haushaltstyp.....	37
Abbildung 19:	Wohnungsbelegung nach Einzugsjahr in die Wohnung	38
Abbildung 20:	Wohnstatus nach Teilgebiet	39
Abbildung 21:	Vermieter/innen-Formen nach Teilgebiet.....	41
Abbildung 22:	Letzte grundlegende Renovierung (Kernsanierung) der Wohnung nach Teilgebiet	42
Abbildung 23:	Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Wohngebäude	50
Abbildung 24:	Entwicklung der Angebotsmieten (Mittelwert) in den Stadtteilen des Untersuchungsgebiets, im Stadtbezirk Mitte und in der Gesamtstadt im Zeitraum von 2012 bis 2019.....	54
Abbildung 25:	Netto-Kaltmiete klassifiziert nach Teilgebiet.....	55
Abbildung 26:	Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	56
Abbildung 27:	Nettokaltmiete pro Quadratmeter (Median) nach Einzugsjahr in die Wohnung und Teilgebiet	56
Abbildung 28:	Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Wohnungsgröße	57
Abbildung 29:	Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Vermieter/in der Wohnung.....	58
Abbildung 30:	Anpassung der Grundmiete in den letzten vier Jahren nach Teilgebiet.....	59
Abbildung 31:	Prozentuale Erhöhung der Grundmiete nach Teilgebiet.....	59
Abbildung 32:	Anpassung der Grundmiete in den letzten vier Jahren nach Vermieter/innentypus	60

Abbildung 33:	Anteil der Mieter/innenhaushalte mit einer Modernisierung in den letzten Jahren an allen Mieter/innenhaushalten nach Teilgebiet.....	61
Abbildung 34:	Jahr der Modernisierung	62
Abbildung 35:	Anteil der Mieter/innenhaushalte mit einer Modernisierung in den letzten Jahren an allen Mieter/innenhaushalten nach Vermieter/innentypus.....	63
Abbildung 36:	Meistgenannte durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Teilgebiet (Mehrfachnennungen möglich)	64
Abbildung 37:	Prozentuale Mieterhöhung nach einer Modernisierung im Untersuchungsgebiet.....	65
Abbildung 38:	Auswertung der Baugenehmigungen von 2000 bis 2019 (Baugenehmigungen mit Fertigstellung aus der Baustatistik)	67
Abbildung 39:	Entwicklung des Anteils meldefähiger Adressen in Wohnungs- und Teileigentum an allen meldefähigen Adressen zwischen den Jahren 2013 und 2019.....	68
Abbildung 40:	(Ver-)Käufe von Wohnungs- und Teileigentum nach Teilgebiet im Zeitraum von 2014 bis 2019	70
Abbildung 41:	Durchschnittliche Quadratmeterpreise bei Weiterverkäufen nach Stadtzellen im Zeitraum von 2014 bis 2020.....	70
Abbildung 42:	Angebotene Ferienwohnungen auf Plattform Airbnb (Screenshot)	72
Abbildung 43:	Wanderungsbewegungen im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 2014 bis 2019	76
Abbildung 44:	Altersgruppen 2019 nach Teilgebiet.....	77
Abbildung 45:	Haushaltsgröße 2019 nach Teilgebiet	79
Abbildung 46:	Haushaltsgröße nach Zuzugsjahr in die Wohnung	80
Abbildung 47:	Haushaltsformen 2019 nach Teilgebiet.....	80
Abbildung 48:	Haushaltstyp nach Zuzugsjahr.....	81
Abbildung 49:	Höchster Bildungsabschluss der volljährigen Einwohner/innen nach Teilgebiet und in der Gesamtstadt	82
Abbildung 50:	Höchster Bildungsabschluss der volljährigen Einwohner/innen nach Zuzugsjahr in das Wohngebiet	82
Abbildung 51:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der volljährigen, sich nicht in Ausbildung oder Rente befindlichen Einwohner/innen nach Einzugsjahr in die Wohnung	84
Abbildung 52:	Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebiet	86
Abbildung 53:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltstyp.....	87
Abbildung 54:	Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr in die Wohnung	88
Abbildung 55:	Warmmietbelastung nach Teilgebiet	90
Abbildung 56:	Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße	90
Abbildung 57:	Warmmietbelastung nach Haushaltstyp	91
Abbildung 58:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung	92
Abbildung 59:	Warmmietbelastung nach Einkommensklasse	92
Abbildung 60:	Wohnort vor Einzug in die Wohnung nach Teilgebiet	94
Abbildung 61:	Kontakte zur Nachbarschaft (Mehrfachnennungen möglich) nach Teilgebiet	95
Abbildung 62:	Anteil der mit ihrem Stadtviertel (sehr) zufriedenen bzw. (sehr) stark verbundenen Haushalte nach Teilgebiet	95

Abbildung 63:	Was schätzen Sie persönlich an Ihrem Stadtviertel besonders? (Mehrfachnennungen möglich), Nennungen nach Teilgebiet.....	96
Abbildung 64:	Was gefällt Ihnen am besten in Ihrem Stadtviertel?.....	97
Abbildung 65:	Positive Veränderungen.....	98
Abbildung 66:	Negative Veränderungen.....	98
Abbildung 67:	Umzugsneigung nach Teilgebiet.....	98
Abbildung 68:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp.....	99
Abbildung 69:	Zehn meistgenannte Umzugsgründe im Untersuchungsgebiet nach Teilgebiet (Anteil aller Nennungen).....	100
Abbildung 70:	Angestrebter Zielort bei einem Umzug nach Teilgebiet.....	101
Abbildung 71:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen im Viertel nach Teilgebiet.....	103
Abbildung 72:	Lage der genutzten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.....	104
Abbildung 73:	Besondere Angewiesenheit auf Einrichtungen im Stadtviertel nach Teilgebiet.....	105
Abbildung 74:	Ehrenamtliches/bürgerschaftliches Engagement im Stadtviertel nach Teilgebiet.....	106
Abbildung 75:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	106
Abbildung 76:	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel.....	113

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kindertagesstätten im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets.....	21
Tabelle 2:	Schulen im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets.....	22
Tabelle 3:	Anteil meldefähiger Adressen in Wohnungs-/ Teileigentum an allen meldefähigen Adressen in den Jahren 2013 und 2019 im Vergleich.....	40
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale nach Teilgebiet gemäß Kartierung der Stadt Münster.....	43
Tabelle 5:	Ausstattungszustand der Wohnungen nach Teilgebiet.....	47
Tabelle 6:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale nach Baujahr des Wohngebäudes.....	48
Tabelle 7:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale nach Miet- bzw. Eigentumsverhältnis.....	49
Tabelle 8:	Warmmiete (Mittelwert und Median) nach Teilgebiet.....	55
Tabelle 9:	Mieterhöhung nach einer Modernisierung nach Vermieter/in.....	65
Tabelle 10:	Quote der Baufertigstellungen im Zeitraum von 2014 bis 2019 am Gebäudebestand.....	67
Tabelle 11:	Bevölkerungsstand am 31.12.2019 und prozentuale Veränderung zwischen 2014 und 2019 im Untersuchungsgebiet, dessen Stadtzellen, im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt.....	76
Tabelle 12:	Prozentuale Veränderung der Personenanzahl je Altersgruppe im Untersuchungsgebiet, in den entsprechenden Stadtteilen, im Stadtbezirk Mitte und in der Gesamtstadt zwischen 2014 und 2019.....	78
Tabelle 13:	(Berufs-)Tätigkeit der volljährigen Personen in den Teilgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt.....	83
Tabelle 14:	Beteiligung am Erwerbsleben und Anteil der Personen mit Leistungsbezug an den Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren zum Stand 31.12.2019 nach Teilgebiet, im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt.....	85
Tabelle 15:	Äquivalenzeinkommen und Anteil armutsgefährdeter Haushalte nach Teilgebiet.....	89

Tabelle 16:	Anteil der volljährigen Personen mit mindestens zehnjähriger Wohndauer an der Gesamtbevölkerung nach Teilgebiet (Statistik).....	93
Tabelle 17:	Indikatoren des Verdrängungspotenzials (Anteil der Einwohner/innen bzw. der Haushalte) im Untersuchungsgebiet und nach Teilgebiet	111
Tabelle 18:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts	114
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts	116
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts	118

8.3 Quellenverzeichnis

Literatur und Statistik

ECOBAU Consulting (Hrsg.), Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster, Grundstücksmarktbericht 2020, Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019, 2020.

Empirica-Systeme Marktdatenbank.

Familienzentrum St. Elisabeth, Belege/Begründungen dafür, dass das Angebot des Familienzentrums zu den Bedingungen des Umfeldes passt, Handreichung des Familienzentrums St. Elisabeth, 2018.

Friesecke, Frank, Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.): Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, 2017.

Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015.

Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, 2017.

Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009.

Landmarken AG, Broschüre Hansator Münster, 2019.

Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage, 2016.

Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012.

Stadt Münster, Richtlinie des städtischen Förderprogramms Klimafreundliche Wohngebäude für Münster, 2020.

Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012.

Stadt Münster, Stadtplanungsamt, Auswertung der Haushaltebefragung Wohnen und Leben im 'Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel' 2019, Anlage 3 zur Vorlage V/0106/2020, 2020.

Stadt Münster, Bundesagentur für Arbeit.

Stadt Münster, Statistikdienststelle, Sonderauswertung, 2020.

Stadt Münster, Statistikdienststelle, Mikrozensus 2011.

Stadt Münster, Vermessungs- und Katasteramt, Auswertung, 2020.

Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995.

Drucksachen, Gesetze, Rechtsquellen, Verordnungen

Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Begründung zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, o. D.

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin, Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow, Drucksache VIII-0553, 27.06.2018.

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91.

Bundesrat, Mietrechtsanpassungsgesetz, Drucksache 611/18, 30.11.2018.

BVerwG, 4 C 9/96, 15.05.1997.

BVerwG, 4 C 2/97, 18.06.1997.

Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272.

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017.

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0028/2020 „Wohnraumschutzsatzung“, 2020.

Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0062/2021 „Bewohnerparken Hansaviertel“, 2021.

Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0113/2020 „nördlich Stadthafen 1 - Planungs- und Projekt-Startschuss 2020“, 2020.

Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/0150/2019/1 „Fortschreibung Masterplan Stadthäfen Münster“, 2019.

Rat der Stadt Münster, Beschlussvorlage V/1062/2020 „1. 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafengeweg, 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 609: Hansaring / Schillerstraße / Hafengeweg [HafenMarkt] Beschluss der Planentwürfe zur öffentlichen Auslegung“, 2021.

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

Internetquellen

Airbnb, Unterkünfte im ausgewählten Kartenbereich, online einsehbar unter <https://www.airbnb.de/s/Berlin/homes>, Zugriff am 05.01.2021.

Bürgerhaus Bennohaus, online einsehbar unter, <https://www.bennohaus.de/>, letzter Zugriff am 17.01.2021.

Hansaforum Münster, online einsehbar unter: <https://hansaforum-muenster.de/>, letzter Zugriff am 17.01.2021.

Kitas in St. Mauritz, online einsehbar unter: <https://www.kitas-sanktmauritz.de/elisabeth>, letzter Zugriff am 17.01.2021.

Kulturverein B-Side, online einsehbar unter: <https://b-side.ms/>, letzter Zugriff am 17.01.2021.

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Armutsgefährdungsquote und Armutsgefährdungsschwelle 2010 – 2019, 2020, online einsehbar unter <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/armutsgefahrdungsquote-und-armutsgefahrdungsschwelle-2089>, letzter Zugriff am 12.03.2021.

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Armutsgefährdungsquoten in Nordrhein-Westfalen 2018 und 2019 in %, online einsehbar unter https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/245_20_0.pdf, letzter Zugriff am 12.03.2021.

Landmarken AG, Hansator Münster, Nutzungskonzept, 2020, online einsehbar unter: <https://www.hansator-ms.de/>, letzter Zugriff am 28.01.2021.

Nrwision, MünsterMacher: „Platanenpower“, Nachbarschaftsinitiative aus Münster, 2018, online einsehbar unter: <https://www.nrwision.de/mediathek/muenstermacher-platanenpower-nachbarschaftsinitiative-aus-muenster-180606/>, letzter Zugriff am 29.01.2021.

Nrwision, MNSTR.TV: Hansaforum Münster, 2021, online einsehbar unter: <https://www.nrwision.de/mediathek/mnstrtv-hansaforum-muenster-210128/>, letzter Zugriff am 29.01.2021.

St. Mauritius Kirchengemeinde, online einsehbar unter: <https://www.sankt-mauritz.com/pfarrei>, letzter Zugriff am 17.01.2021.

Stadt Münster, Hafensüdseite, online einsehbar unter <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/stadthaefen/hafensuedseite>, letzter Zugriff am 28.01.2021.

Stadt Münster, Stadthafen Nord, online einsehbar unter <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/stadthaefen/stadthafen-nord>, letzter Zugriff am 28.01.2021.

Stadt Münster, Stadthäfen, Neue urbane Stadtquartiere im Bereich Theodor-Scheiwe-Straße, Niederdingstraße, Eulerstraße, online einsehbar unter <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/stadthaefen/urbane-stadtquartiere>, letzter Zugriff am 28.01.2021.

Quartiersmanagement Stadtraum Hauptbahnhof Bremer Platz, online einsehbar unter <https://www.stadt-muenster.de/sozialamt/quartiersmanagement.html>, letzter Zugriff 26.02.2021.

Westfälische Nachrichten (2018): Bürgerengagement mit kreativen „Waffen“ im Hansaviertel, online einsehbar unter: <https://www.wn.de/Muenster/3312071-Interview-mit-der-Saengerin-Shubangei-Buergerengagement-mit-kreativen-Waffen-im-Hafenviertel>, letzter Zugriff am 29.01.2021.

Westfälische Nachrichten (2021a): Ist das Hansator das richtige Gebäude an dieser Stelle?, online einsehbar unter: <https://www.wn.de/Muenster/4347692-Pro-Contra-Ist-das-Hansator-das-richtige-Gebaeude-an-dieser-Stelle>, letzter Zugriff am 02.02.2021.

Westfälische Nachrichten (2021b): So geht's an der B-Side weiter, online einsehbar unter: <https://www.wn.de/Muenster/4356327-Nach-Baugenehmigung-fuer-Hill-Speicher-So-geht-s-an-der-B-Side-weiter>, letzter Zugriff am 02.02.2021.

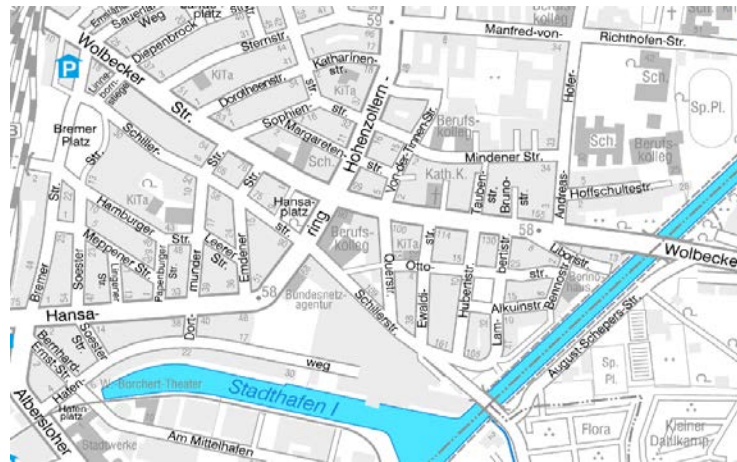
Westfälische Nachrichten (2021c): Hansaviertel soll zum Quartier der Zukunft werden, online einsehbar unter: <https://www.wn.de/Muenster/3651583-Im-Fruehjahr-startet-das-erste-Hansaforum-Hansaviertel-soll-zum-Quartier-der-Zukunft-werden>, letzter Zugriff am 29.01.2021.

Westfälische Nachrichten (2021 d): Münster unter den beliebtesten Plätzen für Menschen unter 40, online einsehbar unter: <https://www.wn.de/Muenster/4340668-Staedteranking-der-Sunday-Times-Muenster-unter-den-beliebtesten-Plaetzen-fuer-Menschen-unter-40>; letzter Zugriff am 29.01.2021.

Anhang 1: Fragebogen

Wohnen und Leben im Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Praktizierte Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern halten Sie mit diesem Fragebogen in den Händen. Die Stadtverwaltung in Münster setzt mit Bürgerumfragen auf Ihre Meinung. Die Teilnahme ist freiwillig! Ihre Angaben werden - ganz dem Datenschutz gemäß - anonym ausgewertet und nur nach Themen zusammengefasst dargestellt. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung



gibt die Ergebnisse an Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft weiter, die auf dieser Grundlage das Leben in unserer Stadt gestalten.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass die Person den Fragebogen ausfüllt, die ihn per Post erhalten hat.

Karte: © Stadt Münster

Wohn- und Lebensbedingungen im Viertel

1. In welchem "Bau-Block" liegt Ihre Wohnung bzw. Ihr Haus? Die entsprechende Block-Nummer finden Sie auf der Karte, die auf der Rückseite des Anschreibens abgedruckt ist.

Die Wohnung bzw. das Haus liegt im Bau-Block Nr.

2. Seit wann wohnen Sie in Ihrer jetzigen Wohnung bzw. Ihrem jetzigem Haus?

seit Geburt
seit dem Jahr: J | | | J | | | J | | | J | | |
(bitte Jahr eintragen)

3. Wie lange wohnen Sie schon in dem Stadtviertel, in dem Ihr "Bau-Block" liegt?

im Stadtviertel seit Geburt
seit dem Jahr: J | | | J | | | J | | | J | | |
(bitte Jahr eintragen)

4. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Stadtviertel und wie stark fühlen Sie sich mit diesem verbunden?

ZUFRIEDENHEIT	VERBUNDENHEIT
<input type="checkbox"/> sehr zufrieden	<input type="checkbox"/> sehr stark verbunden
<input type="checkbox"/> zufrieden	<input type="checkbox"/> stark verbunden
<input type="checkbox"/> teils / teils	<input type="checkbox"/> teils / teils
<input type="checkbox"/> unzufrieden	<input type="checkbox"/> schwach verbunden
<input type="checkbox"/> sehr unzufrieden	<input type="checkbox"/> gar nicht verbunden
<input type="checkbox"/> weiß nicht	<input type="checkbox"/> weiß nicht

5. Was gefällt Ihnen AM BESTEN in Ihrem Stadtviertel? (bitte maximal 3 Nennungen)

1. _____
2. _____
3. _____

6. Was gefällt Ihnen AM WENIGSTEN in Ihrem Stadtviertel? (bitte maximal 3 Nennungen)

1. _____
2. _____
3. _____

Wohn- und Lebensbedingungen im Viertel

7. Nutzen Sie oder andere Personen Ihres Haushalts die folgenden Einrichtungen / Angebote im Stadtviertel und / oder darüber hinaus?

- Grünanlagen, Grünflächen
- Sportangebote
- Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmitteln
- Ärzte / medizinische Einrichtungen
- Soziale Einrichtungen (z.B. Stadtteiltreffs)
- Gaststätten, Restaurants, zum Ausgehen
- Freunde / Bekannte besuchen

Nutze(n) ich/wir im VIERTEL	Nutze(n) ich/wir in ANGREN- ZENDEN VIERTELN	Nutze(n) ich/wir im SONSTIGEN MÜNSTER	Nutze ich/ nutzen wir NICHT
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Gibt es Angebote und Einrichtungen im Stadtviertel, auf die Sie bzw. Ihr Haushalt besonders angewiesen sind? (bitte maximal 2 Nennungen)

1. _____

2. _____

Nein, betrifft mich / meinen Haushalt nicht

9. Wenn Sie Kinder haben, welche Einrichtungen besuchen diese und wo liegen diese dann?

- Spielplätze
- Angebot an Kindertageseinrichtungen / Kindertagespflege
- Angebot an Kinder- / Jugendeinrichtungen
- Grundschule(n)
- Weiterführende Schule(n)

Besuch?		Lage?		
Ja	Nein	im Viertel / zu Fuß erreichbar	in angren- zenden Vierteln	im sonstigen Münster
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Wo befindet sich Ihr Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz / Hauptstudienstandort?

Im Stadtviertel

In der Innenstadt von Münster

In Münster, außerhalb der Innenstadt

Außerhalb Münsters Betrifft mich nicht

11. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie dabei in der Regel auf dem Weg zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz / zum Studium?

Auto Gehe zu Fuß

Bus / Bahn Sonstiges (z.B. Car-Sharing)

Fahrrad Betrifft mich nicht

12. Verfügt Ihr Haushalt über ein oder mehrere Autos?

Nein Ja, 1 Auto Ja, 2 und mehr Autos

13. Was schätzen Sie persönlich an Ihrem Stadtviertel besonders? (Mehrfachnennungen möglich)

Die Miete war beim Einzug günstig

Die Miete ist günstig

Das Lebensgefühl hier vor Ort

Das kulturelle Angebot im Stadtviertel

Die Nähe zum Bahnhof

Die Nähe zum Kreativkai / Stadthafen

Die Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt

Weitere Besonderheiten des Stadtviertels?
(bitte maximal zwei Nennungen)

1. _____

2. _____

Wohn- und Lebensbedingungen im Viertel

14. Wie hat sich Ihr Stadtviertel in den letzten fünf Jahren verändert?

Bitte nennen Sie die wichtigsten Gründe ...
... für Verbesserungen:

... für Verschlechterungen:

Mein Stadtviertel ...

- ... war schon immer attraktiv und hat sich noch verbessert
- ... ist nach wie vor ein attraktives Stadtviertel
- ... war attraktiv, ist jetzt aber nicht mehr attraktiv
- ... war nicht attraktiv, hat sich aber gebessert
- ... war und ist nicht besonders attraktiv
- ... war nie attraktiv und hat sich noch verschlechtert
- Das weiß ich nicht / Wohne noch nicht lange hier

1. _____

2. _____

1. _____

2. _____

15. Wie bewerten Sie die folgenden Aspekte für Ihr Stadtviertel?

Nähe zu Freunden / Bekannten

Sicherheit

Sauberkeit

Atmosphäre / Attraktivität

sehr gut ▼	gut ↓	befriedigend ▼	ausreichend ▼	mangelhaft ▼	weiß nicht ▼
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Wie würden Sie den Kontakt zu Ihren Nachbarn / Ihrer Nachbarschaft beurteilen?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Man unternimmt auch gemeinsam etwas
- Man hilft sich gegenseitig
- Man spricht gelegentlich miteinander
- Kein Kontakt vorhanden

17. Sind Sie bürgerschaftlich / ehrenamtlich engagiert in Ihrem Stadtviertel?
(z. B. in Initiativen, Vereinen etc.)

- Ja Früher Ja, jetzt nicht mehr Nein

18. Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus auszuziehen? und falls Sie ausziehen: Was ist / wäre der Hauptgrund hierfür? (Bitte nennen)

- ¹ Ja ² Möglicherweise Nein

107-108

19. Wenn Sie vorhaben, aus Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus auszuziehen, wo möchten / werden Sie dann hinziehen?

- Innerhalb des jetzigen Stadtviertels / Stadtteils
- In einen anderen Innenstadt-Stadtteil Münsters
- In einen Außenstadtteil Münsters
- In eine an Münster angrenzende Gemeinde / Stadt
- Weiter weg Weiß (noch) nicht

20. Haben Sie als Haushalt vor, in absehbarer Zeit Wohneigentum zu erwerben?

- Ja, Kauf der jetzigen Wohnung
- Ja, Kauf einer anderen Wohnung
- Ja, Kauf / Bau eines Hauses
- Nein

21. Falls Sie das Wohngebiet verlassen würden: Was werden Sie vermissen? (Bitte nennen)

30. Wie ist die Ausstattung Ihrer Wohnung bzw. des Hauses?

seit Einzug vorhanden	vorhanden, selbst eingebaut / selbst bezahlt	durch Vermieter ergänzt	nicht vorhanden
-----------------------	--	-------------------------	-----------------

Heizung:

- Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle)
- Gas-Etagenheizung
- Zentralheizung / Fernwärme
- Elektro-/ Nachtspeicheröfen
- Fußbodenheizung
- Kaminöfen

Sanitär:

- Badewanne + getrennte Dusche
- Badezimmer nur mit Dusche
- Badezimmer nur mit Badewanne
- Bad überwiegend gefliest
- Zweite Toilette / Gästetoilette
- Zweites Bad
- Ohne eigenes Badezimmer

Warmwasserversorgung:

- Zentrale Warmwasserversorgung
- Dezentral (einzelne Kleinboiler / Durchlauferhitzer)

Fenster:

- Einfach-, Zweifachverglasung; Doppelkassenfenster
- Dreifachdämmung oder gleichwertig

Energiesparende Ausstattung:

- Moderne, energiesparende Heizung
- Solaranlage: Erwärmung von Wasser
- Solaranlage: Stromgewinnung
- Wärmedämmte Haus-Fassade
- Wärmedämmte Kellerdecke
- Wärmedämmtes Hausdach

Weitere Merkmale:

- Balkon (Mindestgröße = 4 m²)
- Zweiter Balkon
- Terrasse / Loggia / Wintergarten
- Aufzug
- Moderne Elektroinstallation
- Komplette Einbauküche
- Dachausbau zu Wohnzwecken
- Hochwertiges Parkett, Naturstein oder gleichwertiger Bodenbelag

Sonstiges, wichtiges Ausstattungsmerkmal (Bitte nennen):

Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle)				
Gas-Etagenheizung				
Zentralheizung / Fernwärme				
Elektro-/ Nachtspeicheröfen				
Fußbodenheizung				
Kaminöfen				
Badewanne + getrennte Dusche				
Badezimmer nur mit Dusche				
Badezimmer nur mit Badewanne				
Bad überwiegend gefliest				
Zweite Toilette / Gästetoilette				
Zweites Bad				
Ohne eigenes Badezimmer				
Zentrale Warmwasserversorgung				
Dezentral (einzelne Kleinboiler / Durchlauferhitzer)				
Einfach-, Zweifachverglasung; Doppelkassenfenster				
Dreifachdämmung oder gleichwertig				
Moderne, energiesparende Heizung				
Solaranlage: Erwärmung von Wasser				
Solaranlage: Stromgewinnung				
Wärmedämmte Haus-Fassade				
Wärmedämmte Kellerdecke				
Wärmedämmtes Hausdach				
Balkon (Mindestgröße = 4 m ²)				
Zweiter Balkon				
Terrasse / Loggia / Wintergarten				
Aufzug				
Moderne Elektroinstallation				
Komplette Einbauküche				
Dachausbau zu Wohnzwecken				
Hochwertiges Parkett, Naturstein oder gleichwertiger Bodenbelag				
Sonstiges, wichtiges Ausstattungsmerkmal (Bitte nennen):				

Falls Sie "im Eigentum" wohnen → bitte weiter mit Frage 35

31. Falls in den letzten Jahren Modernisierungen in der Wohnung oder im Haus durchgeführt wurden, um welche Maßnahmen handelt es sich?

Nein, es gab keine derartigen Maßnahmen

1. _____

2. _____

Falls Ja, welche Mieterhöhung wurde dafür wann festgelegt bzw. angekündigt?

_____ € im Jahr: 2 0 _____

(Bitte auf ganze Euro runden)

32. Welche monatliche Gesamtmiete zahlen Sie einschl. aller Nebenkosten und Zuschläge - aber ohne Strom? Und aus welchen Teilen setzt sich diese Gesamtmiete zusammen? (Bitte auf ganze Euro runden)

Gesamtmiete _____ €

Netto-Kaltemiete _____ €

Neben-/ Betriebskosten _____ €

Heiz- / Warmwasserkosten _____ €

Garage, Carport, Stellplatz _____ €

Sonstiges (z.B. Möbliering, Untermietzuschlag) _____ €

Falls Ihre Miete ermäßigt wird (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeit, Baukostenzuschuss, Minderung wegen Wohnungsmängeln) - wie hoch ist dieser Betrag?

Ja, ermäßigt um: _____ €

33. Ist Ihre Grundmiete (ohne alle Nebenkosten) in den letzten vier Jahren angepasst worden?

Nein Nein, aber angekündigt

Ja, um den Betrag von: _____ €

Es handelt sich um einen Staffel-/ Index-Mietvertrag

34. Wird Ihre Miete bzw. Teile der Miete vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen?

Nein Ja, monatlich: _____ €

35. Erhalten Sie Wohngeld?

Nein Ja, monatlich: _____ €

A. Tragen Sie bitte die Geburtsjahre und das Geschlecht aller Personen ein, die zu Ihrem Haushalt gehören. (Gilt auch für WG-Mitglieder)

	Weiblich ↓ 1	Männlich ↓ 2	Divers ↓ 3
Sie selbst:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. Person:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3. Person:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4. Person:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5. Person:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

sowie weitere ___ Personen (Bitte Anzahl eintragen!)

B. Mit welchen Personen leben Sie dabei zusammen? (Mehrfachnennungen möglich!)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ehe-/Lebenspartner/-in | <input type="checkbox"/> Eltern, Verwandte |
| <input type="checkbox"/> "Zweck"-WG (um Kosten zu sparen) | <input type="checkbox"/> "Wunsch"-WG |
| <input type="checkbox"/> Sonstige WG (z.B. Einzelzimmervermietung durch Eigentümer) | |
| <input type="checkbox"/> Kinder | <input type="checkbox"/> Weitere Personen |

C. Sind Sie bzw. Ihre Haushalts-/WG-Mitglieder ... ?

	Sie selbst ↓	2. Pers. ↓	3. Pers. ↓	4. Pers. ↓	5. Pers. ↓	Weitere Pers. ↓
Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamter/-in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unternehmer/in, Freiberufler/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Elternzeit / im Erziehungsurlaub	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausbildung, Lehre, Freiw. Soz. Jahr u.ä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
arbeitssuchend/ -los	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kind bis 6 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schüler/-in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Student/-in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/-in, Pensionär/-in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau / Hausmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

D. Höchster Bildungsabschluss:

	Sie selbst ↓	2. Pers. ↓	3. Pers. ↓	4. Pers. ↓	5. Pers. ↓	Weitere Pers. ↓
Volks-/ Hauptschule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Realschule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschulreife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allg. Hochschulreife ("Abi")	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Fach-) / Hochschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
anderer Abschluss (bisher) ohne Abschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E. Welche der folgenden Punkte treffen für Sie bzw. die Personen in Ihrem Haushalt zu?

	Sie selbst ↓	2. Pers. ↓	3. Pers. ↓	4. Pers. ↓	5. Pers. ↓	Weitere Pers. ↓
Staatsangehörigkeit:						
deutsch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Nationalität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ihr Geburtsland:						
Deutschland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anderes Land	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Falls "Anderes Land" bitte Land/Länder nennen:

Geburtsland der Mutter:

Deutschland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anderes Land	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Falls "Anderes Land" bitte Land/Länder nennen:

Geburtsland des Vaters:

Deutschland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anderes Land	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Falls "Anderes Land" bitte Land/Länder nennen:

283 - 284

Wir wissen, dass die Frage F. nicht von allen gerne beantwortet wird. Wenn dies auch für Sie zutreffen sollte, lassen Sie die Frage aus und senden Sie uns den Fragebogen bitte dennoch zurück!

F. Wie hoch ist ungefähr das durchschnittliche Nettoeinkommen Ihres gesamten Haushalts?

Dies umfasst die Einkommen aller Haushaltsmitglieder (auch von WG-Mitgliedern) – einschl. Renten, Kindergeld usw. abzüglich Steuern, Sozialabgaben und Wohngeld im Monat.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> bis unter 900 € | <input type="checkbox"/> 3.200 - < 4.000 € |
| <input type="checkbox"/> 900 - < 1.500 € | <input type="checkbox"/> 4.000 - < 5.000 € |
| <input type="checkbox"/> 1.500 - < 2.000 € | <input type="checkbox"/> 5.000 - < 6.500 € |
| <input type="checkbox"/> 2.000 - < 2.600 € | <input type="checkbox"/> 6.500 - < 8.000 € |
| <input type="checkbox"/> 2.600 - < 3.200 € | <input type="checkbox"/> 8.000 € und mehr |

... und wie viele Personen tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei?

G. Erhalten Sie oder Personen in Ihrem Haushalt Geld für Ihren Lebensunterhalt vom Jobcenter oder vom Sozialamt?

- Ja Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Werner Schemmick Telefon: 02 51 / 4 92 - 61 39
E-Mail: Schemmick@stadt-muenster.de








Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie bitte im beigefügten Freiumschlag zurück an: Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 48127 Münster

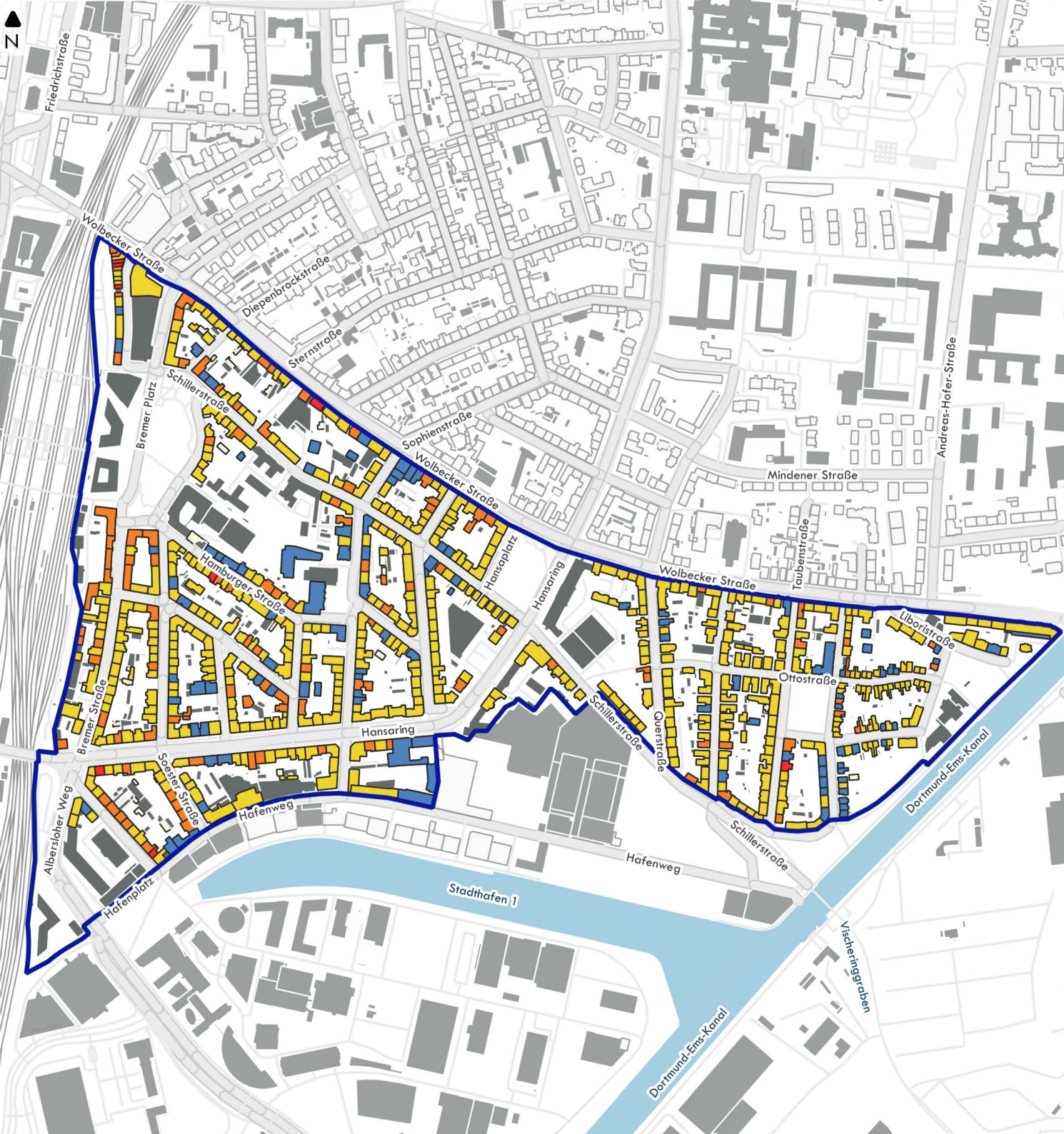
Anhang 2: Kartenmaterial Kartierung

Vertiefte Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB

Untersuchungsgebiet
Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Allgemeiner baulicher Zustand

-  sehr gepflegt
-  normal erhalten
-  mäßig erhalten
-  ungepflegt, minderwertig
-  Untersuchungsgebiet
-  nicht erfasste Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude









Karte erstellt im März 2021

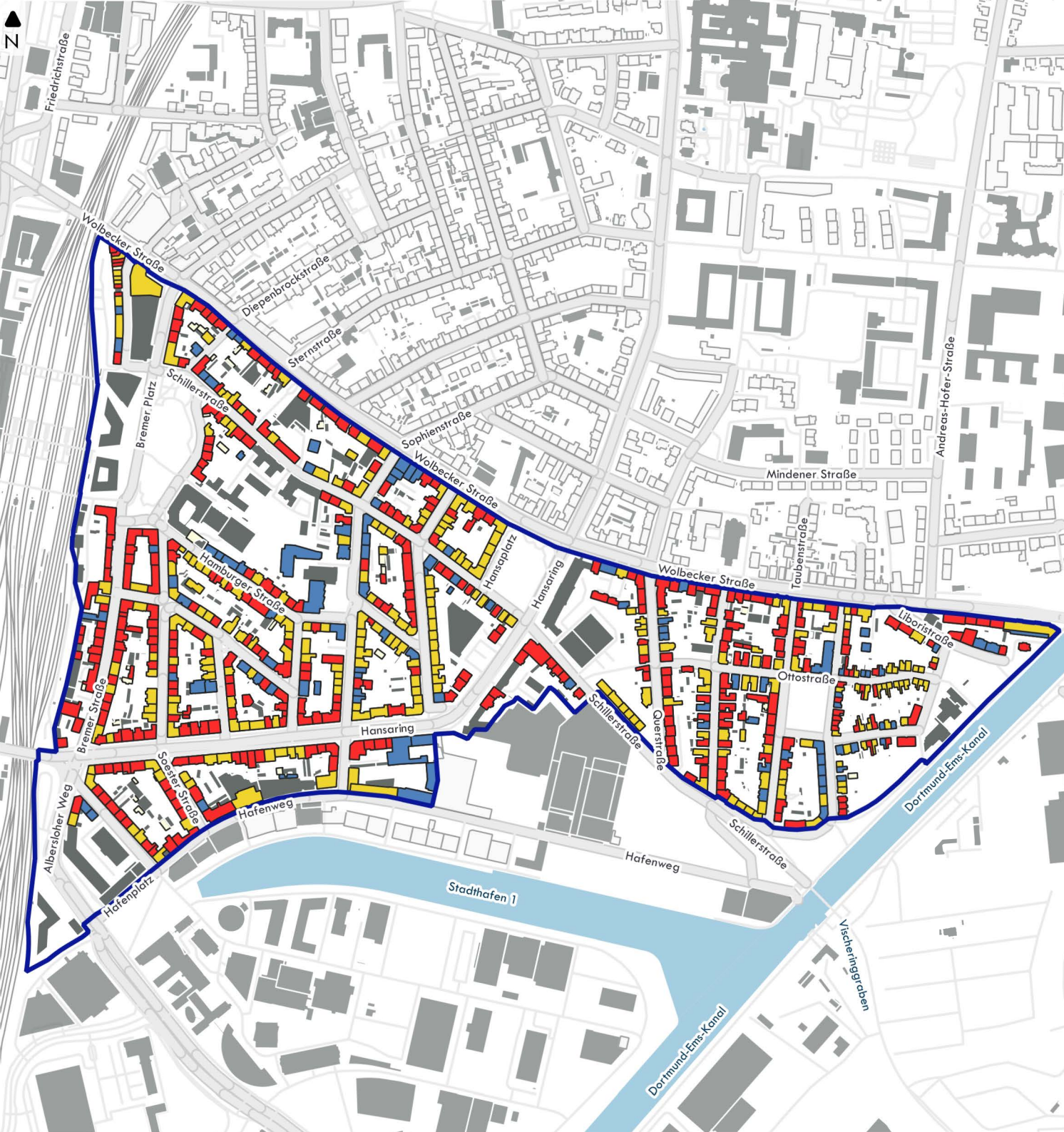
Datengrundlage: Stadtplanungsamt
Münster, Kartierung 2020
Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasteramt der Stadt Münster

Vertiefte Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB

Untersuchungsgebiet
Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Sanierungszustand

-  saniert/Neubau
-  teilsaniert (z.B. Anstrich)
-  unsaniert
-  Untersuchungsgebiet
-  nicht erfasste Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude








Karte erstellt im März 2021

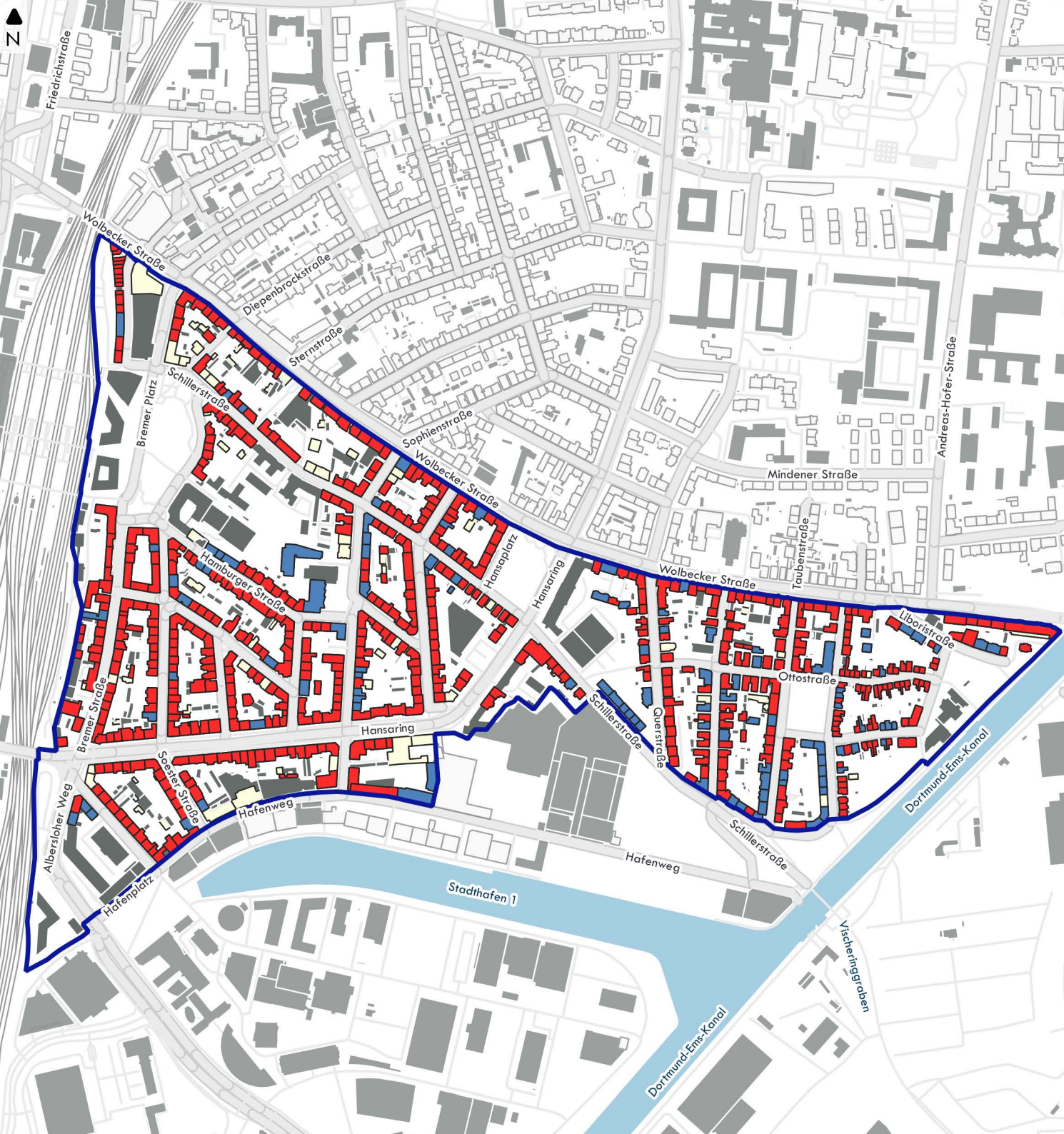
Datengrundlage: Stadtplanungsamt
Münster, Kartierung 2020
Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasteramt der Stadt Münster

Vertiefte Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB

Untersuchungsgebiet
Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Fassadendämmung

-  Fassade gedämmt
-  Fassade nicht gedämmt
-  Untersuchungsgebiet
-  Fassadendämmung nicht zu beurteilen
-  Nicht-Wohngebäude



Karte erstellt im März 2021

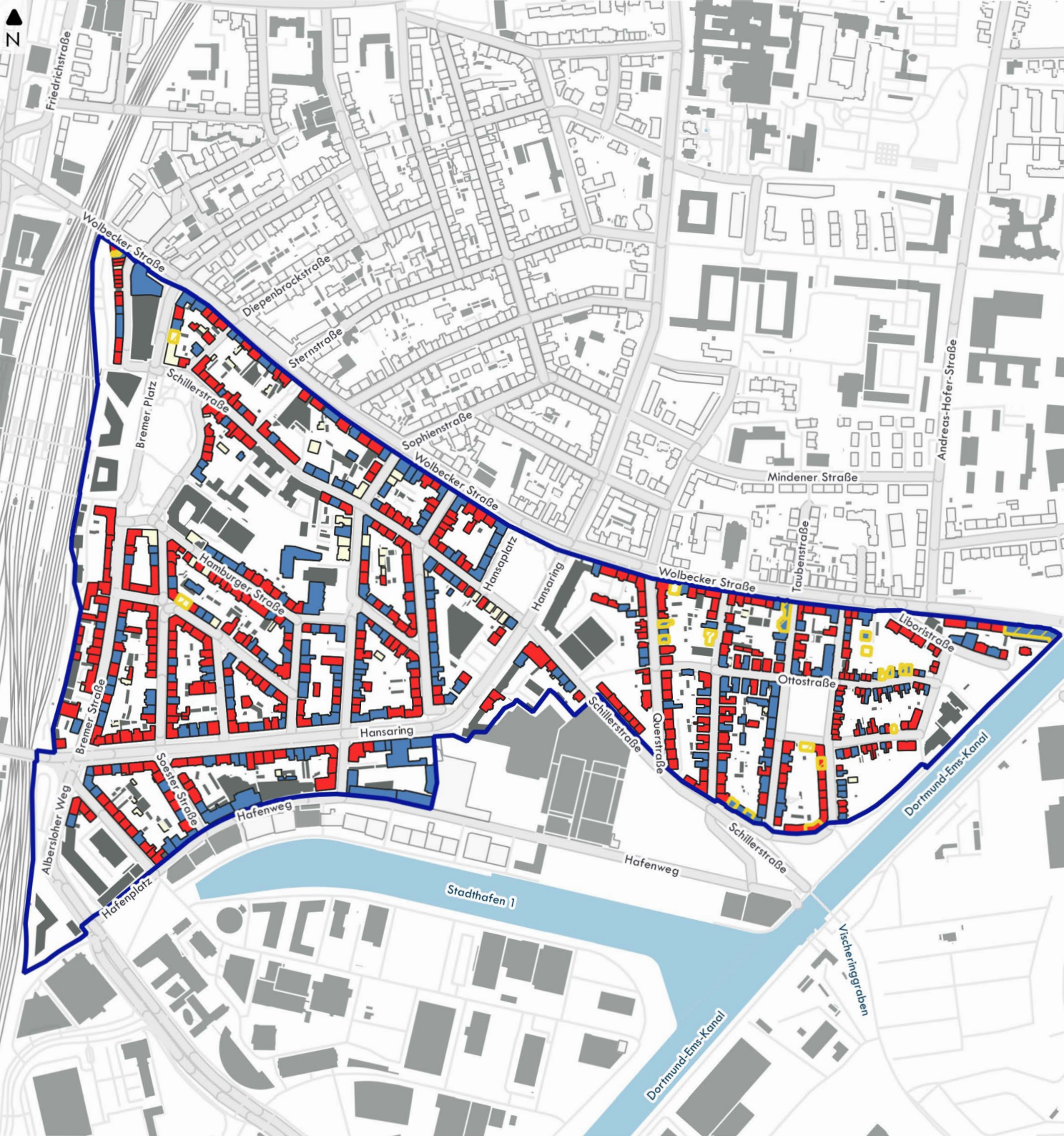
Datengrundlage: Stadtplanungsamt
Münster, Kartierung 2020
Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasteramt der Stadt Münster

Vertiefte Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB

Untersuchungsgebiet
Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Dachzustand

- alt
- neu eingedeckt
- mit Solaranlagen
- Untersuchungsgebiet
- Dachzustand nicht erkennbar
- Nicht-Wohngebäude



Karte erstellt im März 2021







Datengrundlage: Stadtplanungsamt
Münster, Kartierung 2020
Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasteramt der Stadt Münster

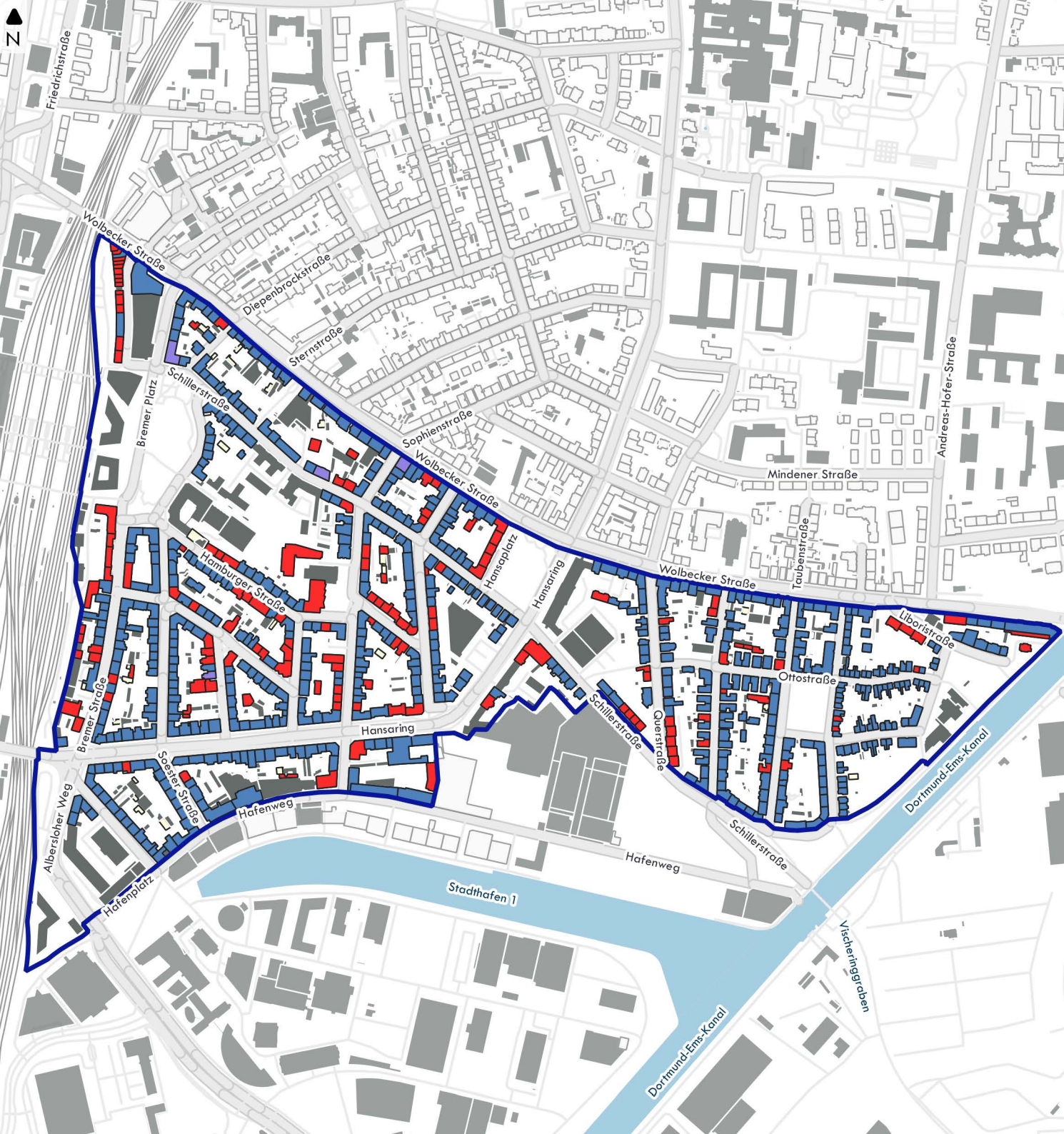


Vertiefte Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB

Untersuchungsgebiet
Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Dachraum

-  Dachgeschoss nicht ausgebaut
-  Dachgeschoss hat Wohnraum
-  aufgestockt (Penthouse)
-  Untersuchungsgebiet
-  nicht erfasste Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude



Karte erstellt im März 2021

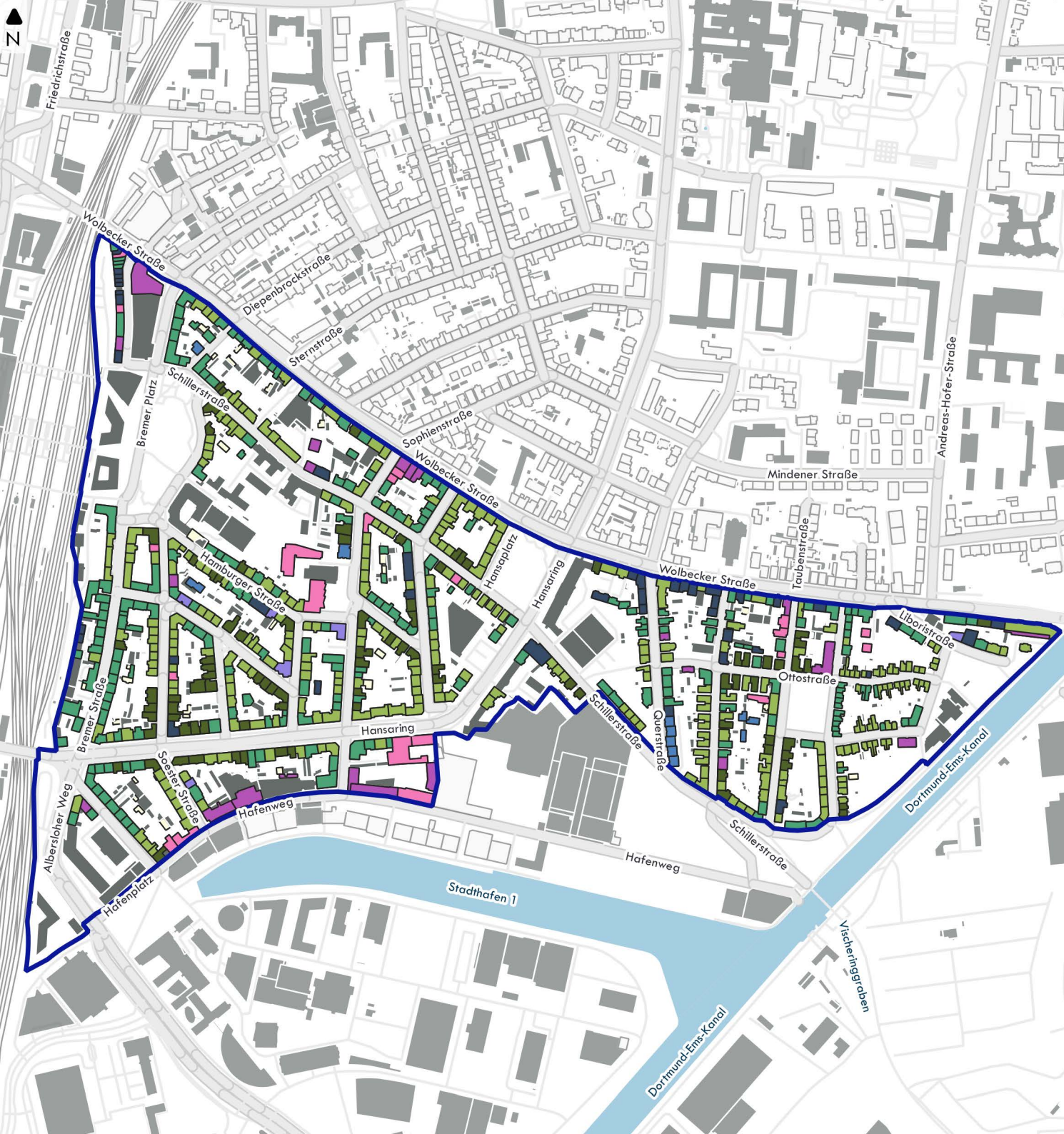
Datengrundlage: Stadtplanungsamt
Münster, Kartierung 2020
Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasteramt der Stadt Münster

Vertiefte Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB

Untersuchungsgebiet
Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel

Gebäudealter

-  bis 1918
-  1919-1947
-  1948-1974
-  1975-1984
-  1985-1991
-  1992-2000
-  2001-2008
-  2009 und jünger
-  Untersuchungsgebiet
-  nicht erfasste Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude



Karte erstellt im März 2021

Datengrundlage: Stadtplanungsamt
Münster, Kartierung 2020
Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasteramt der Stadt Münster