

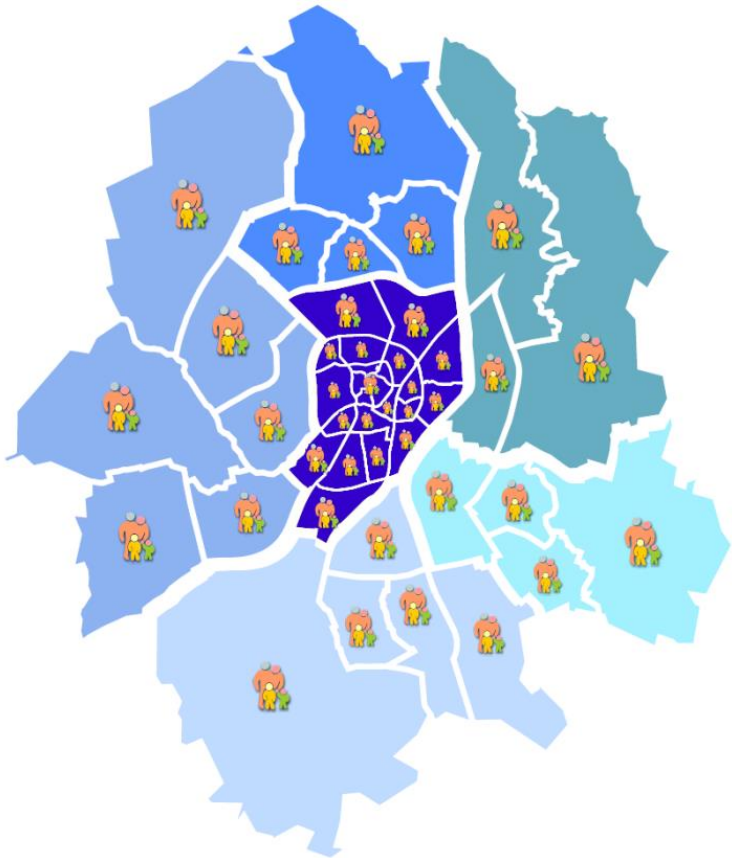
Wohnungsbauforum Köln, 31.08.15

Soziale Erhaltungssatzung / Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB

Stand der Überlegungen zur Instrumentenanwendung in Münster

Christian Schowe

Agenda



- „Soziale Erhaltungssatzung“ in Münster? - Ausgangssituation
 - Wachstum als Herausforderung für die Wohnungspolitik
 - Handlungsansätze: Münsteraner Instrumentenbaukasten zum „Milieuschutz“
- Prüfprozess zur möglichen Einführung der „Milieuschutzsatzung“
- Position der Verwaltung und Ausblick

„Soziale Erhaltungssatzung“ in Münster? - Ausgangssituation

- Kontext:
 - Wohnungspolitische Anträge aus 2012/2013
- Anstoß:
 - Ratsantrag „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“
- Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung:
 - Wachstum als Herausforderung

Ausgangssituation: Münster wächst

- 31.12.2013:
298.518 EW
- 10.11.2014:
300.000 EW erreicht
- + ca. 11.000 EW bis 2020
nach IT.NRW- und
städtischer Prognose
- Münster nach IT.NRW-
Prognose 31.12.2030:
326.892 Ew. (+16,8%)

Auf dem Sprung zur 300 000-Einwohner-Stadt

Bevölkerungszahl steigt weiter / Innenstadt gewinnt

MÜNSTER. Die magische Marke von 300 000 Einwohnern rückt näher: Im vergangenen Jahr stieg Münsters Bevölkerungszahl nach Angaben der Stadtverwaltung um 0,7 Prozent und damit um 1982 Personen, sodass Ende Dezember 298 518 Bürger mit ihrem Haupt- oder Nebenwohnsitz in Münster gemeldet waren. „Unsere wachsende Stadt ist die beste Werbung für einen zukunftssicheren Standort“, kommentiert Oberbürgermeister Markus Lewe die aktuelle Bevölkerungszahl. „Gleichzeitig ist dieses Wachstum aber auch eine Herausforderung für die Stadtentwicklung, mit der wir äußerst verantwortungsvoll umgehen müssen.“ Gievenbeck ist der bevölkerungsreichste Stadtteil.

Hier lebten Ende Dezember 21 074 Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Der flächenmäßig größte Stadtteil ist Amelsbüren, er hatte am Stichtag 31. Dezember 6286 Einwohnerinnen und Einwohner.

Ein Rückblick auf die letzten fünf Jahre zeigt, dass die Innenstadt deutlich an Bevölkerung gewonnen hat, heißt es in einer städtischen Pressemitteilung. Während die Altstadt in diesem Zeitraum ein Plus von 7,6 Prozent verbuchte, stieg die Bevölkerung innerhalb des Innenstadtringes sogar um 8,9 Prozent. Eine Entwicklung, die die steigende Bedeutung urbanen Wohnens unterstreicht.

Interessant ist auch ein Blick in die Altersstruktur. 37 Prozent der Münsteraner sind jünger als 30 Jahre, 13 Prozent 70 Jahre und älter. Wer wissen möchte, wie sich die Altersgruppen in den Stadtteilen aufteilen, wird ebenfalls in der aktuellen Bevölkerungsstatistik fündig. Stadtdirektor Hartwig Schultheiß unterstreicht die Notwendigkeit kleinräumig differenzierter Daten für unterschiedliche Planungsaufgaben: „Insbesondere in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes liefern diese Datenquellen belastbare Antworten auf zahlreiche Detailfragen.“

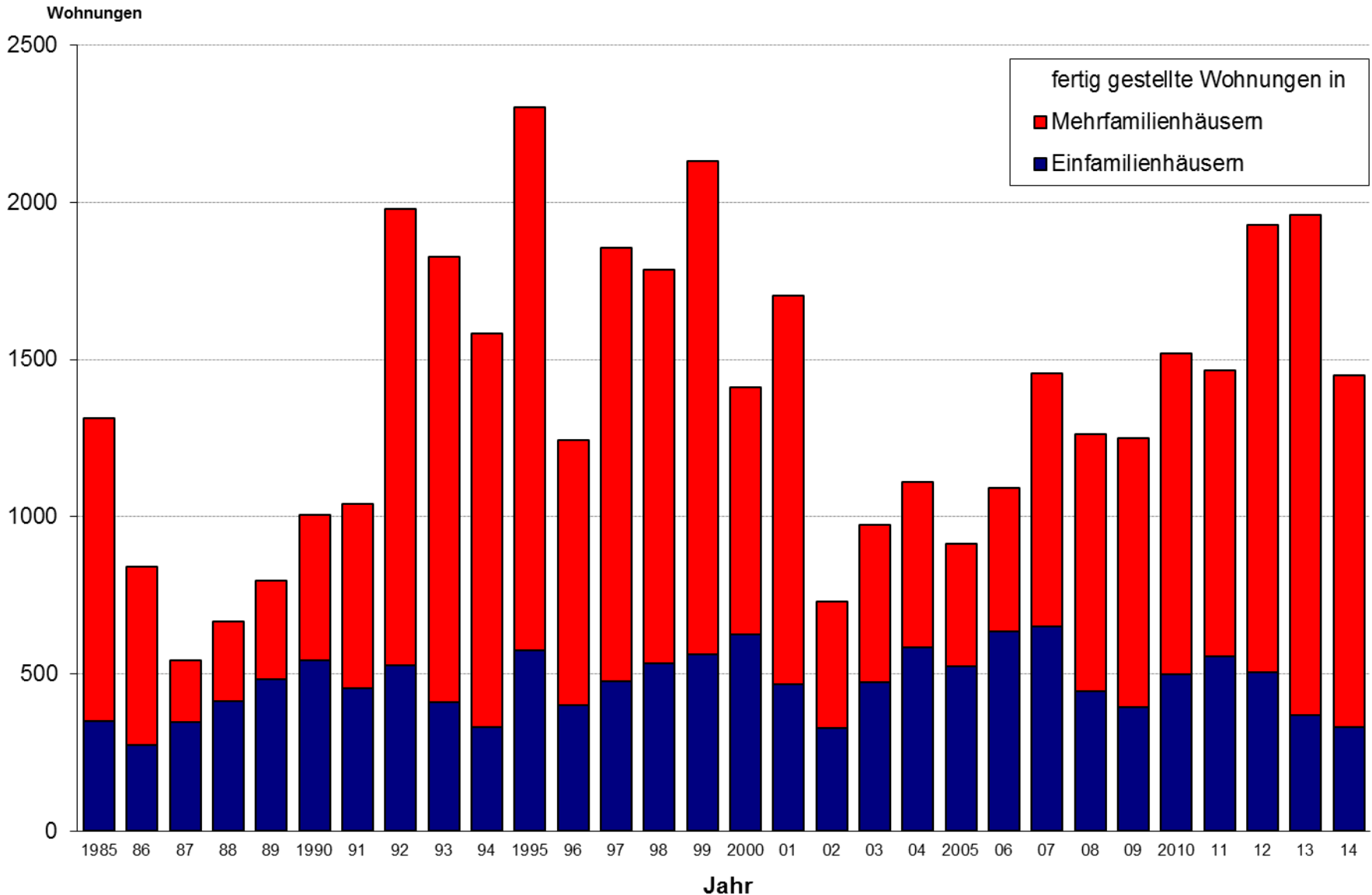
Am Jahresende 2013 waren 3411 Personen mit Nebenwohnsitz in Münster gemeldet, gegenüber dem Vorjahr (5091) waren das um nahezu 33 Prozent weniger. | www.muenster.de/stadt/stadtplanung/zahlen.html



Münster wächst weiter: Ende vergangenen Jahres waren hier 298 518 Bürger gemeldet.
Foto: Luftbildkontor Fischer

Quelle. Westfälische Nachrichten 05.02.2014

Ausgangssituation: Wohnungsmarkt Münster (Fertigstellungen im Wohnungsbau 1985 – 2014)



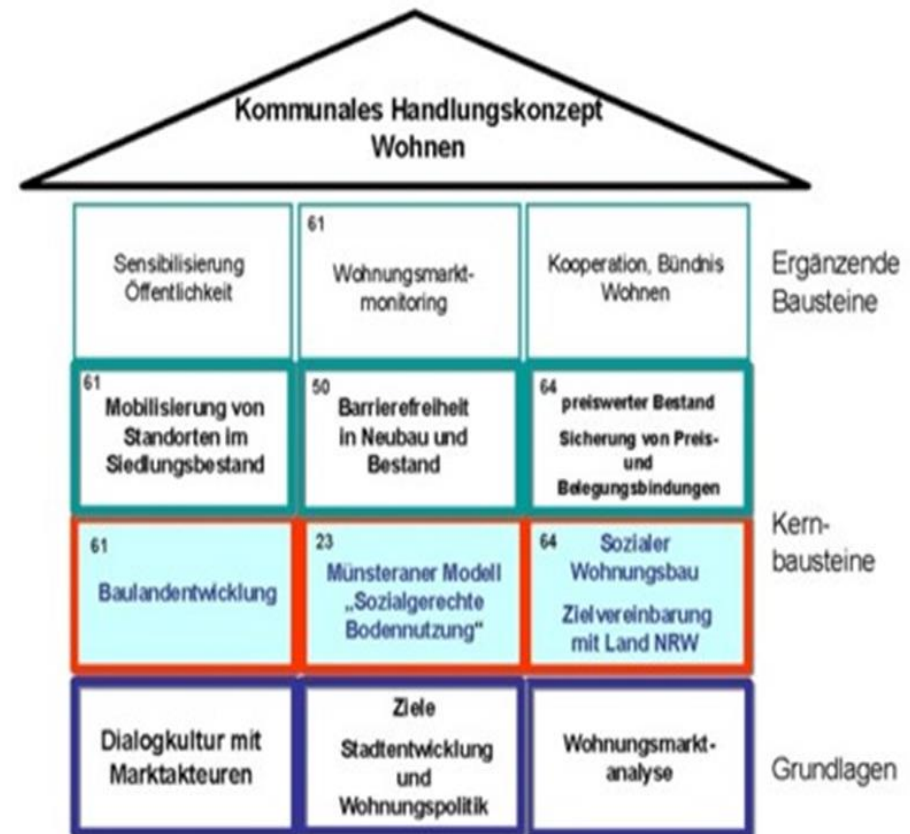
Ausgangssituation: Wohnungsmarkt

**Trotz relativ hoher Bautätigkeit in den letzten Jahren:
Hohe Nachfrage trifft auf knappes Angebot - die Folgen:**

- Zunehmende Wohnungsknappheit und hoher Nachfragedruck
 - Steigende Mieten und Immobilienpreise; keine Leerstände
 - Gefahr der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und von Schwellenhaushalten insbesondere in innenstadtnahen Quartieren
 - Besondere Herausforderungen für spezifische Zielgruppen:
Studierende, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen/Ältere
- **Entwicklung des Wohnungsmarktes ist eine strategische Schlüsselfrage**

Handlungskonzept Wohnen (HKW)

- **1.500 WE als Zielwert für die jährliche Bauleistung**
- **Vorrang der Innenentwicklung**
- **Ausweitung des Neubaus von preisgebundenen Wohnungen:**
min. 300 geförderte Miet-WE/a
- **„Modell Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoMünster)**
- **Barrierefreie Stadt als Maßstab für die Umsetzung**
- **Sozial gemischte Quartiere**



§ 172 (1) BauGB

1/3

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung **Gebiete bezeichnen, in denen ... 2.zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) ... der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. ...**
- Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von **höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)** an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf... .Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 172 (4) BauGB

2/3

- (4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung **nur versagt werden**, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.
- Sie **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.
- Die Genehmigung **ist ferner zu erteilen**, wenn
 1. die Änderung einer baulichen Anlage der **Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands ... einer durchschnittlichen Wohnung ...**
 - 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der **Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung** dient,
 2. das Grundstück **zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern** begründet werden soll,

§ 172 (4) BauGB

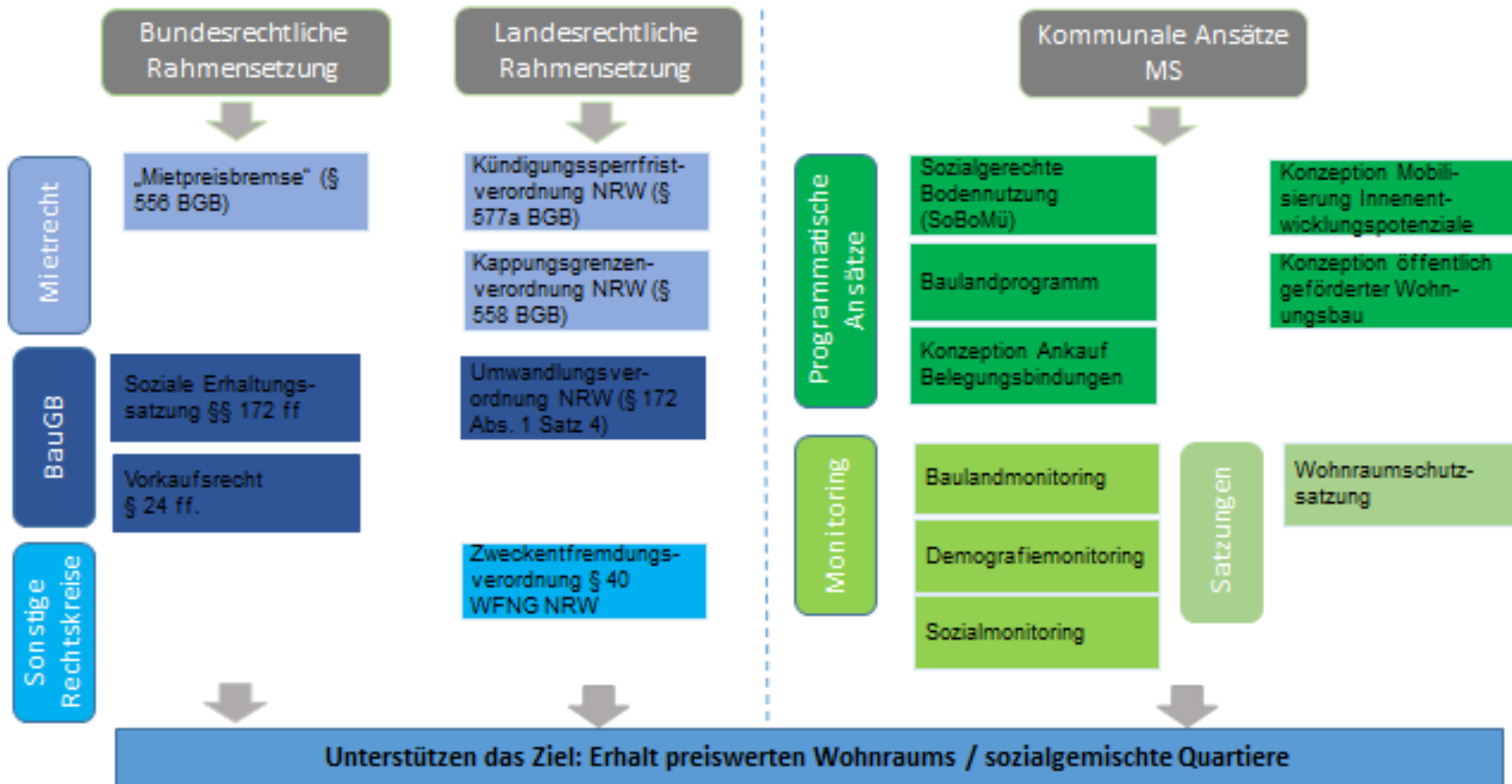
3/3

- 3. das **Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung** an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- 4. **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,
- 5. das Gebäude im **Zeitpunkt der Antragstellung** zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum **nicht zu Wohnzwecken genutzt** wird oder
- 6. 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 sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

Der Erarbeitungsprozess zur möglichen Einführung einer „Milieuschutzsatzung in Münster“

- **Frühzeitige Einbindung der wohnungspolitischen Akteure**
 - Interfraktioneller Arbeitskreis Wohnen (IFAK Wohnen)
 - Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ (AK WIM)
- **Bundesweiter Fachaustausch mit anderen Städten**
 - Etablierte Anwenderstädte: Berlin, Hamburg, München
 - „Neu-/Wiedereinsteiger“: u.a. Bonn, Freiburg, Köln
- **Informationsaustausch mit dem Land NRW (MBWSV)**
 - Sachstand und Positionierung zum Instrument „Milieuschutzsatzung“ / landesrechtlicher Erlass Umwandlungsverordnung
- **Erarbeitung von zwei Prüfberichten** (rechtliche Notwendigkeiten, zeitliche, personelle und finanzielle Ressourcenerfordernisse sowie Steuerungswirkung)
- **Materielle Unterstützung einer Masterarbeit:** „Prüfung der Notwendigkeit und Einsatzmöglichkeiten Sozialer Erhaltungssatzungen für die Stadt Münster“ (Arbeitstitel)
Betreuung: Prof. Elke Pahl-Weber, TU Berlin

„Milieuschutz“: Rechtlicher Rahmen und Instrumente für Münster



Bisherige Einschätzung der Wirkung

- Erwartungshaltung der Politik an das Instrument kann nur **unter der Voraussetzung** der Anwendung von Vorkaufsrecht (§24-28 BauGB) und Umwandlungsverordnung NRW **und in Teilen** erfüllt werden:
 - Ein **langfristiger „Struktur-“ bzw. Verdrängungsschutz ist von der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung abhängig** -> eine Milieuschutzsatzung setzt **nur an einer Ursache** eines quartiersbezogenen Umstrukturierungsprozesses an (bauliche Veränderung).
 - **Mietpreissteigerungen lassen sich nicht verhindern.**
 - Die Satzung entfaltet **keine mieterschutzrechtliche Wirkung**. Eine in der Bürgerschaft möglicherweise erweckte andere Erwartungshaltung kann nicht erfüllt werden.
 - Die **Hauptwirkung** dieser Satzung liegt in der Vermeidung von Umwandlungen von Mietwohnungen in Teileigentum bzw. deren soziale Abfederung. Bereits jetzt gilt in Münster **mit der Kündigungssperrfristverordnung NRW** und dem damit verbundenen erweiterten Mietrecht **ein achtjähriger Kündigungsschutz** bei Umwandlungen mit anschließender Kündigung.

Abschätzung des Ressourcenbedarfs bei Einführung einer Milieuschutzsatzung in Münster

Sachkosten:

➤ **Untersuchungen/Gutachten/Datenankauf:**

- Kosten für die Vergabe einer gesamtstädtischen Voruntersuchung zur Verdrängungsgefahr / Plausibilitätsprüfung ca. 120.000 Euro
- Ca. 20.000 Euro pro Gebiet für Repräsentativuntersuchung als Grundlage eines Satzungsbeschlusses
- Evtl. weitere finanzielle Mittel für die Aufbereitung bzw. den Ankauf der erforderlichen Daten und aufwändige Primärhebungen

➤ **Vorkaufsrecht**

Für die mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts sind weitere derzeit nicht einschätzbare Kosten einzuplanen

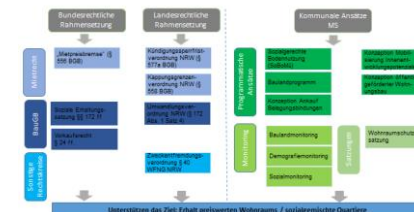
Abschätzung des Ressourcenbedarfs bei Einführung einer Milieuschutzsatzung in Münster

➤ **Personalbedarf Gesamtverwaltung:**

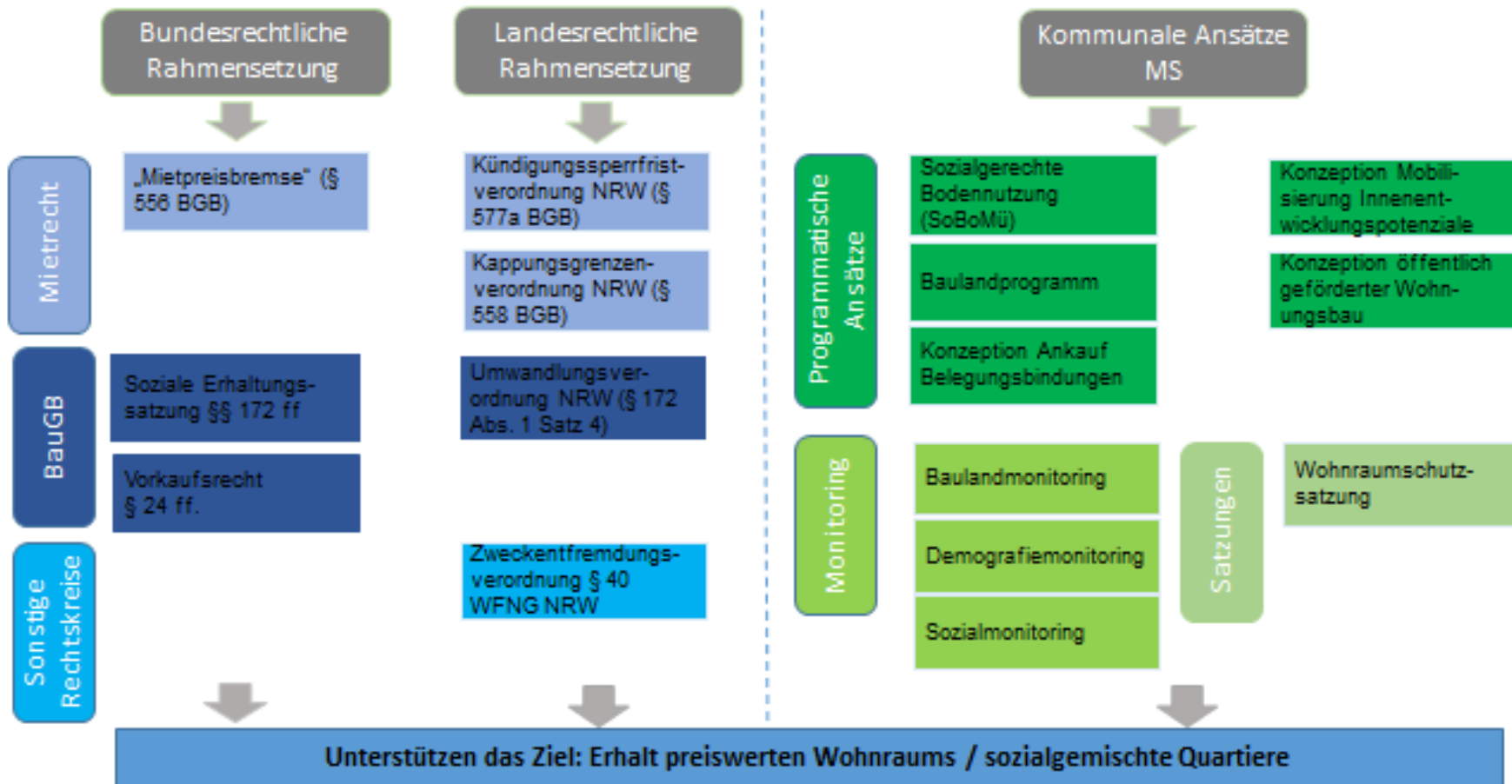
Insgesamt mindestens 1,5 Stellen erforderlich (0,75 Stellenanteil zur Konzipierung, Begleitung und Umsetzung der Satzung(en), 0,75 Stellenanteil pro Gebiet für den Vollzug)

Position und Empfehlung der Verwaltung

- Der erhebliche personelle und finanzielle **Aufwand überwiegt** die dazu im Vergleich geringe und in der Prognose unsichere **Wirksamkeit**.
- Vor dem Hintergrund einer angespannten Haushaltslage kann die Anwendung dieses weiteren kostenintensiven und gleichzeitig in den Wirkungen eingeschränkten und nicht genau einzuschätzenden neuen Instrumentes von der Verwaltung **zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen werden**.
- Die personellen und finanziellen Kräfte sollten konsequent für die **Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere der Maßnahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoMünster)** gebündelt werden, um einen **nachhaltigen Strukturschutz** durch die Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu bewirken.



„Milieuschutz“: Rechtlicher Rahmen und Instrumente für Münster



Ausblick

- Fertigung einer **Beschlussvorlage** für die politischen Gremien; Beratung voraussichtlich 4. Quartal 2015
- Auswertung der **Ergebnisse einer Masterarbeit** (Fertigstellung: 10 /11 2015)
- **Zeitnahe Berichterstattung** zu den Ergebnissen der offensiven Umsetzung des **Handlungskonzeptes Wohnen** mit seinen Schwerpunktbausteinen „Sozialgerechte Bodennutzung“, „Baulandprogramm“, „öffentlich geförderter Wohnungsbau“
- Auswertung der **Bürgerumfrage 2015** auf Ansatzpunkte zur Verdrängung (Fragenkomplex "Leben in Münster")
- **Prüfung:** Aufbau eines **ergänzenden kleinräumigen Monitoringmoduls** zur Erhöhung der Transparenz über Quartiersentwicklungsprozesse auf der Basis der vorhandenen Instrumente und Monitoringsysteme (Demografie-, Bauland- Sozialmonitoring)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Christian Schowe, Stadtplaner, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

schowe@stadt-muenster.de

www.muenster.de/stadt/stadtplanung