

Telefon: 233 – 22979
233 – 24158
Telefax: 233 – 26410
233 – 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/11, HA I/22

**Überprüfung und Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
in den Stadtbezirken 03 – Maxvorstadt
und 04 – Schwabing West**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Josephsplatz“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08466

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Aufträge

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.11.1996 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor Ablauf der Geltungsdauer von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Verlängerungsmöglichkeit zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Georgen-/ Zentnerstraße/ Josephsplatz“ tritt mit Ablauf des 20.08.2017 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche wurden dabei mit einbezogen.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt, das in einem vergrößerten Erhaltungssatzungsgebiet „Josephsplatz“ mündet.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer An-

teil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

München hat zur Zeit 21 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 31.03.2017). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt knapp 253.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 141.000 Wohnungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Untersuchungsgebiete eingeschätzt wird. Zur Methodik und den Datengrundlagen wird zunächst auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999 „Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 01 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 03 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“ verwiesen. Dieses methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayer. Verwaltungsgericht in den jüngsten Urteilen zum „Umwandlungsverbot“ gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 17.04.2013 mit dem Beschluss „Erhaltungssatzungen: Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11695) die methodische Weiterentwicklung und Ergänzung des Indikatorenkatalogs, der seitdem Anwendung findet, zur Kenntnis genommen. Mit diesem Beschluss wurde u. a. der Indikator „Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes“ neu aufgenommen, so dass jetzt neben den Altbaubeständen auch vermehrt Gebiete mit „Gebäuden erbaut bis 1978“ betrachtet werden.

Die den Untersuchungen zu Grunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes in den Stadtbezirken 03 – Maxvorstadt und 04 – Schwabing West lag der Datenstand 31.12.2015 vor.

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen und somit der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründet werden kann.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial spiegelt sich im jeweiligen Modernisierungspotenzial der einzelnen Gebiete wider und wird grundsätzlich mit Hilfe von Aufwertungsindikatoren abgeschätzt. Modernisierungspotenziale bestehen insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Vorhandene Modernisierungspotenziale werden in der Wohnungsmarktbranche häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards (z. B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Schaffung von Großwohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen.

Die Aufwertungsindikatoren stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- (1) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut bis 1948 in % des Wohnungsbestandes (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (5) Anteil umgebauter Wohnungen (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2011 bis 2015 in % des Wohnungsbestandes
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei
- (6) Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2011 bis 2015 für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- (7) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings bzw. außerhalb des Mittleren Rings (2015)
Quelle: Immobilienscout24

Insbesondere aus den Umbauaktivitäten lassen sich Rückschlüsse auf das zukünftige Modernisierungsgeschehen ziehen. Um dieses abzubilden, wird auf den Indikator „Anteil umgebauter Wohnungen“ (s. vorstehende Ziffer 5) zurück gegriffen.

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandelungsgeschehens (Haus- in Wohnungseigentum) im Gebiet ablesen. Daher findet sich der Indikator „Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (s. vorstehende Ziffer 6) im Kriterienkatalog. Eine solche Bescheinigung ist Voraussetzung für die Umwandlung. Im Falle einer Umwandlung ist oftmals eine anschließende Mieterhöhung, welche mit der Verbesserung der Wohnsubstanz einher geht, zu beobachten. Somit geht preisgünstiger Wohnraum verloren. Zudem führen Umwandlungen von Hauseigentum in Wohnungseigentum meist zu veränderten Eigentümerstrukturen und damit auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. Tendenziell sind diese Umwandlungen mit einem Rückgang an Mietwohnungen verbunden, da ein Teil der Wohnungen selbst genutzt wird.

Verdrängungspotenzial

Ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung des Verdrängungspotenzials ist die Höhe des Haushaltseinkommens. Je stärker sich ein Gebiet durch Modernisierung in Aufwertung befindet, desto stärker steigen die Mieten. Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z. T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Zusätzlich wird dieser Teilaspekt des Verdrängungspotenzials durch den Indikator „Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte“ abgedeckt. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass durch die in den letzten Jahren erfolgten gesetzlichen Änderungen (Arbeitslosengeld II) heute weniger Haushalte staatliches Wohngeld beziehen, da dieses für Empfängerinnen und Empfänger gewisser anderer staatlicher Transferleistungen entfällt. Das Verdrängungspotenzial hat sich allerdings nicht verändert.

Weitere demographische Indikatoren dienen dazu die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu ermitteln und dabei besonders von Verdrängungsprozessen gefährdete Teilgruppen zu identifizieren.

Das Verdrängungspotenzial wird auf Basis der folgenden Indikatoren ermittelt:

- (1) Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem (ZIMAS)
- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

(9) Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2011 bis 2015)

Quelle: Sozialreferat

(10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2015)

Quelle: GfK

(11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2015)

Quelle: GfK

Der weit überwiegende Teil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete unter Anwendung des beschriebenen Indikatorensets in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Erhaltungssatzungsgebieten außerhalb des Mittleren Rings zumeist ein konträres Bild: Charakterisierend ist eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungsprozesse.

3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München (LHM) unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Ein Ende der Mietpreissteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Somit stellt der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ein großes Problem dar.

Insbesondere im Jahr 2015 sind viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung gefallen, sodass die Gesamtzahl Ende 2015 noch etwa 40.200 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittleren Einkommen.

Zudem geht preiswerter Wohnungsbestand in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau.

Die aus ihren Wohnungen verdrängten Mieterinnen und Mieter müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt. Am 31.12.2015 waren rund 11.500 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert.

Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt zwangsläufig auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu notwendigen Maßnahmen der Landeshauptstadt München, indem neue Infrastruktur vor Ort geschaffen werden muss, eine bestehende Infrastruktur nicht mehr ausgelastet wird und somit verändert bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss. Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungseinrichtungen oder spezielle Förderangebote, aber auch das Engagement in Vereinen und sozialen Netzwerken sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur stark beeinflusst.

Da für den durch eine Modernisierung verlorengehenden preiswerten Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen einer umfassenden Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Im Wohnungsbestand wird wie bei den Neubauprojekten als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt der „Münchner Mischung“ der Bevölkerung in den Quartieren angestrebt. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017 - 2021)“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchner Mischung“ soll der übermäßigen Konzentration bzw. Segregation von Einkommensschwachen, Haushalten mit mittleren Einkommen und Einkommensstarken entgegengewirkt werden. Angestrebt wird dabei eine gute Mischung der Einkommensgruppen bzw. möglichst wenig Segregation oder Verdrängung. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist die Landeshauptstadt München eine relativ geringe Segregation auf.

Die Erhaltungssatzungen sind in diesem Zusammenhang ein wichtiges städtebauliches Instrument. Die durch die Verdrängung insbesondere einkommensschwacher, aber auch durchschnittlich verdienender Mieterinnen und Mieter für die öffentliche Hand entstehenden Auswirkungen bzw. Folgekosten können sich – exemplarisch – wie folgt darstellen:

Wohnungsbauförderung

Die durchschnittliche Förderung pro öffentlich geförderter Wohnung beträgt je nach Programm zwischen rund 115.000 € und rund 145.000 € (barwertmäßige Darlehensförderung und Grundstückswertverzichte). Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen im München Modell werden im Mittel mit rund 65.000 € (barwertmäßige Darlehensförderung und Grundstückswertverzichte) gefördert.

Übernahme von Wohnkosten durch die Kommune im Rahmen des Sozialgesetzbuches (SGB)

Die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) betragen in der Landeshauptstadt München pro Jahr und pro Bedarfsgemeinschaft ca. 5.700 €.

Unterbringung von Obdachlosen

Die Kosten pro Person für eine Pensionsunterbringung betragen derzeit ca. 15,90 € pro Tag, dies entspricht knapp 5.800 € pro Jahr.

4. Erhaltungssatzung „Josephsplatz“

Die Erhaltungssatzung „Georgen-/ Zentnerstraße“ aus dem Jahr 1987 war gemeinsam mit der Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ eine der ersten Erhaltungssatzungen, die in der Landeshauptstadt München erlassen wurde. In den vergangenen 30 Jahren haben sich in dem Bereich um den Josephsplatz mehrere Erhaltungssatzungen befunden.

Nach der erneuten Untersuchung wird nun vorgeschlagen, den bisherigen Umgriff der Erhaltungssatzung „Georgen-/ Zentnerstraße/ Josephsplatz“ bis zur Nordend-/ Barerstraße und bis zur Ziebland-/ Schellingstraße zu erweitern (s. nachfolgende Abbildung 1). Die erweiterte Erhaltungssatzung erhält die Bezeichnung „Josephsplatz“. Die ursprüngliche und derzeit noch bestehende Erhaltungssatzung „Georgen-/ Zentnerstraße/ Josephsplatz“ geht bis auf einen kleinen Bereich nördlich der Georgenstraße in der neuen Erhaltungssatzung auf.

Das neue Satzungsgebiet wird nun im Wesentlichen im Norden durch die Georgenstraße, im Osten durch Nordend- und Barerstraße, im Süden durch Schelling-, Ziebland- und Görresstraße sowie im Westen durch die Winzererstraße begrenzt.

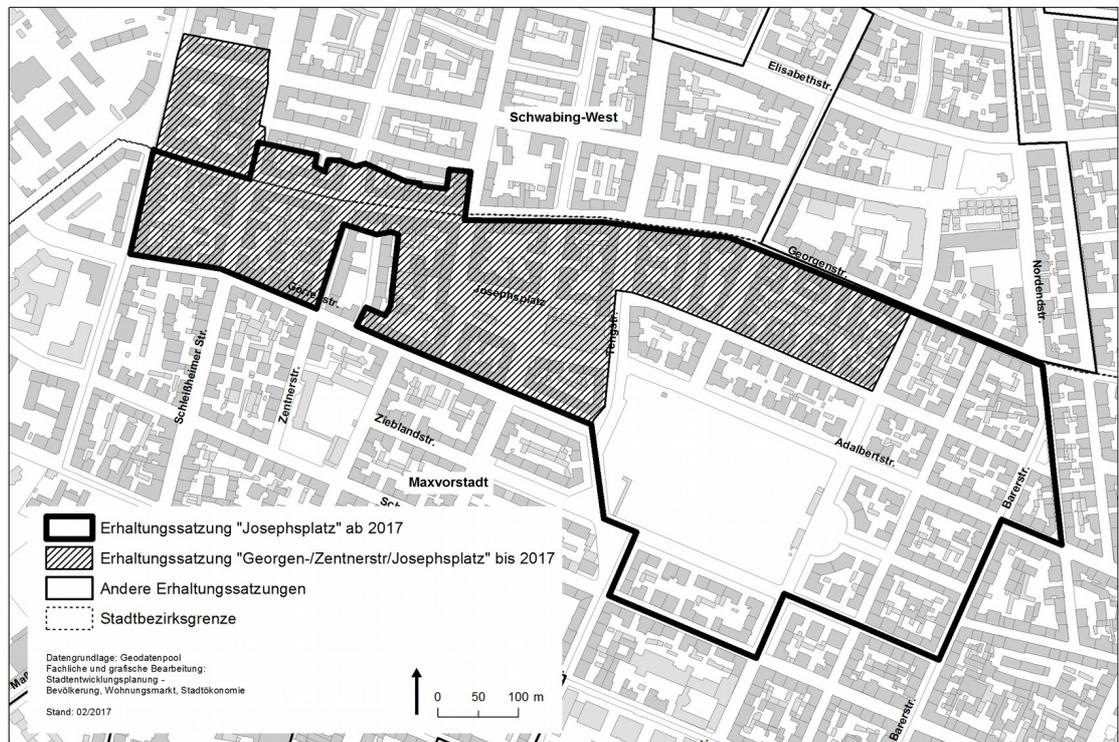


Abbildung 1: Erhaltungssatzung „Georgen-/ Zentnerstraße/ Josephsplatz“ bis 2017 und Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ ab 2017

4.1 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Josephsplatz“

Städtebauliche Charakterisierung

Das neu vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Josephsplatz“ liegt am nördlichen Rand des 3. Stadtbezirkes (Maxvorstadt); lediglich ein kleiner Teilbereich nördlich der Georgenstraße befindet sich auf dem Gebiet des 4. Stadtbezirks (Schwabing West).

Das Satzungsgebiet ist Teil einer großzügig angelegten, in der Gründerzeit und um die Jahrhundertwende realisierten Stadterweiterung und durch ein mehrgeschossige Blockrandbebauungen geprägt. Altbauten wechseln sich mit Nachkriegsbebauung und vereinzelt auch mit Gebäuden jüngeren Baualters ab. Insgesamt befinden sich rund 96 % der Wohnungen im Satzungsgebiet in Gebäuden, die 50 Jahre oder älter sind. 4 bis 5 % des Wohnungsbestandes liegen in Gebäuden jüngeren Baualters.

Charakteristisch für das Gebiet ist eine Blockrandbebauung mit vier bis sechs Geschossen. 93 % der Wohnungen im Satzungsgebiet befinden sich in Gebäuden dieser Art. Die Blöcke weisen insgesamt eine sehr hohe Dichte auf, da oftmals auch die Blockinnenbereiche bebaut sind.

Der stillgelegte „Alte Nördliche Friedhof“, der sich innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes befindet, trägt als eine der wenigen freien Flächen im dicht bebauten Stadtgebiet ebenso wie der von 2013 bis 2016 umgebaute und neu gestaltete Josephsplatz zur Aufwertung des gesamten Gebietes bei.

Durch die U-Bahn-Station Josephsplatz sowie die Trambahnstationen Schelling- und Nordendstraße ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem ist eine gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Viertel gegeben. Die Nähe zu den Universitäten, zu Museen und Sehenswürdigkeiten der Stadt sowie das große gastronomische und kulturelle Angebot in der Umgebung tragen entscheidend zur Attraktivität des Gebietes bei.

Aufwertungspotenzial

Konkrete Hinweise auf das vorhandene Aufwertungspotenzial des Wohnungsbestandes geben statistische Kennwerte wie z. B. der Anteil der in den letzten fünf Jahren umgebauten Wohneinheiten, der Anteil der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und das Mietniveau.

Zwischen 2011 und 2015 wurden im Erhaltungssatzungsgebiet „Josephsplatz“ mit rund 10 % signifikant mehr Wohnungen umgebaut als gesamtstädtisch gesehen (3,4 %). Dies und der mit 5 % hohe Anteil an Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorliegen, deuten insgesamt auf ein hohes Aufwertungspotenzial hin. In der Gesamtstadt wurden im gleichen Zeitraum nur für rund 1 % der Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt.

Dabei wurde die Mehrheit der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in dem Bereich des Satzungsgebietes erteilt, für den zuvor keine Satzung bestanden hat. 7,2 % des Wohnungsbestandes wurden hier zwischen 2011 und 2015 umgewandelt. Seit im Jahre 2014 der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum eingeführt wurde, wurden im Bereich des ehemaligen Erhaltungssatzungsgebietes keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen mehr beantragt und erteilt.

Der Vergleich zwischen dem „alten“ sowie dem „neu ausgewiesenen“ Teilbereich des Satzungsgebietes „Josephsplatz“ lässt die Annahme zu, dass ohne den Schutz der Erhaltungssatzung ein größerer Anteil an Mietwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt worden wäre.

Eine Auswertung der zwischen 1981 und 2015 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ergab, dass es sich bei etwa 28 % der Wohnungen, die 2017 neu in den Umgriff aufgenommen werden sollen, um Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) handelt. Davon entfallen 97 % auf bereits umgewandelte ehemalige Mietwohnungen sowie 3 % auf Wohnungen, für die bereits im Neubau eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde. Dem gegenüber steht weiterhin ein Mietwohnungsbestand von 60 bis 70 %¹, der durch die Erhaltungssatzung geschützt wird.

¹ Da vor 1981 keine Aufzeichnung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorliegt, wird angenommen, dass der Anteil der bereits umgewandelten Wohnungen etwas höher liegt, als die Auswertung ergibt

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet „Josephsplatz“ liegt mit knapp 97 % unter dem Vergleichswert für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (100 %). Der Mietspiegel (2015) stuft das Gebiet als zentrale gute/beste Lage ein. Dies gilt, abgesehen von den Gebäuden entlang der Schleißheimer Straße, auch für die umliegende Bebauung.

Die Tabelle 1 stellt die Aufwertungsindikatoren für das neue Erhaltungssatzungsgebiet „Josephsplatz“ sowie für den Teilbereich nördlich der Georgenstraße, für den keine Erhaltungssatzung mehr erlassen wird, zusammenfassend dar.

	Erhaltungssatzung „Josephsplatz“	Bereich ohne erneuten Erlass	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	5.600	265	780.200 ²
Aufwertungsindikatoren			
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	38,3	63,4	24,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	57,3	32,1	33,7
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	1,4	0,0	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	92,9	85,7	48,8
Umgebaute WE 2011 - 2015 in % aller WE	9,9	16,2	3,4
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2011 - 2015 in % aller WE	5,0	3,4	1,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	96,9	105,4	100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

² Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten. Quelle: Statistisches Amt

Verdrängungspotenzial

Über 80 % der im Erhaltungssatzungsgebiet lebenden Bevölkerung sind Deutsche. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit rund 18 %, verglichen mit der Gesamtstadt (27 %), unterdurchschnittlich. Gleichzeitig weisen jedoch sowohl die im Gebiet lebenden Deutschen als auch die ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner eine relativ hohe Wohndauer auf. Dies lässt auf eine stabile Struktur und ein funktionierendes Milieu im Viertel schließen.

Mit einer mittleren Wohndauer von 7,5 Jahren sind die ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner vergleichsweise länger im Gebiet wohnhaft als gesamtstädtisch gesehen (LHM: 6,9 Jahre). Die mittlere Wohndauer der Deutschen liegt mit 12,2 Jahren etwas unter dem städtischen Durchschnitt von 12,9 Jahren, jedoch über der durchschnittlichen Wohndauer im gesamten Stadtbezirk Maxvorstadt (10,0 Jahre). 38 % der Deutschen leben bereits seit über 10 Jahren im Gebiet und haben dementsprechend auch eine hohe Bindung an ihre Nachbarschaft und Wohnumgebung.

Aus Tabelle 2 geht hervor, dass die übrigen Verdrängungsindikatoren im Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt eher durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt sind.

Im Vergleich mit der Gesamtstadt leben mit 10 % eher wenige Kinder und Jugendliche im Satzungsgebiet (LHM: 14,5 %). Knapp 20 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Erhaltungssatzungsgebiet sind 60 Jahre oder älter; gesamtstädtisch gesehen sind dies 22 %.

Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern liegt im Satzungsgebiet wie auch in der Gesamtstadt bei 20 %.

Im Hinblick auf die Einkommensstrukturen handelt es sich um ein sehr gemischtes Gebiet. Einerseits liegt der Anteil der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit 0,3 % unter dem städtischen Durchschnitt (LHM: 0,6 %). Auch die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner liegt bei 33.200 € und damit über dem Vergleichswert der Gesamtstadt von 29.000 €. Andererseits gibt es im Satzungsgebiet trotz dieser vergleichsweise höheren Kaufkraft auch eine deutliche Anzahl an einkommensschwächeren Haushalten. So verfügen 16,9 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von maximal 1.500 €. Dies entspricht in etwa dem Durchschnitt für die Gesamtstadt (16,7 %).

Mittlerweile ist die Gefahr einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung vor allem in den Wohngebieten innerhalb des Mittleren Rings nicht mehr nur für Geringverdienende, sondern auch für Haushalte, die dem Münchner Durchschnitt entsprechen, vorhanden. Selbst wenn diese Haushalte in der Lage wären, die durch Modernisierungen entstehenden Mehrkosten bei der Miete weiterhin zu tragen, so besteht immer noch die Gefahr, dass eine Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum erfolgt. Ein Teil der Haushalte ist bei einer Mietpreissteigerung infolge von Luxusmodernisierungen verdrängungsgefährdet. Das Verdrängungspotenzial wird als hoch genug bewertet, um in Verbindung mit dem hohen Aufwertungspotenzial den Neuerlass der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ zu rechtfertigen.

	Erhaltungssatzung „Josephsplatz“	Bereich ohne erneuten Erlass	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	8.600	557	1.555.100
Verdrängungsindikatoren			
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	12,2	10,1	12,9
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	38,0	32,3	41,5
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7,5	11,3	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	18,4	14,4	27,1
Anteil unter 18-Jährige in %	10,0	13,5	14,5
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	13,2	11,1	13,7
Anteil über 74-Jährige in %	6,4	4,5	8,4
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in %	20,0	13,0	20,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2011 – 2015)	0,3	0,1	0,6
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	33.200	39.300	29.000
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	16,9	11,5	16,7

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

4.2 Teilbereich der auslaufenden Erhaltungssatzung ohne erneuten Erlass

Der in Abbildung 1 dargestellte Teilbereich nördlich der Georgenstraße wird nicht in den Umgriff der neuen Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ aufgenommen.

Einzelne Indikatoren wie etwa der Anteil der umgebauten Wohnungen zwischen 2011 und 2015 sind zwar im Vergleich mit der Gesamtstadt oder auch dem Erhaltungssatzungsgebiet „Josephsplatz“ überdurchschnittlich ausgeprägt, jedoch ist auf Grund der Struktur der dort (inzwischen) wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial mehr erkennbar, das eine Verlängerung der Erhaltungssatzung um weitere fünf Jahre für diesen Teilraum rechtfertigen würde.

95 % der 265 Wohnungen, die nicht mehr in den neuen Satzungsgriff aufgenommen werden, befinden sich in Altbauten von vor 1949 oder in Gebäuden der Nachkriegszeit. Mit über 16 % wurde ein nicht unerheblicher Teil dieser Wohnungen zwischen 2011 und 2015 umgebaut. Ebenso liegt der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen mit 3,4 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Ausprägung dieser beiden Indikatoren weist generell auf ein immer noch erhöhtes Aufwertungspotenzial des Bestandes im untersuchten Teilbereich hin. Jedoch liegt die mittlere Wiedervermietungsmiete mit rund 105 % des Vergleichswertes bereits deutlich über dem Mietenniveau im neuen Satzungsgebiet (ca. 97 %) sowie innerhalb des Mittleren Rings (100 %). Zusätzlich reduzierend auf die Bewertung des Aufwertungspotenzials wirkt sich der hohe Anteil der Wohnungen, für die bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, aus. Für etwa zwei Drittel des Wohnungsbestandes ist dies hier der Fall.

Der Anteil der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner liegt mit 14,4 % deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Allerdings zeigt sich, dass deren Wohndauer mit über 11 Jahren um etwa 4 Jahre höher ist als die durchschnittliche Wohndauer der ausländischen Bevölkerung im Satzungsgebiet und in der Gesamtstadt.

Die Wohndauer der deutschen Bevölkerung im „entlassenen“ Teilbereich ist im Schnitt zwei Jahre kürzer als im Erhaltungssatzungsgebiet.

Anteilig leben hier mehr Kinder (13,5 %) als im Satzungsgebiet (10 %), jedoch weniger als in der Gesamtstadt (14,5 %).

Unterdurchschnittlich im Vergleich zum Satzungsgebiet und zur Gesamtstadt ist der Anteil der über 74-Jährigen (4,5 %) sowie der Alleinerziehenden (13,0 %) und der geringverdienenden Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro (11,5 %).

Bei der ansässigen Bevölkerung handelt es sich in der Mehrheit um Einwohnerinnen und Einwohner mit einer sehr hohen Kaufkraft, die den gesamtstädtischen Wert um mehr als 10.000 Euro und den Durchschnitt im Satzungsgebiet um 6.000 Euro pro Jahr übersteigt. Gegenüber 2011 ist die Kaufkraft im „entlassenen“ Gebiet wohl nicht zuletzt durch den Zugang einkommensstarker Haushalte in nur fünf Jahren um fast 22 % gestiegen. Gesamtstädtisch lag der Kaufkraftzuwachs im selben Zeitraum bei deutlich niedrigeren 13 %.

Zusammen genommen deuten diese Faktoren darauf hin, dass es sich bei den Haushalten, die in diesem Gebiet leben, in der Mehrzahl um zahlungskräftige Haushalte handelt, die nicht als verdrängungsgefährdet anzusehen sind.

4.3 Fazit

Das Erhaltungssatzungsgebiet befindet sich in einem belebten Innenstadtbezirk, der sich bereits seit Längerem auch der Beliebtheit einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erfreut. Dies zeigt sich u. a. durch das vermehrte Entstehen von sogenannten Luxuswohnprojekten im Umfeld der Erhaltungssatzung sowie an den in den letzten Jahren verstärkt stattfindenden Umbaumaßnahmen und Anträgen auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erweiterungsbereich.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes im Satzungsgebiet ist aus den 1950er und 60er Jahren oder älter; vereinzelt mischen sich auch Neubauten in das Stadtbild. Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt derzeit noch unter dem Vergleichswert für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings und deutet in Kombination mit den anderen genannten Indikatoren auf ein hohes Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes hin.

Das Verdrängungspotenzial ist für Teilgruppen der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass Haushalte mit langen Wohndauern eine Bindung an ihr Wohnumfeld haben und sich mit diesem identifizieren. Über die Hälfte der im Satzungsgebiet lebenden Deutschen sind dort länger als 10 Jahre ansässig. Oftmals handelt es sich dabei um ältere Menschen, die jedoch aufgrund ihrer abnehmenden Mobilität äußerst verdrängungsgefährdet sind.

Gleiches gilt für Bewohnerinnen und Bewohner mit niedrigerem oder – auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt – mittlerweile auch durchschnittlichem Einkommen. Werden diese Haushalte, die auch im Umgriff des Satzungsgebietes zu einem guten Anteil vertreten sind, durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch im Stadtgebiet nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Versorgung der Haushalte problematisch wird.

Um die negativen Folgen einer Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen durch die unverhältnismäßige Aufwertung des Wohnungsbestandes zu verhindern, ist der Erlass der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ gerechtfertigt.

Für einen kleineren Teilbereich der ehemaligen Erhaltungssatzung „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“ wird aufgrund des nicht mehr ausreichenden Verdrängungspotenzials von einem Neuerlass abgesehen.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Josephsplatz“ (siehe Satzungsplan Seite 18) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. So kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 03 – Maxvorstadt und 04 – Schwabing West wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 03 – Maxvorstadt und 04 – Schwabing West haben der Beschlussvorlage jeweils einstimmig zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Messinger und Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 16 - 18) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

Erhaltungssatzung „Josephsplatz“

Satzung „Josephsplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

(Erhaltungssatzung „Josephsplatz“) vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2017 (Maßstab 1 : 5.000), ausgefertigt am, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Antrag, Anzeige

- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.
- (2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

In-Kraft-Treten, Geltungsdauer

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“ vom 06.08.2012 (MüABl. 2012, S. 264 ff) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.

Bitte Satzungsplan einfügen

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshaupt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 03
3. An den Bezirksausschuss 04
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3