

Telefon: 233 - 22185
233 - 24158
Telefax: 233 - 26683
233 - 24238

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 05 (Au-Haidhausen)**

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

(Erhaltungssatzung „Haidhausen“)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02135

Anlage:
Lageplan Stadtbezirk

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

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

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Haidhausen“ tritt mit Ablauf des 10.03.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Die unter Heranziehung des im Jahr 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass die bisherige Erhaltungssatzung mit unverändertem Umgriff weiter begründet werden kann. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, die Erhaltungssatzung „Haidhausen“ unbefristet zu erlassen. Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen dargelegt.

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 zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der aus 25 Indikatoren besteht (siehe Tabelle 1). Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. 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 1 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“.

Das generelle 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 Bayerische Verwaltungsgericht München in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführliche Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurden mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2019 im Sommer

2020 folgende Anpassungen an den Indikatoren vorgenommen: Die bisherige Differenzierung der Einwohner*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer*innen wurde aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner*innen in Jahren sowie aller Einwohner*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Allerdings werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Gebäude dieser Baualtersklassen sind daher ebenfalls potenziell von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die bereits laufende Aufwertungsaktivitäten darstellen oder zukünftige vermuten lassen. So ist z. B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch. Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, verändern jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet und können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern. Auch Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet, geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen statt. Steigende Wohnflächen pro Kopf weisen auf steigende Kaufkraft und eine entsprechende Veränderung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet hin.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z.B. ältere Bewohner*innen oder Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Diese kön-

nen die Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen z.B. urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomiedichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

	Indikatoren	Datenquelle
AP	AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
AP01	Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
AP02	...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
AP03	...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
AP04	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
AP05	Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
GD	GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
GD02	Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
GD03	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten fünf Jahren	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
VG	VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	GfK SE
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
ZA	ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
ZA01	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
ZA02	Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
ZA03	Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
ZA04	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
	<i>LHM: Landeshauptstadt München</i>	
	<i>MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft</i>	

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten
Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt (siehe hierzu den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15423). 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. In begründeten Sonderfällen können aber auch etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum

Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2019 vor.

Derzeit gibt es in München 28 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 300.000 Einwohner*innen in ca. 171.000 Wohnungen leben (Stand: September 2020, Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung).

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse.

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 unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshaupt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird derzeit nicht erwartet. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, 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.

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus den Bindungen gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2019 nur noch etwa 43.000 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 mittlerem Einkommen.

Da für den durch Modernisierung sich verteuernden Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen aus Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z. B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“, d. h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Für den in Abbildung 1 dargestellten Bereich (im Folgenden als „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 16.700 Wohnungen, in denen insgesamt 29.100 Einwohner*innen leben und entspricht dem bisherigen Satzungsgebietsumfang.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebiets

Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Gemeinden Au, Giesing und Haidhausen in die Residenzstadt München eingemeindet. Die prägende Blockrandbebauung der Gründerzeit wuchs nach 1870 insbesondere in Haidhausen heran. Heute gehört der Stadtbezirk „Au-Haidhausen“ zu jenen alten Vorstädten im Münchner Osten, die sich bereits seit vielen Jahren steigender Beliebtheit erfreuen.

Um einer vermehrten Verdrängung der Bevölkerung entgegenzuwirken, wurden Mitte der 1990er Jahre zunächst drei Erhaltungssatzungen, „Obere-Au“, „Haidhausen-Mitte“ und „Haidhausen-Nordost“ erlassen, die in weiten Teilen noch heute in der Erhaltungssatzung

„Haidhausen“ bestehen. Die Erhaltungssatzung gilt in diesem Umgriff seit 2016. Sie erstreckt sich vom Norden an der Prinzregentenstraße und gleichnamigen U-Bahn-Haltestelle in westlicher Richtung über die Einsteinstraße bis zur U-Bahn-Haltestelle „Max-Weber-Platz“ und dem Wiener Platz. Die westliche Grenze verläuft weiter entlang der Inneren Wiener Straße in Richtung des Gasteigs. Die südöstliche Ausdehnung erstreckt sich bis zur Ecke Balanstraße/ Orleansstraße und führt entlang der Orleansstraße über den Orleansplatz am Ostbahnhof mit Ausschluss einer größeren Fläche von überwiegender Nicht-Wohnnutzung an der Grillparzerstraße. Der nordöstlichste Punkt liegt in der Saint-Privat-Straße zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße (vgl. Abbildung 1).

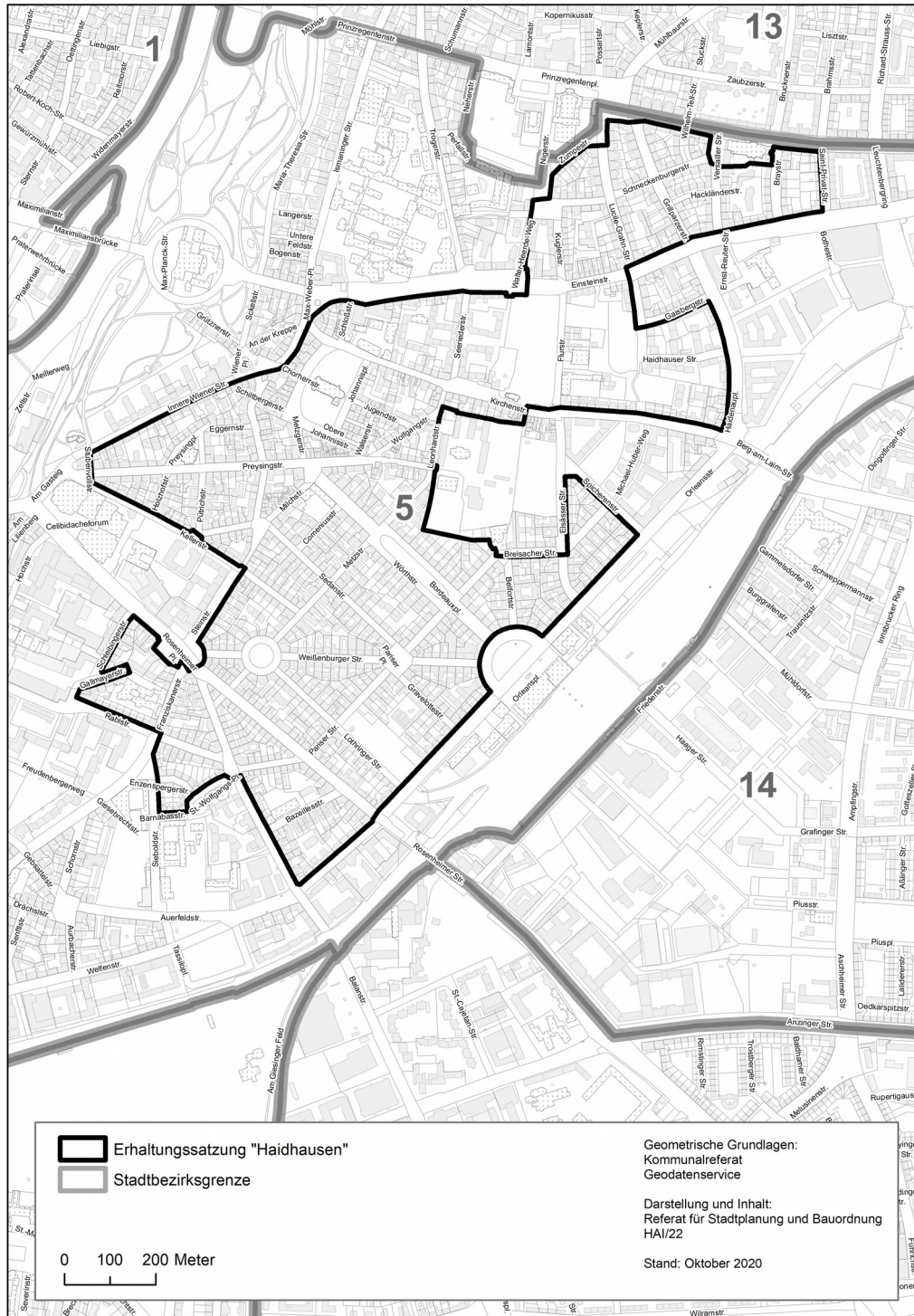


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Haidhausen"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

4.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Aufwertung wird in der Regel dort zu erwarten sein, wo der Gebäude- und Wohnungsbestand ein Potenzial für bauliche Aufwertungen durch beispielsweise Modernisierungsrückstände aufweist.

Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ ergibt sich im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen, aller Gebiete innerhalb des Mittleren Rings und der Landeshauptstadt München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial. Dieses begründet sich vorwiegend durch den hohen Anteil an Altbauten, die vor 1949 (65,5 Prozent) gebaut wurden, einem sehr hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern mit vier bis neun Geschossen (85,7 Prozent) sowie einem Wiedervermietungslevel, das noch unterhalb vergleichbarer Gebiete innerhalb des Mittleren Rings liegt (vgl. Tabelle 2). Gemäß dem Mietspiegel für München 2019 ist das Erhaltungssatzungsgebiet, bis auf sehr wenige Ausnahmen, als zentral gute Wohnlage eingestuft.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Haidhausen“	Stadtbezirk 05	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		29.100	63.400	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)		16.700	37.300	309.600	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	65,5	46,8	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	18,7	26,6	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	7,8	13,3	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	85,7	82,9	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	13,3	11,3	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsrate nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	97,4	97,0	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Begehung des Gebietes hat gezeigt, dass vor allem der gründerzeitliche Altbaubestand zwar in Teilen bereits modernisiert wurde, jedoch nach wie vor ein nennenswerter Anteil an Gebäuden Aufwertungspotenziale aufweist. Von Interesse sind außerdem auch Wohnungsbestände der Nachkriegszeit sowie aus den 1970er und 1980er Jahren. Insgesamt machen diese rund ein Viertel der Wohnungen im Gebiet aus.

Insbesondere bei den rund 3.100 Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1968 dürfte der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf groß sein. Aber auch bei Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu.

Der Anteil der Wohnungen, die sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften befinden, liegt mit 13,3 Prozent im städtischen Durchschnitt. Das im Vergleich für Bereiche innerhalb des Mittleren Rings unterdurchschnittliche Wiedervermietungs-niveau von nur 97,4 Prozent im Gebiet zeigt hingegen ein deutlich vorhandenes Aufwertungspotenzial an.

Gentrifizierungsdynamik

Über Daten zur jüngeren Entwicklung (2015-2019) ist erkennbar, inwieweit das oben beschriebene Aufwertungspotenzial des Gebietes tatsächlich realisiert wird und weitere Veränderungsprozesse auch zukünftig zu erwarten sind.

Die Gentrifizierungsdynamik fällt für das Erhaltungssatzungsgebiet, insgesamt betrachtet, etwas höher aus als im Vergleich zum Stadtbezirk Au-Haidhausen sowie zu allen Gebieten innerhalb des Mittleren Rings und auch zur Landeshauptstadt München. Grund hierfür ist vor allem die intensive Umbautätigkeit in den Jahren 2015 bis 2019 (vgl. Tabelle 3).

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Haidhausen“	Stadtbezirk 05	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	29.100	63.400	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)	16.700	37.300	309.600	807.600**
GD Gentrifizierungsdynamik				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,2	0,2	0,4	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,7	1,2	1,1	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau In % (2015-2019)	6,0	4,4	3,8	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	1,1	1,0	1,0	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungs-mieten In % (2017-2019)	15,5	14,3	19,0	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,6	0,7	0,9	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ wurden innerhalb von fünf Jahren für Gebäude mit insgesamt 1.000 Wohnungen Genehmigungen für größere Umbaumaßnahmen beantragt. Dies entspricht einem Anteil von rund sechs Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet. Der Wert ist damit doppelt so hoch wie der Durchschnitt in der Landeshauptstadt München (2,9 Prozent). Auch im Vergleich zum Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen (4,4 Prozent) und anderer Lagen innerhalb des Mittleren Rings (3,8 Prozent) zeigt der Indikator „Anteil Wohneinheiten in Gebäuden mit Umbau“ für das Erhaltungssatzungsgebiet einen deutlich erhöhten Wert an.

Die Angebotsmieten stiegen im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten drei Jahren um mehr als 15 Prozent an. Die Zunahme der Wiedervermietungs-mieten zeigte sich damit im Erhaltungssatzungsgebiet etwas weniger dynamisch als in anderen Bereichen innerhalb des Mittleren Rings (+19,0 Prozent), entsprach aber in etwa dem städtischen Durchschnitt (+15,9 Prozent).

Der Anteil der geförderten Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, deren Bindungen bis zum Jahr 2025 auslaufen, stellt sich mit 0,2 Prozent eher gering dar. Ähnlich verhält es sich mit Nachverdichtungen durch Wohnungsneubau nach § 34 BauGB und dem hiermit einhergehenden Zuzug einkommensstärkerer Haushalte. Die Bautätigkeit nach

§ 34 BauGB fällt im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 gemessen an den Vergleichsräumen (Stadtbezirk 05, Innerhalb des Mittleren Ring und Gesamtstadt) unterdurchschnittlich aus.

Im Erhaltungssatzungsgebiet ist ein leichter Anstieg des Wohnflächenkonsums wahrnehmbar. Die Zunahme beträgt 0,6 Quadratmeter pro Kopf. Eine auffällige Dynamik kann hier nicht festgestellt werden, da der Wert durchschnittlich ausfällt.

Da die Erhaltungssatzung „Haidhausen“ im selben Gebietsumgriff seit März 2016 gilt und damit bereits im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 größtenteils einen Umwandlungsvorbehalt der Landeshauptstadt München begründete, erklärt sich der, für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings, durchschnittliche Wert von einem Prozent an Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Verdrängungsgefahr

Es wird davon ausgegangen, dass bestimmte Teilgruppen bei stattfindenden Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozessen besonders verdrängungsgefährdet sind. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind jedoch nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Insbesondere die Erhaltungssatzungsgebiete innerhalb des Mittleren Rings weisen eine vergleichsweise gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) auf. So verhält es sich auch im Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“. Das Gros der Indikatoren zeigt hier Werte an, die mit der Bevölkerungsstruktur der Landeshauptstadt München vergleichbar sind (vgl. Tabelle 4).

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Haidhausen“	Stadtbezirk 05	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		29.100	63.400	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)		16.700	37.300	309.600	807.600**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	11,3	10,7	10,6	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,5	36,6	36,0	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	14,4	13,6	12,6	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,6	12,0	12,0	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,2	7,2	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	3,4	3,0	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	35.400	34.600	34.200	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	22,1	24,4	25,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	32,7	33,1	34,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Ähnlich wie für München insgesamt betrachtet, gilt auch für das Erhaltungssatzungsgebiet, dass jeder fünfte Haushalt mit einem monatlichen Einkommen von weniger als 2.000 Euro auskommen muss. Hierbei handelt es sich allein im Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ um mehr als 3.500 Haushalte, deren finanzielle Belastung durch Mieterhöhungen enorm zunehmen würde. Die durchschnittliche Kaufkraft liegt mit 35.400 Euro über dem stadtweiten Durchschnitt (31.900 Euro). Verglichen mit dem fünften Stadtbezirk (34.600 Euro) und dem Bereich innerhalb des Mittleren Rings (34.200 Euro), fällt der Abstand jedoch deutlich geringer aus.

Im Vergleich zu anderen Bereichen innerhalb des Mittleren Rings leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche (14,4 Prozent) sowie Menschen zwischen 60 und 74 Jahren (12,6 Prozent) im Erhaltungssatzungsgebiet. Auch der Anteil Alleinerziehender liegt im Gebiet etwas über den durchschnittlichen Werten der Vergleichsräume.

Zudem weist das Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ eine stabile Bevölkerungsstruktur auf. Die durchschnittliche Wohndauer ist mit 11,3 Jahren höher als im fünften Stadtbezirk und höher als in den Vierteln innerhalb des Mittleren Ringes insgesamt. Der Anteil der Menschen, die bereits mehr als zehn Jahre im Erhaltungssatzungsgebiet leben, ist mit 39,5 Prozent sogar höher als in allen Vergleichsräumen und in der Landeshauptstadt München insgesamt.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an gastronomischen Betrieben und Läden auf. Damit ist der Bereich nicht nur für die hier lebenden Bewohner*innen sehr attraktiv, sondern zieht auch Besucher*innen aus anderen Gegenden an. Insgesamt wird das Gebiet als erstrebenswerter (Wohn-)Standort mit urbaner Qualität wahrgenommen. Auch ist das Gebiet sehr gut ÖPNV-mäßig erschlossen.

4.3 Umliegende Bereiche

Bei der Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebiets „Haidhausen“ wurden zudem die umliegenden Bereiche untersucht. Hierunter fallen auch Bereiche, die vor deutlich mehr als 10 Jahren aus den Umgriffen von ehemaligen Erhaltungssatzungen im fünften Stadtbezirk (Haidhausen-Nordost und Obere Au) „entlassen“ wurden. Die Untersuchung der direkt benachbarten Bereiche hat ergeben, dass eine Ausweitung der Erhaltungssatzung über den jetzigen Umgriff nicht begründet werden kann.

Hauptsächlich konnten auch unter Anwendung der neuen Indikatoren keine weiteren geeigneten Bereiche identifiziert werden, da das Gebiet bereits bei der letzten Überprüfung der Erhaltungssatzung „Haidhausen“ im Jahr 2016, insbesondere in nord-östlicher Richtung, deutlich vergrößert wurde. So ist das zwischen 1995 und 2000 geltende Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen-Nordost“ in diesem Zusammenhang fast vollständig erneut als Bestandteil der Erhaltungssatzung „Haidhausen“ aufgenommen worden. Für die „fehlenden“ Bereiche der ehemaligen Satzung „Haidhausen-Nordost“ zwischen Prinzregenten- und Einsteinstraße kann vor allem durch einen sehr hohen Anteil bereits umgewandelter Miet- in Eigentumswohnungen auch diesmal keine Erhaltungssatzung begründet werden.

Ein ähnliches Ergebnis gilt für einige randliche, an der Isarhangkante gelegene Blöcke, die im Jahr 2016 aus der Erhaltungssatzung „Haidhausen“ entlassen wurden. Hier zeigt sich – auch nach das um „mittlere Einkommensgruppen“ erweiterte Indikatorenset – keine nennenswerte Verdrängungsgefahr der Bevölkerung in diesem Teilbereich.

Ein Anschluss an das Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ um die Bereiche, die bis 2006 das Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“ ausmachten, ist durch mehrere ungeeignete Blöcke (Neubau, gewerbliche Nutzung, Schulen etc.) am südlichen Rand der Satzung nicht sinnvoll.

5. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 1) zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Neben dem attraktiven Altbaubestand, sind hier besonders die Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit bis 1990 interessant, die insgesamt rund ein Viertel der Wohnungen im Gebiet ausmachen. Insbesondere bei den rund 3.100 Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1968 dürfte der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf groß sein. Aber auch bei Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu. Da der Anteil von Wohnungen in kommunaler und genossenschaftlicher Hand im Erhaltungssatzungsgebiet lediglich durchschnittlich ausfällt, unterliegt der weit überwiegende Teil der Wohnungen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftlicher Interessen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielt. In diesem Zusammenhang deutet auch das unterdurchschnittliche Niveau der Wiedervermietungsmieten im Gebiet auf ein vorhandenes Aufwertungspotenzial hin.

Für Teile der Bevölkerung besteht auch weiterhin die Gefahr der Verdrängung. Dies gilt besonders für den Anteil der 60-74-Jährigen, der unter 18-Jährigen und der Alleinerziehenden, die im Erhaltungssatzungsgebiet überdurchschnittlich vertreten sind. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren oder sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung und ihrer bekannten Wohnungsumgebung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind außerdem nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich insbesondere in einer überdurchschnittlichen Umbautätigkeit. Es ist daher von besonderer Wichtigkeit, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbinden kann.

Eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter*innen anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. Dabei kann es sich z.B. um die Finanzierung neuer geförderter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Haidhausen“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 20) dargestellten Bereich wird der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Prüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 – Au - Haidhausen wurde 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.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 – Au - Haidhausen hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kainz und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Haidhausen“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Haidhausen“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 18 bis 20) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Haidhausen“

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

(Erhaltungssatzung „Haidhausen“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 29.10.2020 (Maßstab 1:10000), 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 An-

trag 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

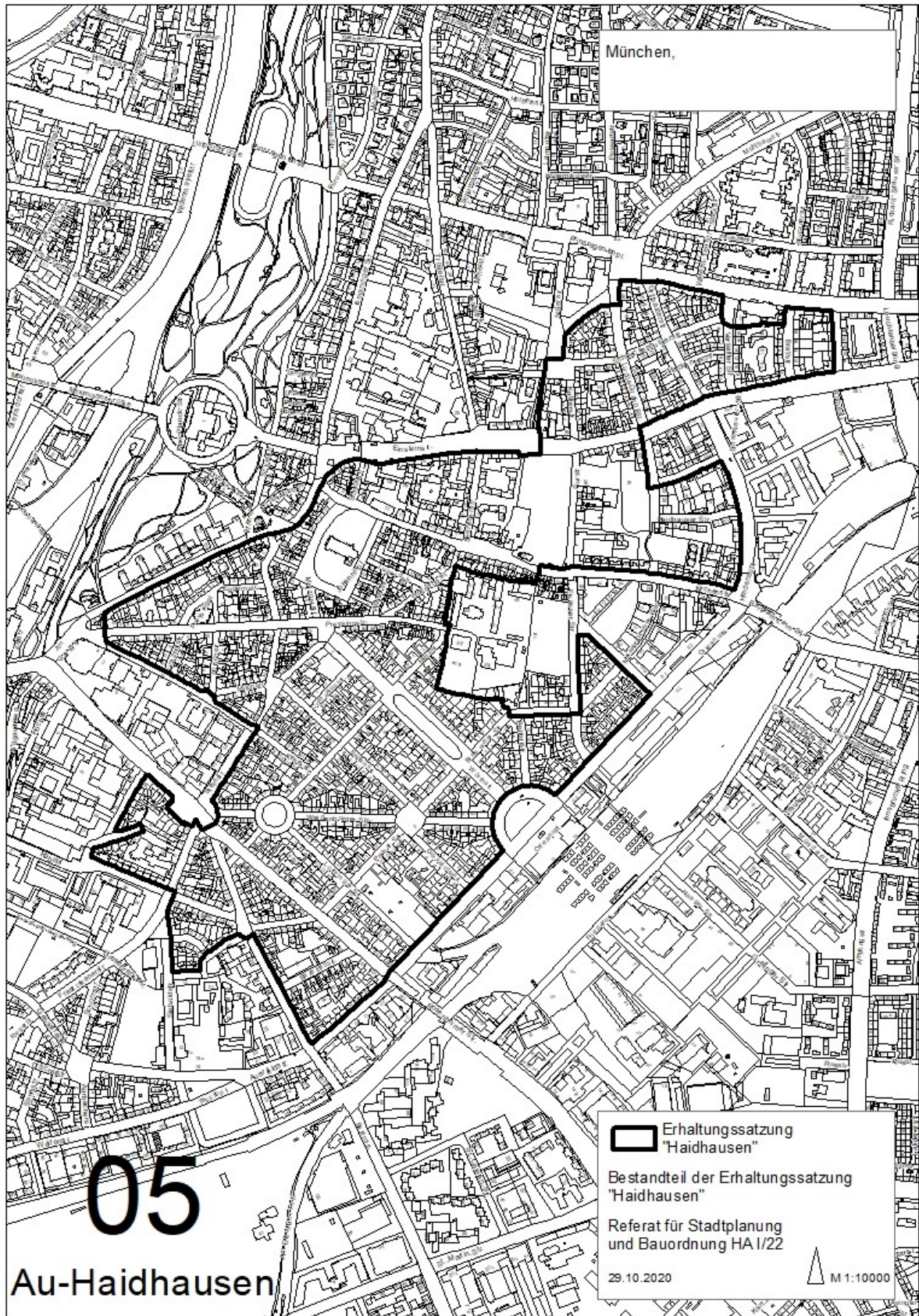
Ordnungswidrigkeiten

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

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth 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 das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Ost
3. An den Bezirksausschuss 05 – Au - Haidhausen
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
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