

Telefon: 233 - 22185  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 26410  
233 - 24238

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

**Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
in den Stadtbezirken 4 Schwabing-West, 11 Milbertshofen-Am Hart und 12 Schwabing-  
Freimann**

**Erhaltungssatzungen in Milbertshofen**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Riesenfeldstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Riesenfeldstraße“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Frankfurter Ring“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“)**
- c) **Satzungsbeschluss Satzung „Nietzschestraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“)**

**Erhaltungssatzungen in Nordschwabing**

- d) **Satzungsbeschluss Satzung „Rümannstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Rümannstraße“)**
- e) **Satzungsbeschluss Satzung „Berliner Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“)**

**Anträge**

- f) **Erhaltungssatzung Milbertshofen verlängern und ausweiten – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**  
Antrag Nr. 20-26 / A 00990 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 02.02.2021,  
eingegangen am 02.02.2021
- h) **Erhaltungssatzung für das Berliner Viertel – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**  
Antrag-Nr. 20-26 / A 01156 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 09.03.2021,  
eingegangen am 10.03.2021

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03951**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 00990 der LINKEN-Fraktion vom 02.02.2021
2. Antrag Nr. 20-26 / A 01156 der LINKEN-Fraktion vom 09.03.2021
3. Lageplan Stadtbezirk 04
4. Lageplan Stadtbezirk 11
5. Lageplan Stadtbezirk 12

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.10.2021 (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 der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ tritt mit Ablauf des 31.10.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) ist zu entnehmen, dass Bereiche, die in den letzten zehn Jahren aus dem Umgriff einer Erhaltungssatzung entlassen wurden, ebenfalls anhand der mit dem o.g. Beschluss eingeführten neuen Indikatoren erneut geprüft werden. Die Untersuchungen finden aufgrund ihrer Komplexität und Kleinteiligkeit im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der jeweiligen Erhaltungssatzungsgebiete statt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00990 „Erhaltungssatzung für das Berliner Viertel – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“ der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 02.02.2021 beauftragt, das Berliner Viertel sowie die umliegenden Bereiche auf den Erlass einer Erhaltungssatzung zu prüfen.

Mit dem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01156 „Erhaltungssatzung Milbertshofen verlängern und ausweiten – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“ der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 09.03.2021 wurde die unbefristete Verlän-

gerung der am 31.10.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ gefordert. Des Weiteren wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine mögliche Ausweitung der bestehenden Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ entlang der Schmalkaldener Straße und der Griegstraße zu prüfen. Zusätzlich erfolgte in diesem Antrag nochmals eine Beauftragung zur Überprüfung des Berliner Viertels auf den Erlass einer Erhaltungssatzung mit Hinweis auf den o. g. vorangegangenen Antrag (Antrag Nr. 20-26 / A 00990).

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**

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. 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. Dabei 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. Da sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus von Gebäuden dieser Baualtersklassen dem Ende zuneigt, sind diese potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

### **Gentrifizierungsdynamik**

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. 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. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf können Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik geben.

Weiterhin 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. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

### **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. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner\*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft 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
<b>AP</b>	<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
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
<b>GD</b>	<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
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
<b>VG</b>	<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
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
<b>ZA</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
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 MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft</i>	

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

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet sind 1.500 Wohnungen erforderlich. 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 ggf. davon abweichende 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 32 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 334.000 Einwohner\*innen in 192.000 Wohnungen leben (Stand: Juni 2021).

### **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, eine hohe Gentrifizierungsdynamik 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 bzw. Verdrängungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

### **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 ihrer Sozialbindung 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. Circa 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

Da für den durch Modernisierung verloren gehenden günstigeren 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 gesamstädtisch 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**

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass große Teile der bisherigen Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ an der Riesenfeldstraße, dem Frankfurter Ring, der Nietzschestraße und der Rümmanstraße sich weiterhin gut für eine – nunmehr unbefristete – Erhaltungssatzung eignen.

Darüber hinaus haben die Untersuchungen gezeigt, dass erstmals zusätzliche Bereiche südlich des Frankfurter Rings und südlich der Rümmanstraße auch in den Umgriff einer unbefristeten Erhaltungssatzung aufgenommen werden können.

Daher wird der unbefristete Erlass der Erhaltungssatzungen „Riesenfeldstraße“, „Frankfurter Ring“, „Nietzschestraße“ und „Rümmanstraße“ vorgeschlagen (vgl. Abbildung 1).

Außerdem wird erstmals der unbefristete Erlass einer neuen Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“ vorgeschlagen.

Es wird somit empfohlen, den gesamten in Rede stehenden Bereich der auslaufenden Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ zusammen mit dem Berliner Viertel in insgesamt fünf Erhaltungssatzungsgebiete zu untergliedern und lediglich an deren Rändern liegende städtische Wohnungsbestände sowie nicht verdrängungsgefährdete Bereiche (wie bspw. Boardinghäuser, Studentenwohnheime, Neubauten und Appartementshäuser) nicht in die Satzungsgriffe aufzunehmen.

In der Gesamtbilanz werden somit deutlich mehr Einwohner\*innen unter Schutz gestellt. Im Umgriff der früheren Erhaltungssatzung Milbertshofen wohnten Ende 2019 gut 29.000

Personen. Mit den vorgeschlagenen Erweiterungen und der neuen Satzung „Berliner Viertel“ kommen weitere rund 6.800 Personen (23 Prozent) unter Schutz. Im Gegenzug entfällt die Erhaltungssatzung in sechs ungeeigneten Blöcken nördlich des Mittleren Rings und einem ungeeigneten Neubaublock an der Rümmanstr. Hier lebten Ende 2019 rund 3.150 Einwohner\*innen (11 Prozent). Zusätzlich werden Bereiche mit Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG, die sich an den Rändern der Satzungsumgriffe befinden, nicht mehr in diese aufgenommen. Für diese rund 1.700 Einwohner\*innen besteht durch das Eigentümer-/Wohnverhältnis keine Verdrängungsgefahr, so dass faktisch von einem weiterhin starken Schutz ausgegangen werden kann.

Die Untersuchung erfolgte unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik. Große Teile der bisherigen Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ an der Riesenfeldstraße, dem Frankfurter Ring, der Nietzschestraße und der Rümmanstraße eignen sich weiterhin gut für einen unbefristeten Erlass.

Zudem konnten an der Umgriffsgrenze der bisherigen Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ Teilbereiche identifiziert werden, die sich ebenfalls für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignen. Die neuen Satzungen Riesenfeldstraße, Frankfurter Ring und Rümmanstraße konnten um diese Teilbereiche erweitert werden.

Für einzelne Bereiche des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Milbertshofen“, bspw. entlang der Hanselmannstraße und der Keferloherstraße, fehlt jedoch die Gentrifizierungsdynamik bei gleichzeitig nur durchschnittlichem Aufwertungspotenzial. Die Verdrängungsgefahr ist hier auch nur unterdurchschnittlich. Bei diesen Bereichen handelt es sich um keine verdrängungsgefährdeten Bereiche, da hier nahezu ausschließlich Boardinghäuser, Studentenwohnheime, Appartementshäuser, Eigentumswohnungsanlagen und Neubauten vorhanden sind. Daher kann der Erlass einer Erhaltungssatzung hier nicht begründet werden.

Im Umfeld der Berliner Straße konnte darüber hinaus mit der Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“ ein weiterer Bereich als geeignet identifiziert werden, so dass in den fünf vorgeschlagenen Gebieten insgesamt gut 3.650 Einwohner\*innen mehr durch Erhaltungssatzungen oder städtische Wohnungsbestände geschützt werden können.

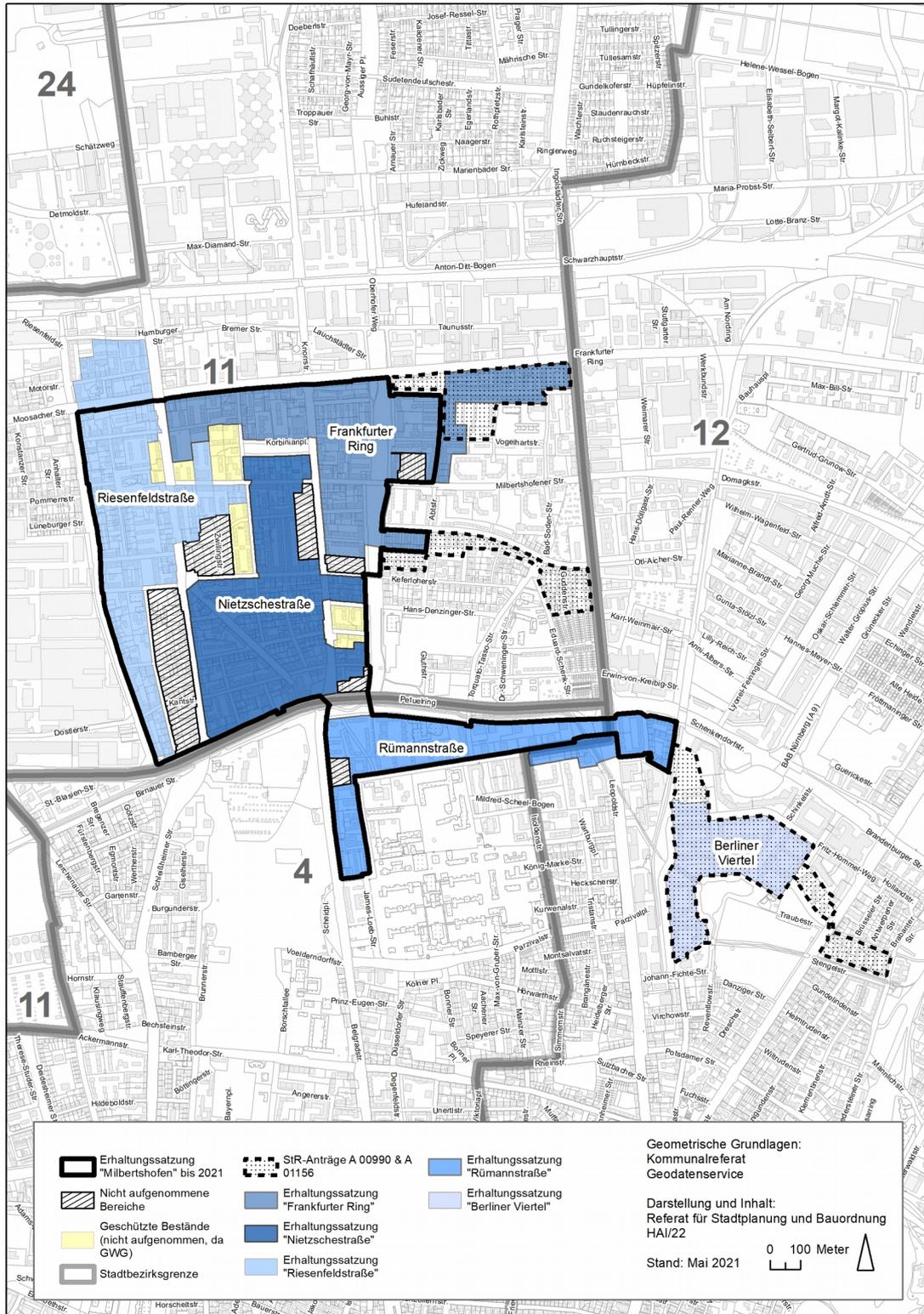


Abbildung 1: Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ bis 2021, geschützte Bestände, nicht aufgenommene Bereiche und Erhaltungssatzungen ab 2021 (unbefristet).

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

#### **4.1 Erhaltungssatzungen in Milbertshofen**

Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Milbertshofen“, die mit Ablauf des 31.10.2021 ausläuft, hat sich gezeigt, dass kleinere städtebaulich einheitlichere Gebiete im heterogenen Milbertshofen für den unbefristeten Satzungserlass an dieser Stelle geeigneter erscheinen.

Im Zuge der Überprüfung sind ein Gebiet im 11. Stadtbezirk Milbertshofen - Am Hart entstanden, das aus insgesamt drei einzelnen Satzungsgebieten besteht. Es handelt sich um die Erhaltungssatzungen „Riesenfeldstraße“, „Frankfurter Ring“, „Nietzschestraße“.

#### **Städtebauliche Charakterisierung der Erhaltungssatzungen in Milbertshofen**

Der 11. Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart ist traditionell als Arbeiterviertel bekannt und wurde bereits seit Beginn der Industrialisierung durch eine starke Mischung von Wohnen, Gewerbe und Industrie geprägt. Im zweiten Weltkrieg wurden große Teile des Altbaubestandes zerstört, da der Bezirk als Industriestandort verstärkt von Bombardements betroffen war. Die Mehrzahl der Wohngebäude im Stadtbezirk stammt folglich aus den Nachkriegsjahren. Die heutige Gebäudestruktur Milbertshofens ist als sehr heterogen zu beschreiben.

Das Gebiet wird von großen Verkehrsachsen (Moosacher Straße/Frankfurter Ring, Petuelring, Knorrstraße, Leopoldstraße, u.a.) begrenzt und durchschnitten. Dadurch ist es gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahnen im Münchener Norden sowie an den Mittleren Ring. Die gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr hat aber auch insbesondere für die straßenseitigen Gebäudeblöcke eine erhebliche Lärm- und Luftbelastung zur Folge.

Neben der guten Erreichbarkeit der Autobahnen BAB 9 und 99 ist auch die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs als gut zu bewerten. So liegen in unmittelbarer Nähe der Erhaltungssatzungsgebiete die drei U-Bahnstationen Frankfurter Ring, Milbertshofen und Petuelring mit Anbindung an drei U-Bahnlinien (U2/U3/U8).

Der gesamte Stadtbezirk profitiert neben der guten verkehrlichen Anbindung von der räumlichen Nähe zu großen Arbeitgeber\*innen im Münchner Norden.

Im weiteren Umfeld der Erhaltungssatzungsgebiete sind der Luitpoldpark und der Olympiapark als große Naherholungsgebiete zu erreichen. Eine kleinere Grünanlage mit Spielplatz liegt zudem am Christoph-von-Gluck-Platz.

#### **4.2 Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Riesefeldstraße“ liegt im Stadtbezirk 11 Milbertshofen - Am Hart knapp außerhalb des Mittleren Rings. Die überwiegenden Teilbereiche der neuen Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“ waren bereits im Umgriff der befristeten Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ enthalten. Ihre Eignung zur Aufnahme in eine unbefristete Erhaltungssatzung konnte im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung bestätigt werden.

Bei der Überprüfung wurde zudem das nähere Umfeld auf potenzielle Erweiterungsgebiete untersucht. Diese Untersuchung hat ergeben, dass Teilbereiche nördlich der Moosacher Straße neu für den Erlass der Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“ vorgeschlagen werden können. Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen der Moosacher Straße, Riesefeldstraße, Hamburger Straße und Schleißheimer Straße.

Für den in Abbildung 2 dargestellten Bereich (im Folgenden „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet der Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“ umfasst knapp 3.200 Wohnungen, in denen insgesamt rund 7.400 Einwohner\*innen leben.

#### **Lage des Untersuchungsgebietes „Riesefeldstraße“**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Riesefeldstraße“ erstreckt sich im 11. Stadtbezirk vorwiegend zwischen der Riesefeldstraße und der Schleißheimer Straße. Das Gebiet reicht nördlich der Moosacher Straße bis zur Hamburger Straße und im Süden bis zum Petuelring (Mittlerer Ring). Der östlichste Teil des Gebietes erstreckt sich bis zur Korbinianstraße (vgl. Abbildung 2).

Neben der bereits beschriebenen sehr guten Anbindung an wichtige Verkehrsachsen im Münchner Norden findet die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr im Wesentlichen per Buslinien statt, wobei die drei U-Bahnhöfe (U2/U8: Frankfurter Ring, Milbertshofen; U3/U8: Petuelring) ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegen und eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt bieten.

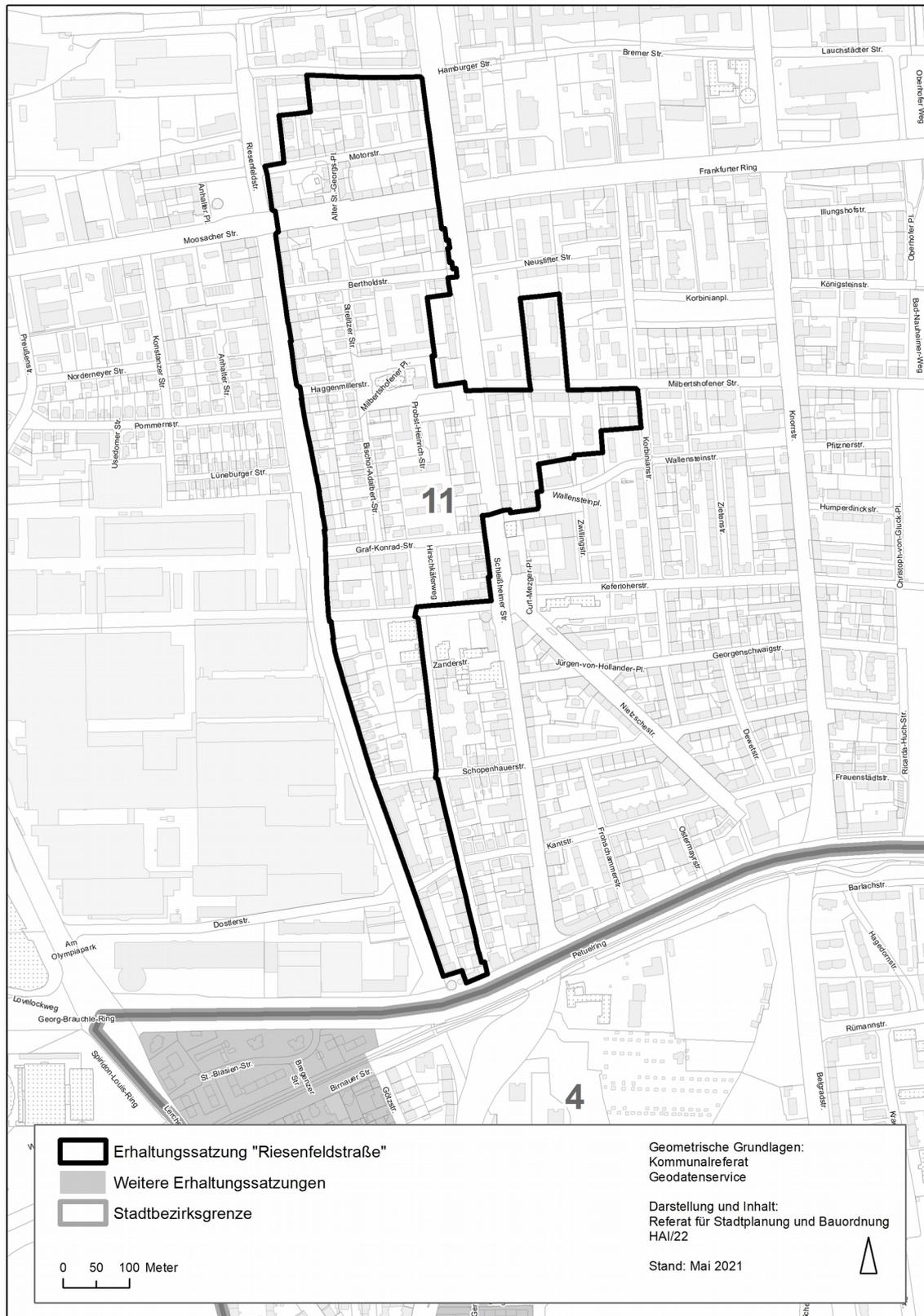


Abbildung 2: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Riesefeldstraße"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **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 „Riesefeldstraße“ ergibt sich im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk 11 – Milbertshofen - Am Hart, aller Gebiete außerhalb des Mittleren Rings und der Landeshauptstadt München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial.

Der Gebäudebestand stammt, wie für Milbertshofen typisch, weit überwiegend aus der Nachkriegszeit und ist sehr heterogen. 43 Prozent der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurden in den Jahren 1949 bis 1968 erbaut. Ein weiteres gutes Viertel des Gebäudebestandes stammt aus den 1970er und -80er Jahren. Der Anteil an Altbauten ist mit knapp 6 Prozent vergleichsweise gering.

Das Gebiet „Riesefeldstraße“ ist vorrangig durch Geschosswohnungsbau geprägt. Es weist mit 79 Prozent einen wesentlich höheren Anteil an Gebäuden mit vier bis neun Geschossen als im Stadtbezirk (rund 54 Prozent) und in vergleichbaren, anderen Stadtvierteln außerhalb des Mittleren Rings auf (rund 40 Prozent; vgl. Tabelle 2).

Der Anteil an städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen, in denen die Bewohner\*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit rund 1,1 Prozent unterdurchschnittlich. Stadtweit befinden sich 13,1 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Im Umgriff der Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“ wurden Gebiete mit einem hohen Anteil an städtischen Wohnungen ausgespart, da diese bereits durch die städtische Eigentümerin vor Aufwertung und Verdrängung geschützt sind (vgl. Abbildung 2: Bereiche an der Ecke Riesefeldstraße/ Hamburger Straße, entlang der Schleißheimer Straße, nördlich der Milbertshofener Straße, Korbinianstraße und Wallensteinstraße).

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit knapp 108 Prozent über den durchschnittlichen Mieten in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings sowie der Gesamtstadt und weisen auf eine bestehende Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt hin. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 für das ganze Erhaltungssatzungsgebiet als durchschnittlich eingestuft.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	„ErhS“ „Riesefeldstraße“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	7.400	78.000	1.065.000	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>	3.200	38.400	529.200	807.600**
AP <b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01 Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	5,6	11,1	16,2	23,3
AP02 ...zwischen 1949 und 1968	42,5	34,6	30,3	32,6
AP03 ...zwischen 1969 und 1986	27,7	28,2	25,5	21,1
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	78,9	53,6	40,4	55,2
AP05 Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	1,1	23,7	13,6	13,1
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	107,7	107,4	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

## Gentrifizierungsdynamik

Über die Daten zur jüngeren Entwicklung (2015-2019) ist erkennbar, inwieweit das oben beschriebene Aufwertungspotenzial des Gebietes tatsächlich realisiert wird. Die Gentrifizierungsdynamik ist im Erhaltungssatzungsgebiet „Riesefeldstraße“ im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk, aber auch zu anderen Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings sowie zur Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlich. Dies zeigt sich insbesondere in der Dynamik der Wiedervermietungsmieten und in der zunehmenden Wohnfläche pro Kopf.

Im Satzungsgebiet fanden zwischen 2015 und 2019 für knapp 2 Prozent des Wohnungsbestandes Umbauaktivitäten statt (vgl. Tabelle 3). Dies deckt sich auch mit dem Anteil an Umbaumaßnahmen im gesamten Stadtbezirk und liegt dabei unter dem städtischen Durchschnitt von 2,9 Prozent.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die den Wunsch von Wohnungseigentümer\*innen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen anzeigen, wurden in den letzten fünf Jahren hingegen nicht ausgestellt. Des Weiteren fallen im Satzungsgebiet in den nächsten fünf Jahren keine geförderten Wohnungen, die sich im privaten Eigentum befinden, aus der Sozialbindung.

Die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren ist ein wesentlicher Indikator für die Gentrifizierungsdynamik in einem Gebiet. Im Erhaltungssatzungsgebiet „Riesefeldstraße“ sind die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnun-

gen von 2017 bis 2019 um fast 21 Prozent gestiegen. Insbesondere im Vergleich zur Mietdynamik in anderen Vierteln außerhalb des Mittleren Rings (13,7 Prozent), aber auch zur Gesamtstadt mit 15,9 Prozent zeigt sich ein deutlicher Unterschied.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 1,7 Quadratmeter zu. In anderen Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings wurde ein durchschnittlicher Anstieg von 0,4 Quadratmetern verzeichnet. Dieser starke Anstieg des Wohnflächenkonsums lässt ebenfalls Rückschlüsse auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	„ErhS“ „Rieselfeldstraße“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	7.400	78.000	1.065.000	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>	3.200	38.400	529.200	807.600**
GD <b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,7	0,7	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,2	1,1	1,9	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau In % (2015-2019)	2,0	1,8	2,4	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,0	0,1	0,4	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsmieten In % (2017-2019)	20,9	18,3	13,7	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	1,7	0,9	0,4	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

## **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.

Insgesamt ist die Verdrängungsgefahr für das Erhaltungssatzungsgebiet „Riesefeldstraße“ deutlich erhöht. Dies zeigt sich vor allem in den einkommensbasierten Indikatoren (vgl. Tabelle 4).

Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf liegt mit rund 24.800 Euro weit unter dem Durchschnitt des 11. Stadtbezirks, vergleichbarer Viertel außerhalb des Mittleren Rings sowie der Gesamtstadt. Dies zeigt sich auch im vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten mit einem niedrigen bzw. mittleren Einkommen. Fast 40 Prozent der Haushalte im Gebiet verfügen über ein Nettohaushaltseinkommen bis 2.000 Euro im Monat. Damit liegt der Anteil der Geringverdienenden im Satzungsgebiet „Riesefeldstraße“ fast doppelt so hoch wie in vergleichbaren Stadtvierteln außerhalb des Mittleren Rings. Auch der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro pro Monat ist mit rund 40 Prozent leicht erhöht.

Die durchschnittliche Wohndauer liegt bei 10,6 Jahren und ist damit ein Jahr niedriger als die durchschnittliche Wohndauer in der Gesamtstadt. Knapp 36 Prozent der Einwohner\*innen wohnen länger als zehn Jahre im Gebiet. Im Vergleich zu Vierteln außerhalb des Mittleren Rings und zur Gesamtstadt ist dies ein leicht unterdurchschnittlicher Wert.

Die Bevölkerungsstruktur im Satzungsgebiet wird von der erwerbsfähigen Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen dominiert. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind mit 12,5 Prozent (LHM: 14,9 Prozent) ebenso wie die Bewohner\*innen mit über 74 Jahren (6,3 Prozent vs. 9,2 Prozent) unterrepräsentiert. Der Anteil der 60- bis 74-Jährigen liegt mit 12,5 Prozent leicht unter dem städtischen Mittel.

Neben der älteren Bevölkerung sind Alleinerziehende besonders stark von Verdrängungsprozessen gefährdet beziehungsweise von den städtebaulichen Folgen defizitärer wohnortnaher Infrastrukturen betroffen. Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten ist mit 3,3 Prozent gegenüber der Gesamtstadt leicht erhöht.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Riesenfeldstraße“	Stadtbezirk 71	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	7.400	78.000	1.065.000	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>	3.200	38.400	529.200	807.600**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	10,6	11,0	12,0	11,6
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	35,9	38,5	40,6	39,1
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	12,5	14,6	16,0	14,9
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,5	12,4	13,4	12,9
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	6,3	7,5	10,0	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	3,3	3,6	3,4	3,1
VG07 Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	24.800	26.600	30.800	31.900
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	39,8	33,0	21,9	23,3
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	40,6	44,1	39,1	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

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Riesenfeldstraße“ selbst liegen keine größeren Grünanlagen, allerdings sind im weiteren Umfeld der Luitpoldpark und der Olympiapark zu erreichen.

Das Gebiet profitiert von der guten verkehrlichen Anbindung an den Mittleren Ring, an die BAB A9 und an das gesamte nördliche Stadtgebiet sowie von der räumlichen Nähe zu großen Arbeitgeber\*innen im Münchner Norden.

Auch wenn im Satzungsgebiet selbst kein U-Bahnhof liegt, ist das Gebiet per Bus und durch die räumliche Nähe zu den zwei U-Bahnhöfen Frankfurter Ring und Milbertshofen gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **Fazit für die Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“**

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

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Über 40 Prozent des Wohnungsbestandes stammt aus den 1950er bis 1960er Jahren. Hier kann von einem großen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen werden. Aber auch bei den Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu.

Die Höhe der durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten mit 107 Prozent und die dynamische Entwicklung der Mieten in den letzten drei Jahren um 21 Prozent lassen auf eine erhöhte Gentrifizierungsdynamik gegenüber vergleichbaren Stadtvierteln schließen. Auch der deutliche Anstieg der Wohnfläche pro Kopf ist ein weiterer Indikator für diese Entwicklung.

Hinzu kommt, dass für Teile der Bevölkerung eine erhöhte Verdrängungsgefahr besteht. Die Kaufkraft liegt mit rund 24.800 Euro deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Unter Beachtung des hohen Preisniveaus auf dem Wohnungsmarkt sind hier nicht nur die einkommensschwachen Haushalte (39,8 Prozent), sondern auch mittlere Einkommensgruppen (40,6 Prozent der Haushalte) potenziell verdrängungsgefährdet. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren oder sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung und ihre bekannte Wohnumgebung angewiesen.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

### **4.3 Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“**

Weite Teilbereiche der neuen Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“ waren bereits im Umfang der Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ enthalten. Ihre Eignung zur Aufnahme in eine Erhaltungssatzung konnte im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung bestätigt werden.

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01156 der Stadtratsfraktion der LINKEN vom 09.03.2021 (Anlage 2) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zudem beauftragt, das Gebiet direkt am Frankfurter Ring, entlang der Schmalkaldener- und der Griegstraße auf eine Eignung zu prüfen. Die Untersuchungen der im oben genannten Antrag vorgeschlagenen Erweiterungen auf dem Gebiet des 11. Stadtbezirks sowie deren umliegenden Bereichen haben ergeben, dass Teilbereiche hiervon erstmals für den Erlass der Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“ vorgeschlagen werden können.

Für den in Abbildung 3 dargestellten Bereich (im Folgenden „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“ umfasst rund 4.200 Wohnungen, in denen insgesamt knapp 8.340 Einwohner\*innen leben.

#### **Lage des Untersuchungsgebietes „Frankfurter Ring“**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Frankfurter Ring“ liegt im Stadtbezirk 11, Milbertshofen-Am Hart. Das „T“-förmige Erhaltungssatzungsgebiet liegt im nordöstlichen Teil von Milbertshofen und erstreckt sich entlang des – namensgebenden – Frankfurter Rings zwischen der Schleißheimer Straße im Westen und der Ingolstädter Straße im Osten. Der südlichste Teil des Gebiets reicht entlang des Christoph-von-Gluck-Platzes bis zur Höhe der Lena-Christ-Straße (vgl. Abbildung 3).

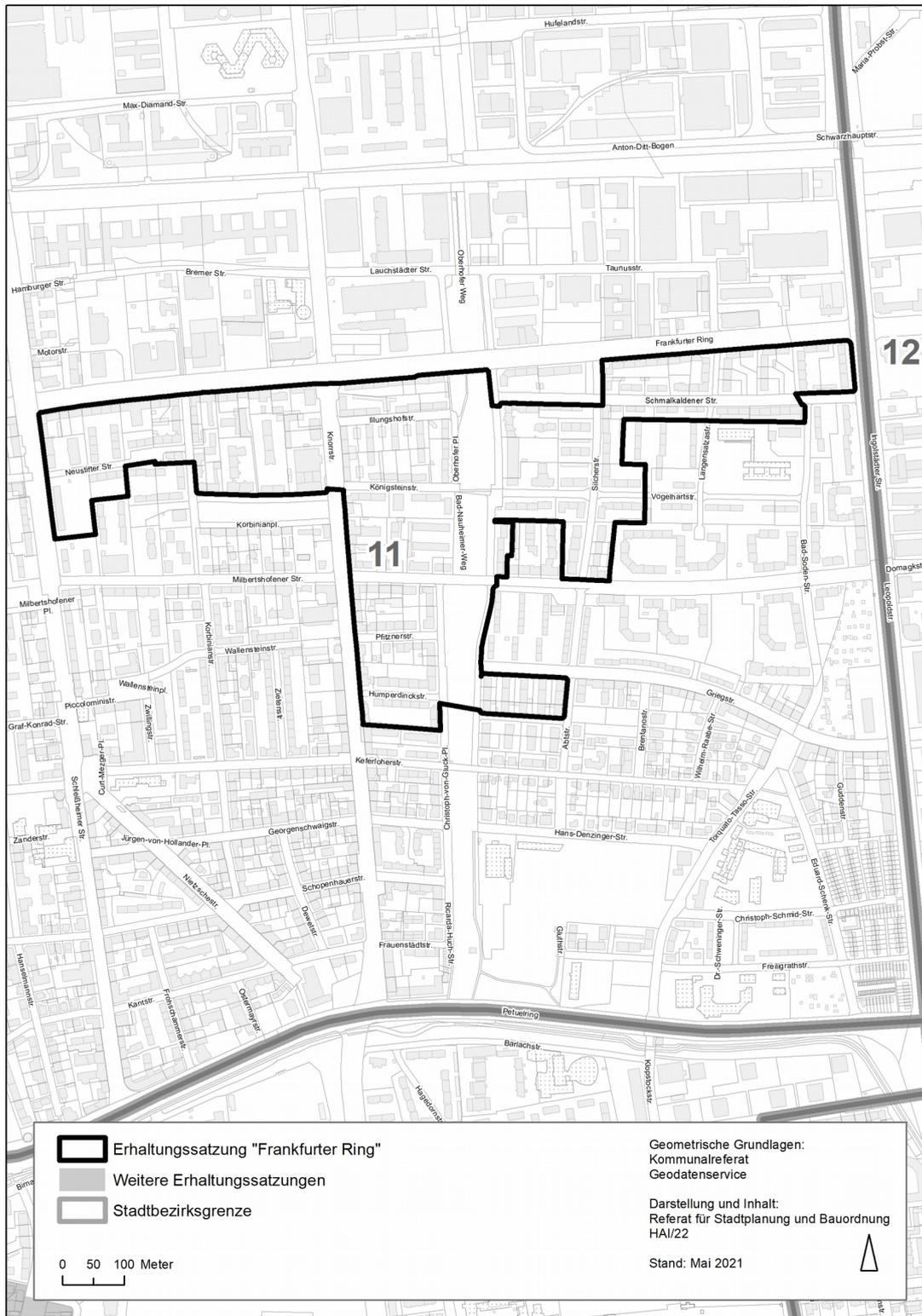


Abbildung 3: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Frankfurter Ring"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## 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 „Frankfurter Ring“ ergibt sich im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart, aller Gebiete außerhalb des Mittleren Rings und der Landeshauptstadt München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial.

Der Gebäudebestand stammt, wie für Milbertshofen typisch, weit überwiegend aus der Nachkriegszeit. Rund 74 Prozent der Wohnungen liegen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1968. Hierbei handelt es sich in der Regel um Mehrfamilienhäusern mit vier bis neun Geschossen (vgl. insgesamt rund 94 Prozent des Wohnungsbestandes). Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf dieser Gebäude dürfte groß sein. So hat sich auch bei der Begehung des Gebietes gezeigt, dass diese Bestände teilweise bereits saniert wurden (v.a. erkennbare Fassadendämmungen). Weitere rund 13 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die in den 1970er- und 1980er-Jahren erbaut wurden. Bei diesen Wohnungen neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu, sodass auch hier in Zukunft Aufwertungen des Gebäudebestands zu erwarten sind (vgl. Tabelle 5).

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErHS* „Frankfurter Ring“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	8.300	78.000	1.065.000	1.587.300
	<b>Wohnungen (WE)</b>	4.200	38.400	529.200	807.600**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	3,3	11,1	16,2	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	74,2	34,6	30,3	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	13,1	28,2	25,5	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	93,7	53,6	40,4	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	3,7	23,7	13,6	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	103,5	107,4	100,0	100,0

\* ErHS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 5: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Der Anteil geschützter Wohnungen fällt mit 3,7 Prozent im Erhaltungssatzungsgebiet sehr gering aus. Dies liegt darin begründet, dass bewusst die Bestände städtischer Wohnungen im benachbarten Umfeld aus dem Umgriff der Erhaltungssatzung ausgespart wurden (vgl. Abbildung 1: südlich der Neustifter Straße, Bereiche zwischen Schmalkaldener Straße und Griegstraße).

Das Niveau der Wiedervermietungsmiete im Erhaltungssatzungsgebiet „Frankfurter Ring“ liegt bereits etwas über dem Vergleichsmaßstab aller Bereiche außerhalb des Mittleren Rings, aber noch rund 4 Prozentpunkte unter dem des 11. Stadtbezirks. Im Mietspiegel für München 2021 ist das Erhaltungssatzungsgebiet als durchschnittliche Wohnlage eingestuft.

### Gentrifizierungsdynamik

Über die 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, niedriger aus als in den Vergleichsräumen (vgl. Tabelle 6).

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Frankfurter Ring“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	8.300	78.000	1.065.000	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>	4.200	38.400	529.200	807.600**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	4,7	0,7	0,7	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	1,1	1,1	1,9	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	1,4	1,8	2,4	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,0	0,1	0,4	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2017-2019)	15,7	18,3	13,7	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,2	0,9	0,4	0,6

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 6: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Dies zeigt sich im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 vor allem an den unterdurchschnittlichen Werten der Indikatoren zur Umbautätigkeit (1,4 Prozent) und den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen (0,0 Prozent). Bei der eher durchschnittlichen Dynamik der Wiedervermietungsflächen im Zeitraum 2017 bis 2019 von +15,7 Prozent ist zu berücksichtigen, dass diese im Erhaltungssatzungsgebiet bereits auf einem überdurchschnittlich hohem Niveau liegen.

Angesichts des fast achtmal so hohen Anteils an geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen, deren Bindungen in den nächsten fünf Jahren wegfallen, ist eine Zunahme der Gentrifizierungsdynamik hier jedoch nicht unwahrscheinlich und künftige Aufwertungsmaßnahmen sollten daher unter dem Schutzschirm der Erhaltungssatzung ablaufen.

### **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. Die Verdrängungsgefahr für die Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet wird insgesamt als überdurchschnittlich bewertet, was sich insbesondere an den einkommensbezogenen Indikatoren zeigt (vgl. Tabelle 7).

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Frankfurter Ring“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	8.300	78.000	1.065.000	1.587.300
	<b>Wohnungen (WE)</b>	4.200	38.400	529.200	807.600**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	12,0	11,0	12,0	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,6	38,5	40,6	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	13,4	14,6	16,0	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,7	12,4	13,4	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	8,8	7,5	10,0	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	3,0	3,6	3,4	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	28.800	26.600	30.800	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	33,2	33,0	21,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	44,0	44,1	39,1	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 7: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Mit einer durchschnittlichen Wohndauer von 12 Jahren und einem Anteil von Einwohner\*innen von knapp 40 Prozent, die länger als 10 Jahre im Gebiet der Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“ leben, kann von einer vergleichsweise stabilen Wohnbevölkerung gesprochen werden. Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung sind weder besonders viele Familien mit Kindern noch Haushalte älterer Personen auffällig. Die Anteile unter 18-Jähriger (13,4 Prozent), 60 bis 74-Jähriger (12,7 Prozent) und der über 74-Jährigen (8,8 Prozent) liegen jeweils etwas unter dem stadtweiten Durchschnitt. Der Anteil Alleinerziehender liegt mit drei Prozent ebenfalls dicht am städtischen Vergleichswert.

Ähnlich wie für den gesamten 11. Stadtbezirk, kann auch für das Erhaltungssatzungsgebiet „Frankfurter Ring“ eine merklich niedrigere Pro-Kopf-Kaufkraft (28.800 €) bei gleichzeitig deutlich höheren Anteilen von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen beobachtet werden. So verfügen hier 33,2 Prozent der Haushalte lediglich über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 2.000 € und weitere 44,0 Prozent über Einkommen von 2.000 bis 4.000 € pro Monat.

### **Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren**

Durch die unmittelbare Nähe zu zwei U-Bahnhaltestellen ist die Bevölkerung des Erhaltungssatzungsgebiets gut an die Münchner Innenstadt angebunden. Die U2 fährt wochentags ca. alle fünf Minuten. Zudem wurde im Jahr 2019 noch eine weitere Express-Bus-Linie mit Halt beziehungsweise Umsteigemöglichkeit am Frankfurter Ring eingeführt.

### **Fazit für die Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (vgl. Abbildung 3) zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgrund der vorliegenden Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass die Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit bis Mitte der 1980er-Jahre fast 90 Prozent aller 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 hoch sein. Aber auch bei Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu.

Hinzu kommt ein sehr hoher Anteil von geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren. Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern kann.

Für weite Teile der Bevölkerung besteht, angesichts der vergleichsweise niedrigen Einkommen, die Gefahr der Verdrängung. Unter Beachtung des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur die einkommensschwachen Haushalte (33,2 Prozent), sondern auch mittlere Einkommensgruppen (44 Prozent der Haushalte) potenziell verdrängungsgefährdet. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren oder sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung und ihre bekannte Wohnungsumgebung angewiesen.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

#### **4.4 Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“**

Der Umgriff der neuen Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“ war bereits vollständig im Umgriff der Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ enthalten. Ihre Eignung zur Aufnahme in eine Erhaltungssatzung konnte bestätigt werden.

Für den in Abbildung 4 dargestellten Bereich (im Folgenden „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“ umfasst rund 3.900 Wohnungen, in denen insgesamt rund 7.500 Einwohner\*innen leben.

#### **Lage des Untersuchungsgebietes „Nietzschestraße“**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Nietzschestraße“ liegt im südwestlichen Teil des Stadtbezirks 11, Milbertshofen-Am Hart. Das Gebiet konzentriert sich schwerpunktmäßig um die namensgebende Nietzschestraße herum, die vom nordwestlichsten Punkt des Gebietes diagonal zum südlichen Rand des Gebietes am Petuelring verläuft. Das Erhaltungssatzungsgebiet liegt somit am Rand des 4. Stadtbezirks „Schwabing – West“. Nach Westen wird das Erhaltungssatzungsgebiet abgesehen von wenigen Blöcken beziehungsweise Blockseiten entlang der Knorrstraße begrenzt. Der nördlichste Ausläufer ist ein Block jenseits der Milbertshofener Straße am Korbinianplatz (vgl. Abbildung 4).

Innerhalb beziehungsweise in der Nähe des Erhaltungssatzungsgebiets „Nietzschestraße“ liegen zwei U-Bahnstationen (U2/U8: Milbertshofen, Petuelring). Hierdurch ist die Bevölkerung des Erhaltungssatzungsgebiets gut an die Münchner Innenstadt angebunden. Die U2 fährt wochentags ca. alle fünf Minuten. Zudem liegen in nicht allzu weiter Ferne der Luitpold- und der Olympiapark.

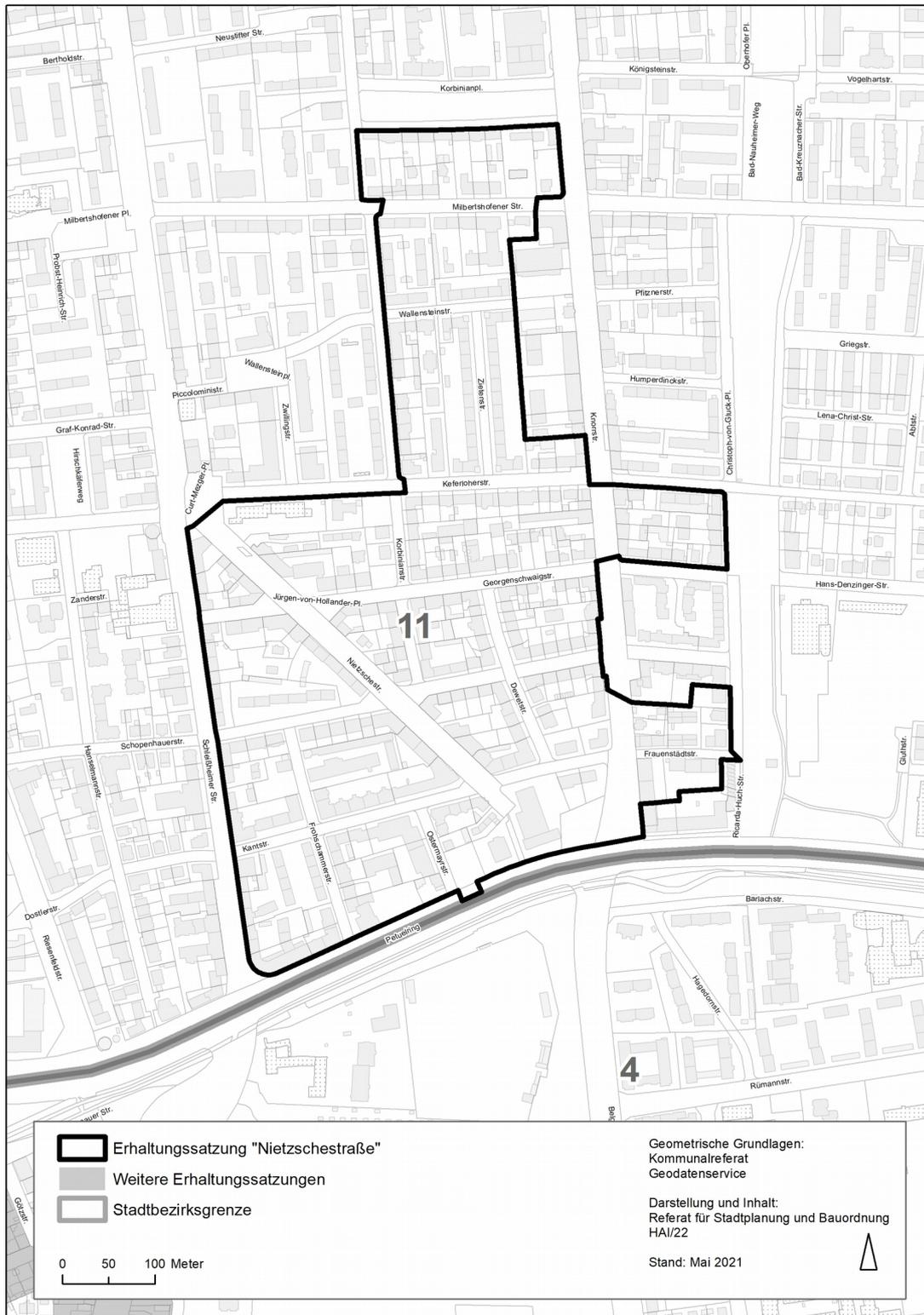


Abbildung 4: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Nietzschestraße"

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## 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 „Nietzschestraße“ ergibt sich vor allem im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart ein deutlich überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial. Aber auch gegenüber allen Gebieten außerhalb des Mittleren Rings und der Landeshauptstadt München ist das Aufwertungspotenzial im Erhaltungssatzungsgebiet überdurchschnittlich.

Der Gebäudebestand ist hinsichtlich des Baualters als sehr heterogen zu beschreiben. Im Vergleich zum 11. Stadtbezirk fällt der Anteil an Wohnungen in Altbauten mit 22,8 Prozent etwa doppelt so hoch aus. Dies ist neben der Randlage zum 4. Stadtbezirk wohl ein weiterer Grund, warum der Bereich auf Immobilienportalen auch gerne als „Nordschwabing“ beworben wird. Der überwiegende restliche Wohnungsbestand liegt in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1986. Knapp 70 Prozent der Wohnungen des Gebiets liegen zudem in Mehrfamilienhäusern mit vier bis neun Geschossen (vgl. Tabelle 8).

		Zum Vergleich			
Indikatoren		ErhS* „Nietzschestraße“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	7.500	78.000	1.065.000	1.587.300
	<b>Wohnungen (WE)</b>	3.900	38.400	529.200	807.600**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	22,8	11,1	16,2	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	41,0	34,6	30,3	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	22,3	28,2	25,5	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	69,3	53,6	40,4	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	2,3	23,7	13,6	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	118,5	107,4	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 8: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude im Gebiet fällt – angesichts der beschriebenen Heterogenität unterschiedlich hoch aus. Es hat sich aber bei der Begehung des Gebietes gezeigt, dass neben den Altbauten bereits Bestände jüngeren Baualters saniert werden. Hinzu kommen Neubauten nach Abriss und im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Der Anteil geschützter Wohnungen fällt mit 2,3 Prozent sehr gering aus. Dies liegt ebenfalls daran, dass bewusst die Bestände städtischer Wohnungen im benachbarten Umfeld aus dem Umgriff der Erhaltungssatzung ausgespart wurden (vgl. Abbildung 1, im Wesentlichen westlich der Korbinianstraße und östlich der Knorrstraße).

Das Niveau der Wiedervermietungsmiete im Erhaltungssatzungsgebiet „Nietzschestraße“ liegt mit 118,5 Prozent bereits deutlich über dem der Vergleichsräume. Im Mietspiegel für München 2021 ist das Erhaltungssatzungsgebiet als durchschnittliche Wohnlage eingestuft.

### Gentrifizierungsdynamik

Über Daten zur jüngeren Entwicklung (2015-2019) ist erkennbar, inwieweit das oben beschriebene Aufwertungspotenzial des Gebietes tatsächlich realisiert wird. Die Gentrifizierungsdynamik fällt für das Erhaltungssatzungsgebiet, insgesamt betrachtet, merklich höher aus als in den Vergleichsräumen. Dies liegt vor allem in der höheren Umbautätigkeit und Dynamik in der Entwicklung der Wiedervermietungsmieten begründet (vgl. Tabelle 9).

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Nietzschestraße“	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		7.500	78.000	1.065.000	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>		3.900	38.400	529.200	807.600**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,7	0,7	0,6
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,0	1,1	1,9	1,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	4,0	1,8	2,4	2,9
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,0	0,1	0,4	0,7
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2017-2019)	30,1	18,3	13,7	15,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	1,0	0,9	0,4	0,6

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 9: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 befanden sich rund 4 Prozent der Wohnungen in Gebäuden, die umgebaut wurden. Dies ist in etwa doppelt so viel wie sonst im 11. Stadtbezirk beobachtbar ist. Der Wert liegt hier zudem rund einen Prozentpunkt über dem stadtweiten Durchschnitt.

Bemerkenswert ist der fast doppelt so hohe Anstieg der Wiedervermietungsrenten gegenüber dem stadtweiten Durchschnitt. Zwischen 2017 und 2019 sind diese um 30,1 Prozent angestiegen.

## 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. Die Verdrängungsgefahr für die Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet wird insgesamt als etwas erhöht bewertet, was sich insbesondere an den einkommensbezogenen Indikatoren zeigt (vgl. Tabelle 10).

Indikatoren	Zum Vergleich			
	„Nietzschesstraße“ ErhS*	Stadtbezirk 11	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	7.500	78.000	1.065.000	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>	3.900	38.400	529.200	807.600**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	10,5	11,0	12,0	11,6
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	34,8	38,5	40,6	39,1
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	10,7	14,6	16,0	14,9
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	13,0	12,4	13,4	12,9
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	7,2	7,5	10,0	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,5	3,6	3,4	3,1
VG07 Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	28.800	26.600	30.800	31.900
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	33,4	33,0	21,9	23,3
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	42,9	44,1	39,1	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 10: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die durchschnittliche Wohndauer (10,5 Jahre) und der Anteil der Einwohner\*innen mit Wohndauern über 10 Jahren fällt im Erhaltungssatzungsgebiet „Nietzschesstraße“ vergleichsweise gering aus. Dies kann in Kombination mit dem starken Anstieg der Wiedervermietungsrenten Hinweise darauf geben, dass bereits Veränderungen in der Bewohner-

struktur ablaufen. Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung sind weder besonders viele Familien mit Kindern noch Haushalte älterer Personen auffällig. Die Anteile unter 18-Jährigen (10,7 Prozent) und der über 74-Jährigen (7,2 Prozent) liegen jeweils unter dem stadtweiten Durchschnitt. Der Anteil der 60 bis 74-Jährigen entspricht mit 13,0 Prozent dem Münchner Mittel. Der Anteil Alleinerziehender liegt mit 2,5 Prozent ebenfalls etwas unter dem städtischen Vergleichswert.

Ähnlich wie für den gesamten 11. Stadtbezirk kann auch für das Erhaltungssatzungsgebiet „Nietzschestraße“ eine merklich niedrigere Pro-Kopf-Kaufkraft (28.800 Euro) bei gleichzeitig deutlich höheren Anteilen von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen beobachtet werden. So verfügen hier 33,4 Prozent der Haushalte lediglich über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro und weitere 42,9 Prozent über Einkommen von 2.000 bis 4.000 Euro pro Monat.

### **Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren**

Im weiteren Umfeld des Erhaltungssatzungsgebietes „Nietzschestraße“ liegen die Naherholungsgebiete Olympiapark und Luitpoldpark sowie die Grünanlage mit Spielplatz am Christoph-von-Gluck-Platz.

Das Gebiet profitiert von der guten verkehrlichen Anbindung an den Mittleren Ring, an die BAB A9 und an das gesamte nördliche Stadtgebiet sowie von der räumlichen Nähe zu großen Arbeitgeber\*innen im Münchner Norden.

Auch die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr bzw. die Münchner Innenstadt ist über die U-Bahnstation Milbertshofen, die direkt im Gebiet liegt, sehr gut.

### **Fazit für die Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (vgl. Abbildung 4) 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 Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass die Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit bis Mitte der 1980er Jahre über 60 Prozent aller Wohnungen im Gebiet ausmachen. Insbesondere bei den knapp 1.600 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.

Es zeigt sich, dass die Mieten im Erhaltungssatzungsgebiet bereits höher als in vergleichbaren Lagen sind und zudem in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg verzeichneten. Für weite Teile der Bevölkerung besteht, angesichts der vergleichsweise unterdurchschnittlichen Einkommenssituation, die Gefahr der Verdrängung. Unter Beachtung des hohen Preisniveaus auf dem Wohnungsmarkt sind hier nicht nur die einkommensschwachen Haushalte (33,4 Prozent), sondern auch mittlere Einkommensgruppen (42,9 Prozent der Haushalte) potenziell verdrängungsgefährdet. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren oder sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung und ihre bekannte Wohnungsumgebung angewiesen.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

#### **4.5 Erhaltungssatzung „Rümannstraße“**

Ein großer Teilbereich der neuen Erhaltungssatzung „Rümannstraße“ war bereits im Umfang der Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ enthalten. Die Eignung zur Aufnahme in eine Erhaltungssatzung konnte im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung bestätigt werden und zusätzlich mit neuen Bereichen für den unbefristeten Erlass einer Erhaltungssatzung „Rümannstraße“ – vorgeschlagen werden.

Für den in Abbildung 5 dargestellten Bereiche (im Folgenden „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 2.700 Wohnungen, in denen insgesamt 4.700 Einwohner\*innen leben.

#### **Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes**

Im Vergleich aller Stadtbezirke weist Schwabing-West mit 151 Einwohner\*innen je Hektar die höchste Einwohnerdichte auf. Die gründerzeitlichen Platzstrukturen des Elisabeth-, Kurfürsten- und Hohenzollernplatzes sind charakteristisch für den Stadtbezirk.

Das Erhaltungssatzungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtbezirks 04 an der Grenze zum 11. Stadtbezirk und stellt zum größten Teil den südlich des Mittleren Ring gelegenen Bereich der auslaufenden Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ dar. Eher untypisch für den Stadtbezirk 04 ist dieser Teil von Gebäuden aus den 1950er-1960er Jahren geprägt. Zudem erstreckt sich das Satzungsgebiet Richtung Osten bis in den Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann.(siehe Abbildung 5).

Neben der guten Erreichbarkeit der Autobahnen BAB 9 und 99, ist auch die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs als gut zu bewerten. Im Gebiet selbst befindet sich zwar weder eine U-Bahn-/ noch eine Trambahnhaltestelle. Allerdings liegt die Trambahnhaltestelle „Am Münchner Tor“ der Linie 23 in unmittelbarer Nähe zum östlichen Rand des Erhaltungssatzungsgebiet. Über die Haltestelle Rümannstraße und Klopstockstraße verläuft die Buslinie 142 quer durch das Erhaltungssatzungsgebiet. Unweit südlich des Gebiets liegt die U-Bahnhaltestelle Scheidplatz der Linien U2, U3 und U8, von welcher der Hauptbahnhof in unter 10 Minuten erreicht werden kann.

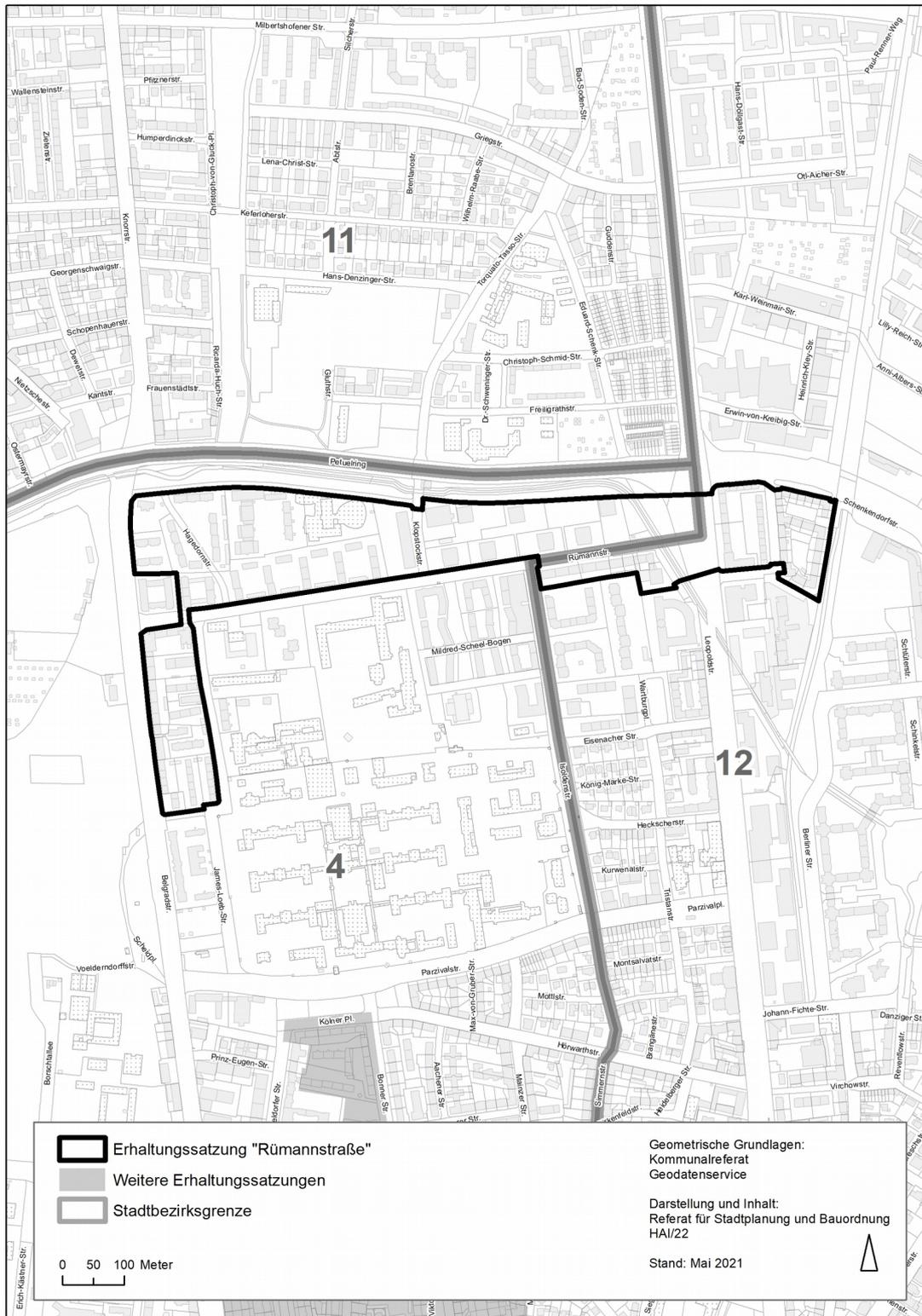


Abbildung 5: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Rümannstraße"

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Aufwertungspotenzial**

Die Gebäudestruktur im Erhaltungssatzungsgebiet unterscheidet sich hinsichtlich der Baualtersklassen von typischen Gebieten innerhalb des Mittleren Rings. Der Altbauanteil mit gut 24 Prozent entspricht in etwa dem städtischen Durchschnitt (23 Prozent), während dieser Wert in den Gebieten innerhalb des Mittleren Rings mit 36 Prozent deutlich darüber liegt (Tabelle 11). Der Großteil der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurde in den 1950er und -60er Jahren erbaut. Gebäudebestände jüngeren Baualters sind hingegen kaum vorhanden (unter 5 Prozent).

Wiederum typisch für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings sind die Geschosshöhen. So ist besonders der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit 4 bis 9 Geschossen (85 Prozent) deutlich höher als der Durchschnitt der Gesamtstadt (55 Prozent).

Der Anteil an städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner\*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, liegt bei lediglich 8 Prozent. Stadtweit befinden sich 13,1 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen merklich unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 überwiegend als „zentral gut“ eingestuft. Dies macht das Gebiet insgesamt auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv.

Indikatoren		Zum Vergleich				
		„Rümannstraße“ ErhS*	Stadtbezirk 04	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		4.700	71.100	80.600	521.800	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.700	41.700	45.200	309.600	807.600**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>					
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	23,6	24,9	25,1	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	71,7	48,3	24,1	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	4,2	15,4	21,3	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	85,1	84,0	51,8	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	7,8	9,4	10,5	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	91,4	101,2	105,9	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 11: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Gentrifizierungsdynamik

Bisher ist im Erhaltungssatzungsgebiet wenig Gentrifizierungsdynamik erkennbar. So fallen keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung (vgl. Tabelle 12). Die Gefahr für Luxussanierungen und Mieterhöhungen wäre bei Wohnungen von privaten Eigentümer\*innen nach Ablauf der Sozialbindung besonders hoch.

Zudem fanden im Erhaltungssatzungsgebiet „Rümannstraße“ zwischen 2015 und 2019 nur wenige größere Umbaumaßnahmen statt (1,6 Prozent). Deutlich wird das im Vergleich mit der Gesamtstadt (2,9 Prozent).

In den Jahren 2015 bis 2019 entstanden 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt München im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fand in diesem Zeitraum mit 0,3 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt deutlich weniger Bautätigkeit nach § 34 BauGB statt.

Im Satzungsgebiet wurden zwischen 2015 und 2019 keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Dem gegenüber steht der Wert von 0,7 Prozent der Gesamtstadt. Da es sich um Wohnungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung handelt, wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hier i.d.R. nicht genehmigt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Voraussetzung für eine Umwandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein sehr hoher Wert würde darauf hinweisen, dass Wohnungseigentümer\*innen grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 16,5 Prozent über den Wiedervermietungsflächen vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit ein wenig dynamischer als in der Gesamtstadt (15,9 Prozent), liegt jedoch unter den Werten des Stadtbezirks 04 (18 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 1,2 Quadratmeter ab und lag damit weit unter der gesamtstädtischen Entwicklung. Ein steigender Wohnflächenkonsum würde den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zulassen.

		Zum Vergleich				
Indikatoren		„ErhS“ „Rümannstraße“	Stadtbezirk 04	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	4.700	71.100	80.600	521.800	1.587.300
	<b>Wohnungen (WE)</b>	2.700	41.700	45.200	309.600	807.600**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>					
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,4	3,4	0,4	0,6
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,3	0,9	0,8	1,1	1,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	1,6	3,9	2,3	3,8	2,9
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,0	1,1	0,5	1,0	0,7
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	16,5	18,0	15,7	19,0	15,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	-1,2	0,5	0,2	0,9	0,6

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 12: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Verdrängungsgefahr**

Etwa 35 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 13). Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,2 Jahre und damit etwas weniger als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner\*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben.

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 9,5 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt des 04. Stadtbezirks (12,5 Prozent) und dem städtischen Mittelwert (14,9 Prozent). Mit 10,1 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner\*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet hingegen höher als in der Gesamtstadt (9,2 Prozent).

1,9 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit weit weniger als in der Gesamtstadt sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 28.400 Euro deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro sowie unter dem Durchschnitt für den gesamten 12. Stadtbezirk (35.300 Euro) und den Gebieten innerhalb des Mittleren Rings (34.200 Euro). Es zeigt sich außerdem, dass die Bevölkerungsgruppe der Haushalte über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat mit knapp 35 Prozent häufig vertreten ist. In ganz München trifft dies auf etwas mehr als 23 Prozent der Haushalte zu.

Rund 41 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit mittleren Einkommen sind somit im Gebiet weitaus häufiger vertreten als in der Gesamtstadt (37 Prozent). Ein bedeutender Teil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich				
		ErhS* „Ruhmannstraße“	Stadtbezirk 04	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		4.700	71.100	80.600	521.800	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.700	41.700	45.200	309.600	807.600**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>					
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	11,2	10,9	10,4	10,6	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	35,0	36,5	33,9	36,0	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	9,5	12,5	14,3	12,6	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,2	12,5	11,7	12,0	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	10,1	8,9	8,0	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	1,9	2,4	3,1	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	28.400	35.300	30.900	34.200	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	34,9	23,9	23,6	25,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	40,8	33,6	37,9	34,3	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 13: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Mit dem Luitpoldpark, dem Petuelpark und der Grünanlage Mildred-Scheel-Bogen liegen Grün- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe des Erhaltungssatzungsgebiets. Der Englische Garten sowie der Zugang zum Nordfriedhof liegen ebenfalls unweit des Erhaltungssatzungsgebiets. In Kombination mit der verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt sowie an die Standorte zahlreicher Arbeitgeber\*innen im Münchner Norden ist das Gebiet ein attraktiver Wohnstandort.

### **Fazit für die Erhaltungssatzung „Rümannstraße“**

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Insbesondere bei den knapp 2.000 Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er Jahren gebaut wurden, kann von einem großen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen werden.

Eine eventuell beginnende Gentrifizierung zeigt sich beim Blick auf die Dynamik der Wiedervermietungsmieten, welche mit 16,5 Prozent bereits über dem städtischen Durchschnitt (15,9 Prozent) liegt.

Hinzu kommt die bestehende Gefahr der Verdrängung für große Teile der Bevölkerung. In diesem Fall gilt das besonders für die gefährdeten Teilgruppen der älteren Menschen und der Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. So ist die Gruppe der Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 2.000 Euro netto pro Monat mit einem Anteil von etwa 35 Prozent deutlich im Gebiet vertreten. Gleiches gilt für die Haushaltsgruppe mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro, welche mit knapp 41 Prozent ebenfalls stark vertreten ist. Diese Bevölkerungsgruppen können höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen wesentlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

## **4.6 Nicht wieder in die Satzungen aufgenommene Bereiche**

### **Geschützte Bestände**

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht in den Umgriff einer Erhaltungssatzung aufgenommen. Diese Wohnungen werden als „geschützte Wohnungsbestände“ betrachtet, da hier durch die Eigentümer\*innen die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten, Gentrifizierung oder Verdrängungsprozessen nicht besteht. Liegen kleinere solcher Wohnungsbestände inmitten eines Gebietes, werden sie im Sinne eines räumlich sinnvollen Umgriffs Teil der Erhaltungssatzung. Erhaltungssatzungen sind insbesondere in Gebieten erforderlich, in denen der weit überwiegende Teil der Wohnungen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftlichen Interessen unterliegen.

Aus der bisherigen Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ wurden durch die Aufteilung in vier neue, kleinere Erhaltungssatzungen neue Gebietsgrenzen gezogen, an deren Ränder die städtischen Wohnungsbestände aus den Satzungen herausgenommen werden konnten (vgl. Abbildung 6).

Die Bereiche, die nun nicht mehr in einer Erhaltungssatzung sind, die aber weiterhin als städtischer Bestand vor Aufwertung und Verdrängung geschützt sind, liegen an der Schleißheimer Straße, Milbertshofener Straße sowie entlang der Korbinianstraße. Außerdem wurden Teilbereiche zwischen Georgenschwaigstraße, Knorrstraße und Ricarda-Huch-Straße, entlang der Schopenhauerstraße sowie am westlichen Ende der Rümmanstraße aus den Satzungsumgriffen herausgenommen.

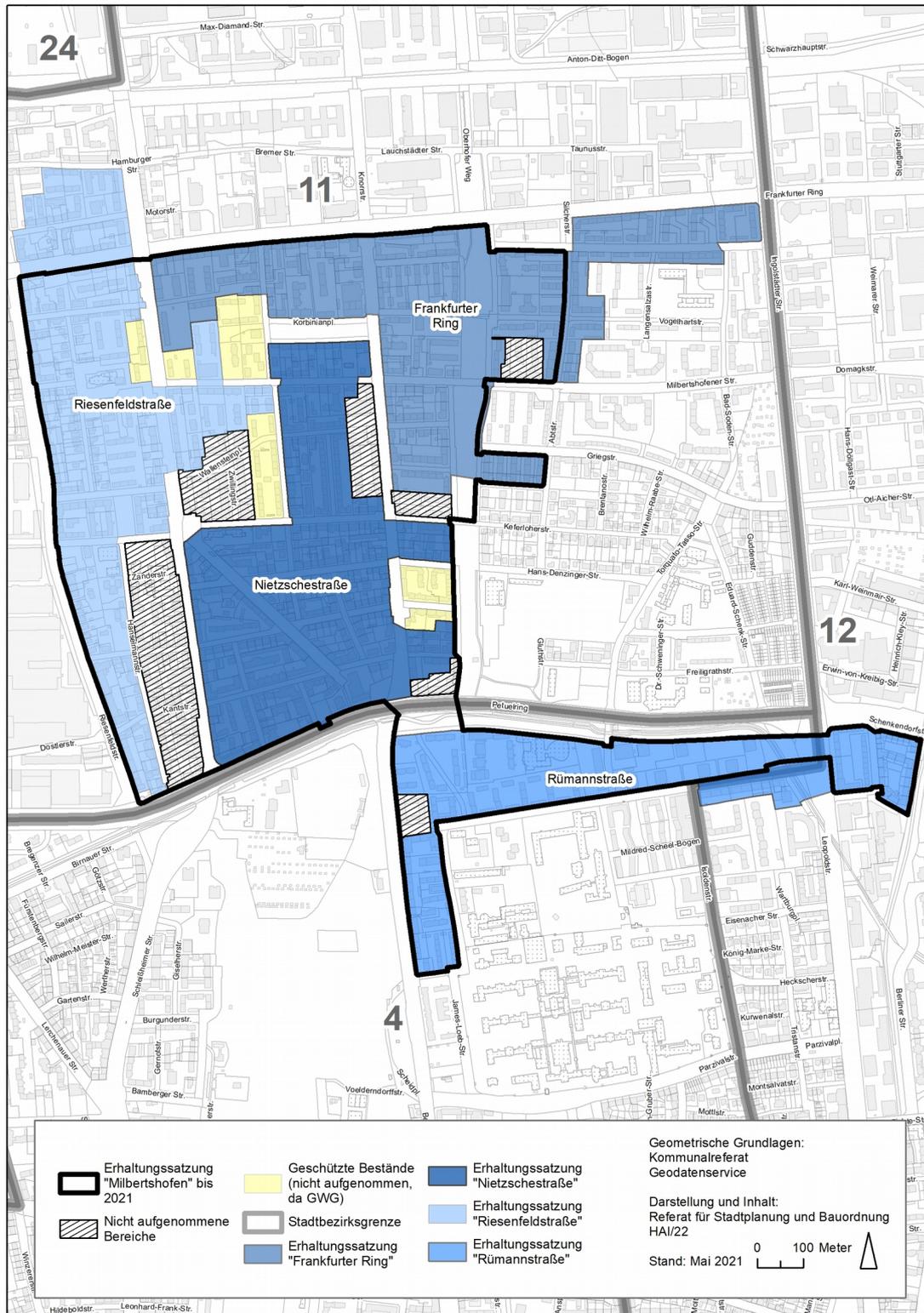


Abbildung 6: Gebietsumgriffe "Geschützte Bestände"

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Ungeeignete Bereiche

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen für einige Randbereiche nicht mehr rechtssicher begründet werden kann (vgl. Abbildung 7).

Bei diesen Randbereichen handelt es sich um keine „gefährdeten Bereiche“, da hier nahezu ausschließlich Boardinghäuser, Wohnheime, Eigentumswohnungsanlagen und Neubauten vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass die dort wohnhafte Bevölkerung aufgrund der speziellen Eigentums- und Wohnverhältnisse keine Verdrängung zu befürchten hat. Diese Annahme wird dadurch bestätigt, dass in diesen Bereichen kaum Verdrängungsgefahr nachgewiesen werden kann. Zudem ist in den nicht aufgenommenen Bereichen entweder gar kein oder lediglich ein durchschnittliches Aufwertungspotenzial vorhanden. Eine Gentrifizierungsdynamik ist ebenfalls nicht erkennbar. Insbesondere die sehr niedrige durchschnittliche Wohndauer deutet auf eine hohe Fluktuation und eine geringe Gebietsbindung hin. Diese erklärt sich durch den sehr hohen Anteil an Boardinghäusern und Appartementwohnanlagen.

Ebenso wie die städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände wurden auch größere Neubauprojekte am Rand der Untersuchungsgebiete behandelt. Da in großen Neubauprojekten in der Regel ein kompletter Bevölkerungsaustausch stattfindet und kein angestammtes Bevölkerungsmilieu mehr vorhanden ist, kann die Schutzfunktion der Erhaltungssatzung vor Verdrängung und Gentrifizierung in diesen Bereichen nicht greifen. Aus diesen Gründen wurden stellenweise Neubauprojekte am Rande der vorgeschlagenen Satzungen herausgenommen.

Daher können die folgenden Bereiche nicht mehr in den Satzungsumgriff aufgenommen werden (Nummerierung entspricht den Nummern der abgebildeten Bereiche in Abbildung 7):

- (1) Bei der **Blockseite an der Milbertshofener Straße, zwischen Bad-Kreuznacher-Straße und Silcherstraße**, handelt es sich überwiegend um Eigentumswohnanlagen. Knapp 20 Prozent der Wohnungen befinden sich in Appartementshäusern. Über die Hälfte der Gebäude wurde nach 1986 errichtet.
- (2) Der **Bereich rund um den Wallensteinplatz sowie südlich angrenzend entlang der Piccoloministraße und Zwillingstraße bis zur Keferloherstraße** ist aufgrund mehrheitlich ungeeigneter Gebäude (mehrere große Neubauten aus den letzten 15 Jahren, Stadtteilzentrum, Kita, Boardinghouse, Wohnheime) nicht für eine Aufnahme in eine Erhaltungssatzung geeignet. Von 670 Wohnungen befinden sich hier 495 Wohnungen in Wohnheimen.
- (3) Die **Blockseite an der Knorrstraße zwischen Milbertshofener Straße und Keferloherstraße** ist von einem hohen Anteil gewerblicher Nutzung sowie einer heterogenen Bebauung bei geringem Aufwertungspotenzial des Wohnanteils geprägt. Von 286 Wohnungen befinden sich 240 Wohneinheiten in Appartementshäusern.

- (4) Im **Teilgebiet an der Keferloherstraße zwischen Knorrstraße und Christoph-von-Gluck-Platz** ist eine sehr heterogene Bebauung mit einem Mix aus älterem Bestand und Neubauten vorzufinden. Es handelt sich überwiegend um Eigentumswohnungsanlagen. Knapp 40 Prozent der Wohnungen befinden sich in Appartementhäusern.
- (5) Das **Teilgebiet östlich der Hanselmannstraße** wird von der Keferloherstraße, Schleißheimer Straße und dem Petuelring im Süden begrenzt. Die Bebauung in dem betroffenen Bereich ist städtebaulich sehr heterogen und insgesamt für eine Aufnahme in ein Erhaltungssatzungsgebiet nicht mehr geeignet. Das Aufwertungspotenzial ist hier unterdurchschnittlich und die Gentrifizierungsdynamik sehr unterdurchschnittlich ausgeprägt. Rund die Hälfte aller Wohnungen liegen in Gebäuden, die nach 1986 errichtet wurden. Hierbei handelt es sich um viele Neubauten (insbesondere aus den 1990er und 2000er Jahren), für die in naher Zukunft kein größerer Sanierungs- und Modernisierungszyklus zu erwarten ist. Ein Großteil der Gebäude, die vor 1986 errichtet wurden, sind modernisiert, saniert oder wärmegeklämmt, so dass sich auch für diese kein hohes Aufwertungspotenzial ergibt. Es dominieren weniger dichte Gebäudetypologien. 70 Prozent der Wohnungen liegen in Gebäuden mit maximal drei Stockwerken und damit nicht im klassischen Geschosswohnungsbau, sondern eher in kleinen Mehrfamilienhäusern (2-3 Wohneinheiten), die sich in der Regel im Einzeleigentum befinden. Das Verdrängungspotenzial liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt.
- (6) Der **Bereich am Petuelring zwischen Knorrstraße und bis zur Ricarda-Huch-Straße und Frauenstadtstraße** eignet sich aufgrund ungeeigneter Gebäude (Boardinghouse aus dem Jahr 2016, Einfamilienreihenhäuser) nicht für die Aufnahme in eine Erhaltungssatzung. Die 334 Wohnungen umfassen neun Ein-/Zweifamilienhäuser, 310 Wohnungen in Boardinghäusern und der Rest sind lediglich Appartements.
- (7) Südlich des Mittleren Rings an der **Ecke Belgradstraße / Rümmanstraße** hebt sich das „Luitpold Karree Schwabing“ städtebaulich von der übrigen Wohnbebauung im Umgriff der Erhaltungssatzung „Rümmanstraße“ ab. Es handelt es sich hier um ein am Rande gelegenes Neubauprojekt, weshalb es nicht mehr in die Erhaltungssatzung aufgenommen wurde.

Insgesamt ergibt sich für diese Teilbereiche daher keine Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet. Die Indikatoren liegen in der Gesamtbetrachtung deutlich unter dem städtischen Mittel.

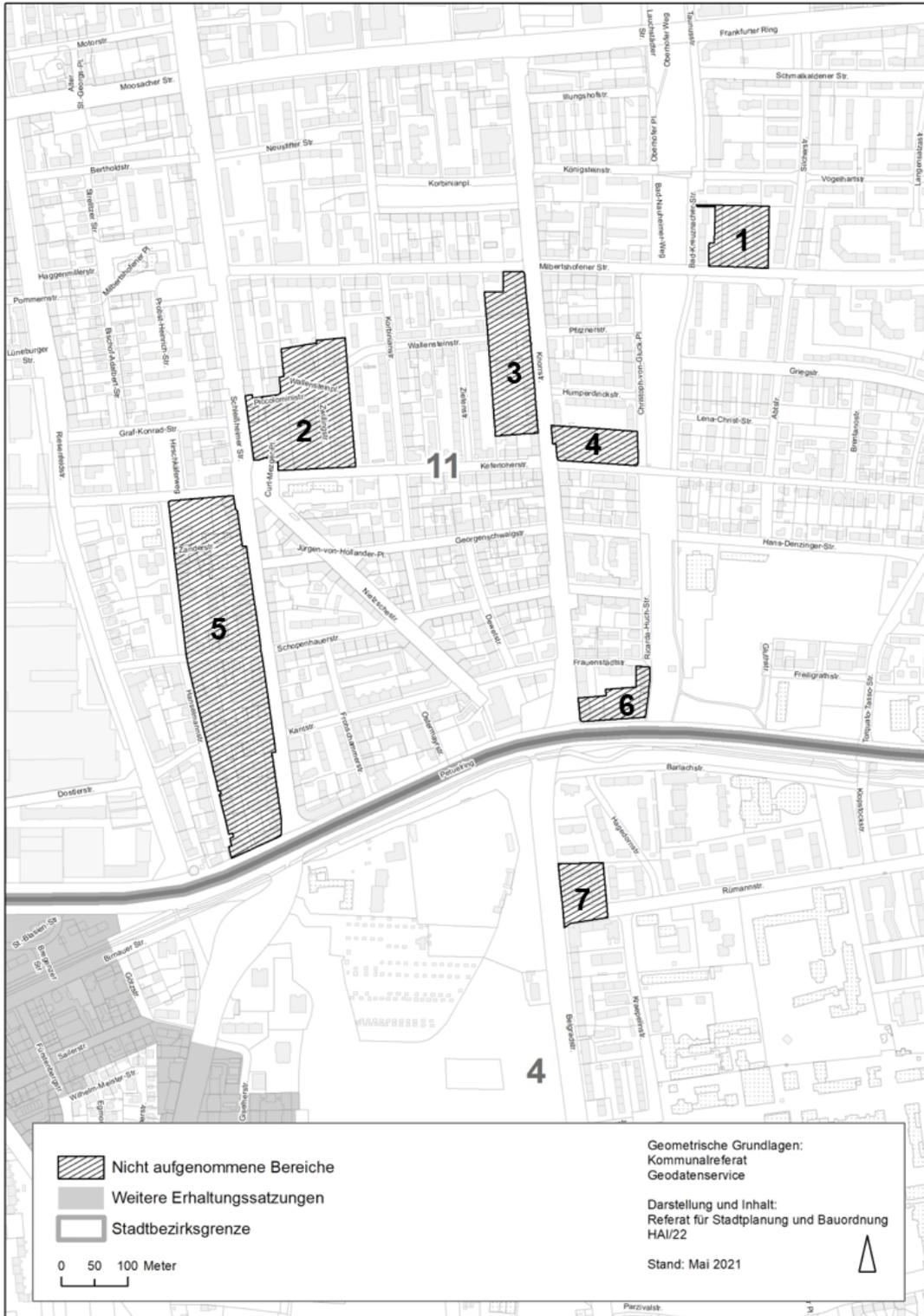


Abbildung 7: Nicht aufgenommene Bereiche; die nummerierten Bereiche werden oben (S.44-45) beschrieben.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

#### **4.7 Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00990 „Erhaltungssatzung für das Berliner Viertel – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“ der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 02.02.2021 beauftragt, das Berliner Viertel sowie die umliegenden Bereiche auf den Erlass einer Erhaltungssatzung zu prüfen. Die Überprüfung der im oben genannten Antrag vorgeschlagenen Bereiche hat ergeben, dass Teilbereiche für den Erlass einer Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geeignet sind.

Für die in Abbildung 8 dargestellten Bereiche (im Folgenden „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird demnach der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 1.600 Wohnungen, in denen insgesamt 3.200 Einwohner\*innen leben.

#### **Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebiete**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Berliner Viertel“ liegt im Stadtbezirk 12, Schwabing-Freimann. Der Stadtbezirk 12 ist seiner Fläche nach der drittgrößte Münchner Stadtbezirk und wurde durch den Stadtteil Schwabing zum ausgehenden 19. Jahrhundert als Künstlerviertel mit zahlreichen gründerzeitlichen Bürgerhäusern und Stadtvillen bekannt. Im Kontrast dazu steht der Stadtteil Freimann mit seinen ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen. Der Bereich zwischen der A9 und der Leopold-/Ingolstädter Straße ist in besonderem Maße von gewerblicher sowie industrieller Nutzung geprägt. Das Bild des Stadtbezirks wird von neuen kürzlich abgeschlossenen bzw. geplanten Projekten wie der Parkstadt Schwabing oder der Bebauung des Areals der ehemaligen Bayernkaserne komplettiert. Zudem stellt der Stadtbezirk mit den Highlight Munich Business Towers am Mittleren Ring das nördliche Eingangstor zu München dar.

Die Bau- und Siedlungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist sehr homogen. Das Stadtquartier „Berliner Viertel“ wurde auf dem ehemaligen Schwabinger Güterbahnhof errichtet. Daher handelt es sich überwiegend um Gebäude aus den 1970er bis 1980er Jahren.

Das Erhaltungssatzungsgebiet liegt im Bezirksteil „Alte Heide-Hirschau“ und erstreckt sich zwischen der Theodor-Dombart-Straße und der Traubestraße im Osten sowie der zentral gelegenen Schinkelstraße und der Schlüterstraße im Norden. Die Berliner Straße begrenzt das Gebiet im Westen bis in den Süden (siehe Abbildung 8).

Neben der guten Erreichbarkeit der Autobahnen BAB 9 und 99, ist auch die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs als gut zu bewerten. Zwar liegen im Gebiet selbst weder eine U-Bahn-/ noch eine Trambahnhaltestelle. Dennoch ist ein Anschluss über die Trambahnhaltestellen Parzivalplatz, Schwabinger Tor sowie Am Münchner Tor der Linie 23 in unmittelbarer Nähe zum westlichen Rand des Erhaltungssatzungsgebiet gegeben. An der Haltestelle Parzivalplatz halten zudem die Buslinien 140, 141 und N40. Unweit östlich des Gebiets liegt die U-Bahnhaltestelle Nordfriedhof der Linie U6, von welcher der Hauptbahnhof in etwas mehr als 10 Minuten erreicht werden kann.

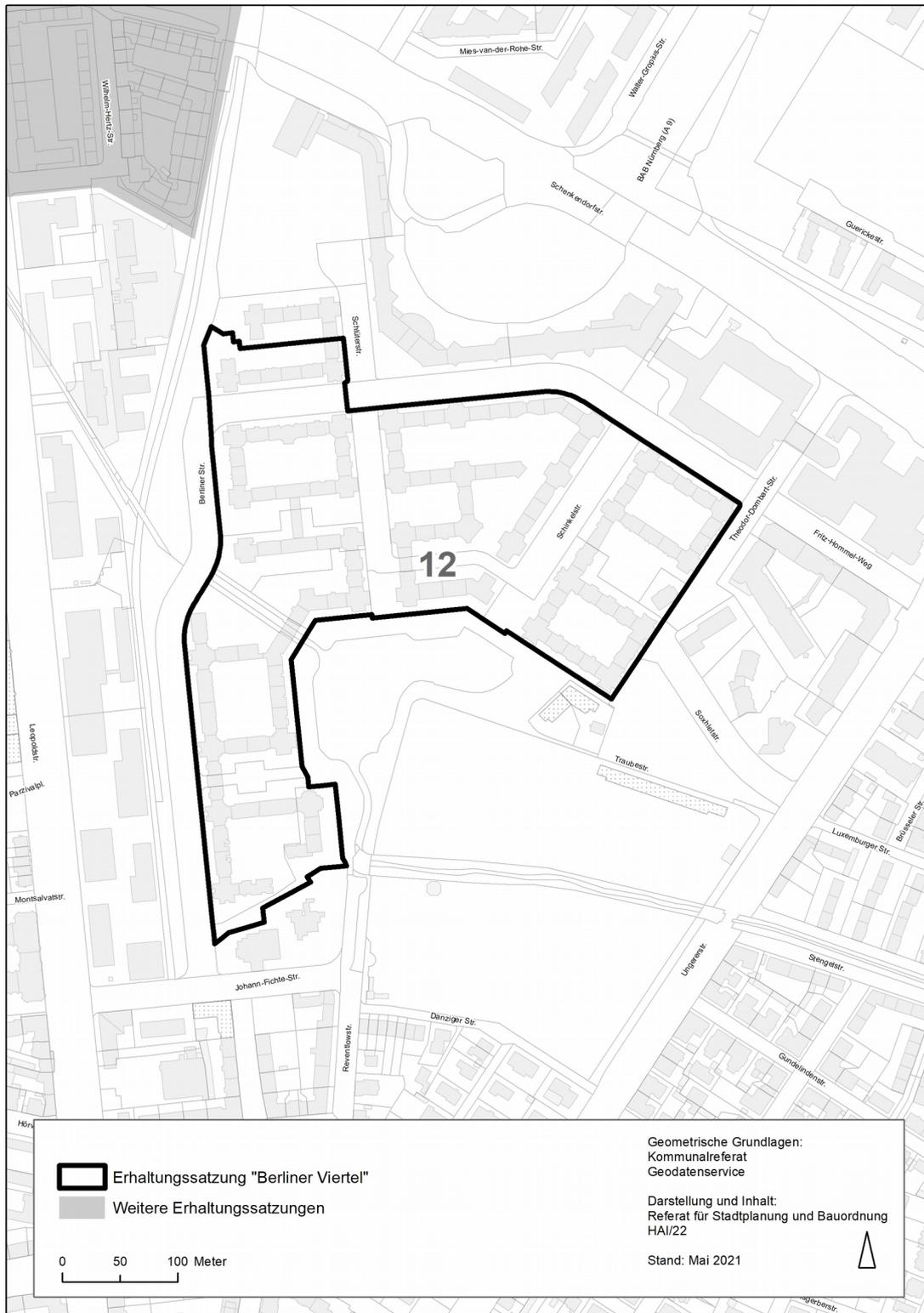


Abbildung 8: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Berliner Viertel "

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Aufwertungspotenzial**

Das Erhaltungssatzungsgebiet weist eine sehr homogene Gebäudestruktur auf, welche sich jedoch hinsichtlich der Baualtersklassen deutlich von typischen Gebieten innerhalb des mittleren Rings unterscheidet. Denn so sind beispielsweise kaum Altbauten (0,3 Prozent) im Gebiet vorhanden und damit deutlich weniger als im Durchschnitt der Gesamtstadt (23 Prozent; vgl. Tabelle 14). Des Weiteren stammen im Erhaltungssatzungsgebiet keine Gebäude aus den 1950er und -60er Jahren. Das Gebiet wird mit einem Anteil von rund 65 Prozent des Gebäudebestandes durch Bauten der 1970er und -80er Jahre geprägt.

Wiederum typisch für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings sind die Geschosshöhen. So ist besonders der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit 4 bis 9 Geschossen (96 Prozent) deutlich höher als der Durchschnitt der Gesamtstadt (55 Prozent).

Der Anteil an städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner\*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, liegt bei 22 Prozent. Stadtweit befinden sich 13,1 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen merklich unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 überwiegend als „gut“ eingestuft. Dies macht das Gebiet insgesamt auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		„ErhS“ „Berliner Viertel“	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	3.200	80.600	521.800	1.587.300
	<b>Wohnungen (WE)</b>	1.600	45.200	309.600	807.600**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	0,3	25,1	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	0,0	24,1	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	64,9	21,3	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	95,7	51,8	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	22,0	10,5	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	91,3	105,9	100,0	100,0

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 14: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Gentrifizierungsdynamik

Die Gentrifizierungsdynamik im Gebiet ist bisher bereits leicht erkennbar. Der Grund, warum sich im Vergleich zur Gesamtstadt noch relativ wenig Dynamik zeigt, könnte mitunter am hohen Anteil an Wohnungen in geschützten Beständen liegen. Der Anteil an geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen, welche in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung fallen, ist mit einem Anteil von 25 Prozent allerdings sehr hoch (vgl. Tabelle 15). Die Gefahr für Luxussanierungen und Mieterhöhungen wäre bei Wohnungen von privaten Eigentümer\*innen nach Ablauf der Sozialbindung besonders hoch. Sollten diese Wohnungen nach Bindungswegfall umgebaut, abgeschlossen und verkauft werden, so würde die Gentrifizierungsdynamik schlagartig an Fahrt aufnehmen.

Denn bisher fanden im Erhaltungssatzungsgebiet „Berliner Viertel“ zwischen 2015 und 2019 keine größere Umbaumaßnahmen statt. Deswegen zeigt sich im Vergleich mit dem gesamten Stadtbezirk (2,3 Prozent) als auch mit der Gesamtstadt (2,9 Prozent) der Unterschied bei diesem Indikator sehr deutlich.

In den Jahren 2015 bis 2019 entstanden 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt München im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fand in diesem Zeitraum keine Bautätigkeit nach § 34 BauGB statt.

Im Satzungsgebiet wurden zwischen 2015 und 2019 keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Dem gegenüber steht der Wert von 0,7 Prozent der Gesamtstadt. Da es sich um Wohnungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung handelt, wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hier i.d.R. nicht genehmigt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Voraussetzung für eine Umwandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein sehr hoher Wert würde darauf hinweisen, dass Wohnungseigentümer\*innen grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben. Da im „Berliner Viertel“ der Anteil an Wohnungen in geschützten Beständen hoch ist, haben die Eigentümer\*innen bisher kein großes Interesse an einer Umwandlung und der Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Gebiet ist folgerichtig niedrig. Das könnte sich allerdings nach Ablauf der Bindungen der geförderten Wohnungen rasch ändern.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 19,9 Prozent über den Wiedervermietungsflächen vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit deutlich dynamischer als im gesamten Stadtbezirk 12 (15,7 Prozent) und im Vergleich mit der Gesamtstadt (15,9 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 0,3 Quadratmeter zu und lag damit unter der gesamtstädtischen Entwicklung. Ein steigender Wohnflächenkonsum würde den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zulassen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS+ „Berliner Viertel“	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	3.200	80.600	521.800	1.587.300
	<b>Wohnungen (WE)</b>	1.600	45.200	309.600	807.600**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	24,6	3,4	0,4	0,6
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,0	0,8	1,1	1,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	0,0	2,3	3,8	2,9
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,0	0,5	1,0	0,7
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	19,9	15,7	19,0	15,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,3	0,2	0,9	0,6

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 15: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Verdrängungsgefahr**

Etwa 50 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, deutlich mehr als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 16). Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 13,3 Jahre und damit deutlich mehr als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner\*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben.

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 15,2 Prozent über dem Durchschnitt des 12. Stadtbezirks (14,3 Prozent) und auch über dem städtischen Mittelwert (14,9 Prozent). Mit 7,7 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner\*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet etwas geringer als in der Gesamtstadt (9,2 Prozent). Der Anteil der Gruppe der 60- 74-Jährigen liegt mit knapp 19 Prozent allerdings weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (13 Prozent).

Rund 5 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit weit mehr als in der Gesamtstadt bzw. im 12. Stadtbezirk (jeweils 3,1 Prozent) sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 26.500 Euro deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro sowie unter dem Durchschnitt für den gesamten 12. Stadtbezirk (30.900 Euro). Generell weisen Gebiete innerhalb des Mittleren Rings eine höhere Kaufkraft auf (34.200 Euro). Es zeigt sich, dass das Erhaltungssatzungsgebiet noch ein Viertel mit gemischter Bevölkerungsstruktur ist, in dem etwa 32 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat verfügen. In ganz München trifft dies auf rund 23 Prozent der Haushalte zu.

Rund 44 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit mittleren Einkommen sind somit im Gebiet weitaus häufiger vertreten als im Stadtbezirk bzw. in der Gesamtstadt (38 bzw. 37 Prozent). Ein bedeutender Teil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Berliner Viertel“	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	3.200	80.600	521.800	1.587.300
<b>Wohnungen (WE)</b>	1.600	45.200	309.600	807.600**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	13,3	10,4	10,6	11,6
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	50,3	33,9	36,0	39,1
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	15,2	14,3	12,6	14,9
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	18,5	11,7	12,0	12,9
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	7,7	8,0	7,6	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	5,0	3,1	2,8	3,1
VG07 Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	26.500	30.900	34.200	31.900
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	32,1	23,6	25,9	23,3
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	43,9	37,9	34,3	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 16: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Mit dem Schwabinger See und dem Ungererbad grenzen Grün- und Erholungsflächen unmittelbar an das Erhaltungssatzungsgebiet an. Der Englische Garten sowie der Zugang zum Nordfriedhof liegen ebenfalls unweit des Erhaltungssatzungsgebiets. Neue bzw. kürzlich bereits abgeschlossene städtebauliche Projekte, beispielsweise die Parkstadt Schwabing oder die Bebauung des Areals der ehemaligen Bayernkaserne werten den Stadtbezirk zusätzlich auf. In Kombination mit der verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt sowie an die Standorte zahlreicher Arbeitgeber\*innen im Münchner Norden ist das Gebiet ein attraktiver Wohnstandort.

## **Fazit für die Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“**

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Insbesondere bei den rund 1.040 Wohnungen, die in den 1970er- und 1980er Jahren gebaut wurden, neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu und es dürften sich Modernisierungspotenziale ergeben.

Im Erhaltungssatzungsgebiet befinden sich erheblich mehr städtische bzw. genossenschaftliche Wohnungen als in der Gesamtstadt. Allerdings laufen für etwa 25 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen in den kommenden fünf Jahren die Bindungen aus. Dementsprechend unterliegt ein großer Teil dieser Wohnungen nach Bindungswegfall privatwirtschaftlichen Investitionsentscheidungen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielt.

Für große Teile der Bevölkerung besteht die Gefahr der Verdrängung. In diesem Fall gilt das besonders für die gefährdeten Teilgruppen der Alleinerziehenden, der älteren Menschen und der Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. So ist die Gruppe der Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 2.000 Euro netto pro Monat mit einem Anteil von etwa 32 Prozent deutlich im Gebiet vertreten. Gleiches gilt für die Haushaltsgruppe mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro, welche mit knapp 44 Prozent ebenfalls stark vertreten ist. Diese Bevölkerungsgruppen können höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen wesentlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich beim Blick auf die Dynamik der Wiedervermietungsmieten der letzten Jahre und dem besonders hohen Anteil an geförderten Wohnungen im Besitz privater Eigentümer\*innen, welche in den nächsten 5 Jahren aus der Bindung fallen. Dies unterstreicht die Bedeutung eines Erlasses der Erhaltungssatzung.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

## **5. Stadtratsanträge**

### **5.1 Antrag Nr. 14-20 / A 00990 „Erhaltungssatzung für das Berliner Viertel – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 00990 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 02.02.2021 (Anlage 1) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, die Schaffung einer Erhaltungssatzung für das Berliner Viertel, d.h. Berliner Straße, Schlüterstraße, Schinkelstraße, Theodor-Dombart-Straße, Soxhletstraße, Ungererstraße, Luxemburgerstraße, Brabanter Straße und Stengelstraße zu überprüfen. Der Großteil der Wohnungen wurde unter den Grundsätzen des Wohnungsbau-Programms im Sinne der „Münchner Mischung“ gebaut, wodurch Menschen mit geringem Haushaltseinkommen geförderter Wohnraum bereitgestellt wurde. Da für viele geförderte Wohnungen in diesem Gebiet aktuell die Bindungen auslaufen, bestünde für das Berliner Viertel eine hohe Gentrifizierungsdynamik sowie Verdrängungsgefahr.

Die Untersuchungen des vom Stadtrat vorgeschlagenen Gebiets (Antrag Nr. 20-26 / A 00990 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 02.02.2021 und Antrag Nr. 20-26 / A 01156 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 09.03.2021 (Anlage 1 und 2)) haben ergeben, dass sich Teilbereiche zum Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (vgl. Abbildung 9) zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgrund der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen eignen.

In den restlichen mit den o.g. Anträgen empfohlenen Bereichen ist der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründbar, da hier aufgrund bereits erfolgter flächendeckender Sanierungs- und Neubauaktivitäten kein ausreichendes Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Somit konnte den Anträgen hinsichtlich des Erlasses einer Milieuschutzsatzung im Berliner Viertel weitgehend entsprochen werden. Die Anträge Nr. 20-26 / A 00990 und Nr. 20-26 / A 01156 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

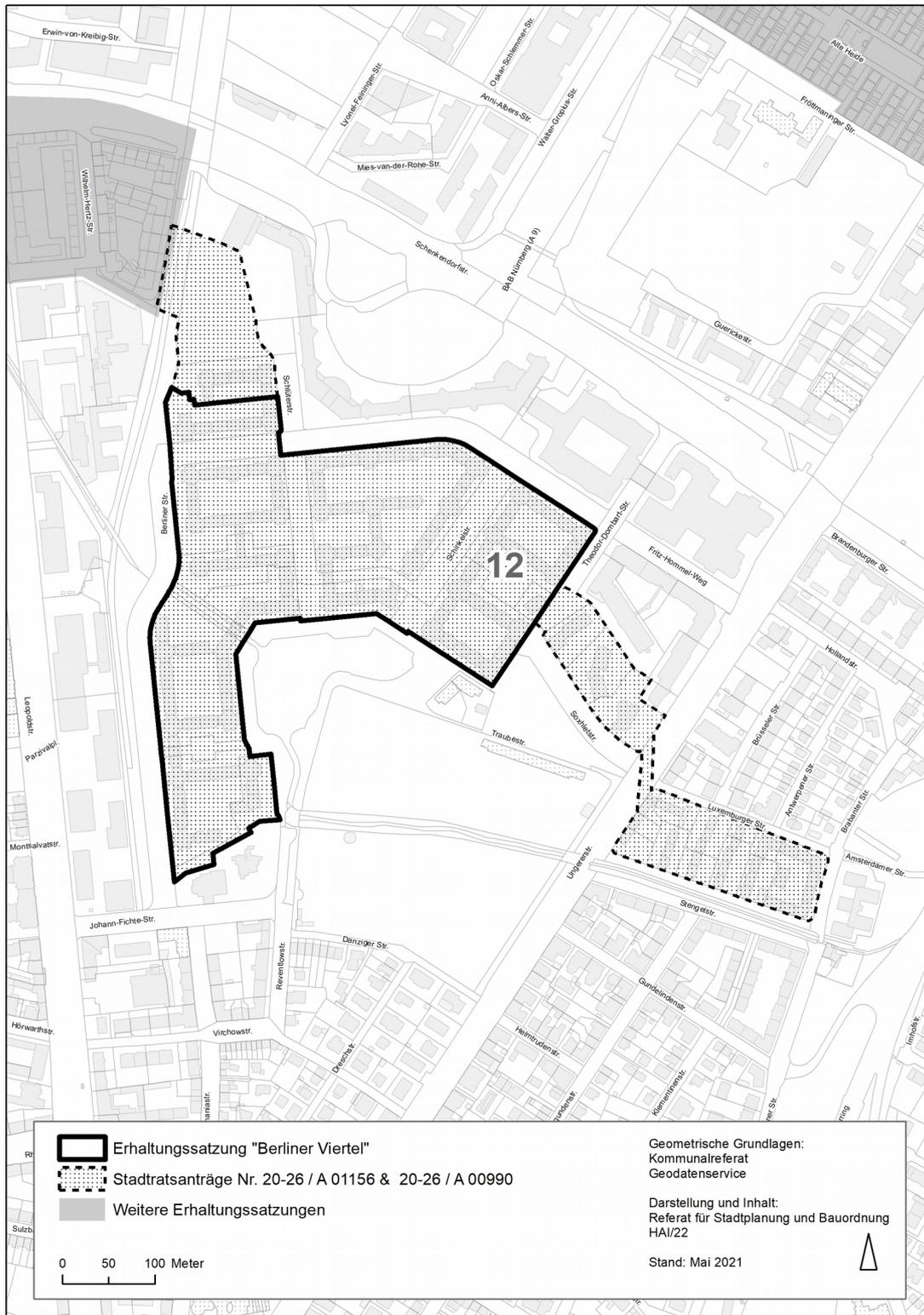


Abbildung 9: Gebietsumgriffe der Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 00990 und Nr. 20-26 / A 01156  
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **5.2 Antrag Nr. 20-26 / A 01156 „Erhaltungssatzung Milbertshofen verlängern und ausweiten – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01156 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 09.03.2021 (Anlage 2) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ das Gebiet unbefristet zu verlängern sowie zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Gebietserweiterung der Erhaltungssatzung in den Bereichen Schmalkaldener Straße, Griegstraße und dem Berliner Viertel möglich ist (vgl. Abbildung 10). Die Erhaltungssatzung solle finanzschwache Mieter\*innen vor Modernisierungsmaßnahmen schützen, welche nach Ablauf der Bindungen der geförderten Wohnungen vermutet werden.

Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Milbertshofen“ hat sich bei der turnusmäßigen Überprüfung gezeigt, dass sich kleinteiligere, städtebaulich homogenere Umgriffe für die hinreichende Begründung einer Erhaltungssatzung hinsichtlich Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie einer Gentrifizierungsdynamik besser eignen. Teilbereiche, die im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegen, konnten dadurch an den Umgriffsgrenzen aus den Erhaltungssatzungen bewusst herausgenommen werden.

Im Zuge dessen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vier kleinere Erhaltungssatzungsgebiete für den unbefristeten Erlass vor. Hierbei handelt es sich um die Gebiete „Riesenfeldstraße“, „Frankfurter Ring“, „Nietzschestraße“ und „Rümannstraße“. Zusätzlich hinzu kommt das Berliner Viertel, für das erstmalig der Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen wird.

Die im o. g. Antrag vorgeschlagenen Gebiete rund um die Schmalkaldener Straße eignen sich größtenteils für den Erlass einer Erhaltungssatzung. Sie wurden im Erhaltungssatzungsgebiet „Frankfurter Ring“ neu mit in die Satzung aufgenommen. Dadurch werden hier zusätzlich rund 1.900 Einwohner\*innen in ca. 900 Wohnungen durch die Erhaltungssatzung geschützt. Zwei kleine Teilbereich des vorgeschlagenen Umgriffs direkt am Frankfurter Ring sowie an der Vogelhartstraße befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, deren Einwohner\*innen dadurch vor Aufwertung und Verdrängung geschützt sind. Aus diesem Grund wurden diese Teilbereiche nicht in die Satzung aufgenommen.

Als zweites Teilgebiet wurde der im Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01156 genannte Bereich entlang der Griegstraße überprüft. Die Untersuchungen haben ergeben, dass sich dieser Teilbereich nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung eignet. Es handelt sich um einen städtebaulich sehr heterogenen Bereich, der in Teilen Aufwertungspotenzial, aber kein erkennbares Verdrängungspotenzial und auch keine Gentrifizierungsdynamik besitzt. Aus diesem Grund konnte der vorgeschlagene Bereich entlang der Griegstraße nicht in die Satzung aufgenommen werden.

Im dritten genannten Bereich, dem Berliner Viertel, konnte dem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01156 der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 09.03.2021 (Anlage 2) in weiten Teilen entsprochen werden.

In den restlichen mit dem o.g. Antrag empfohlenen Bereichen ist der Erlass einer Erhal-

tungssatzung nicht begründbar, da hier aufgrund bereits erfolgter flächendeckender Sanierungs- und Neubauaktivitäten kein ausreichendes Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Somit konnte dem Stadtrats-Antrag hinsichtlich des Erlasses einer Erhaltungssatzung weitgehend entsprochen werden. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01156 ist damit geschäftsbildungsgemäß behandelt.

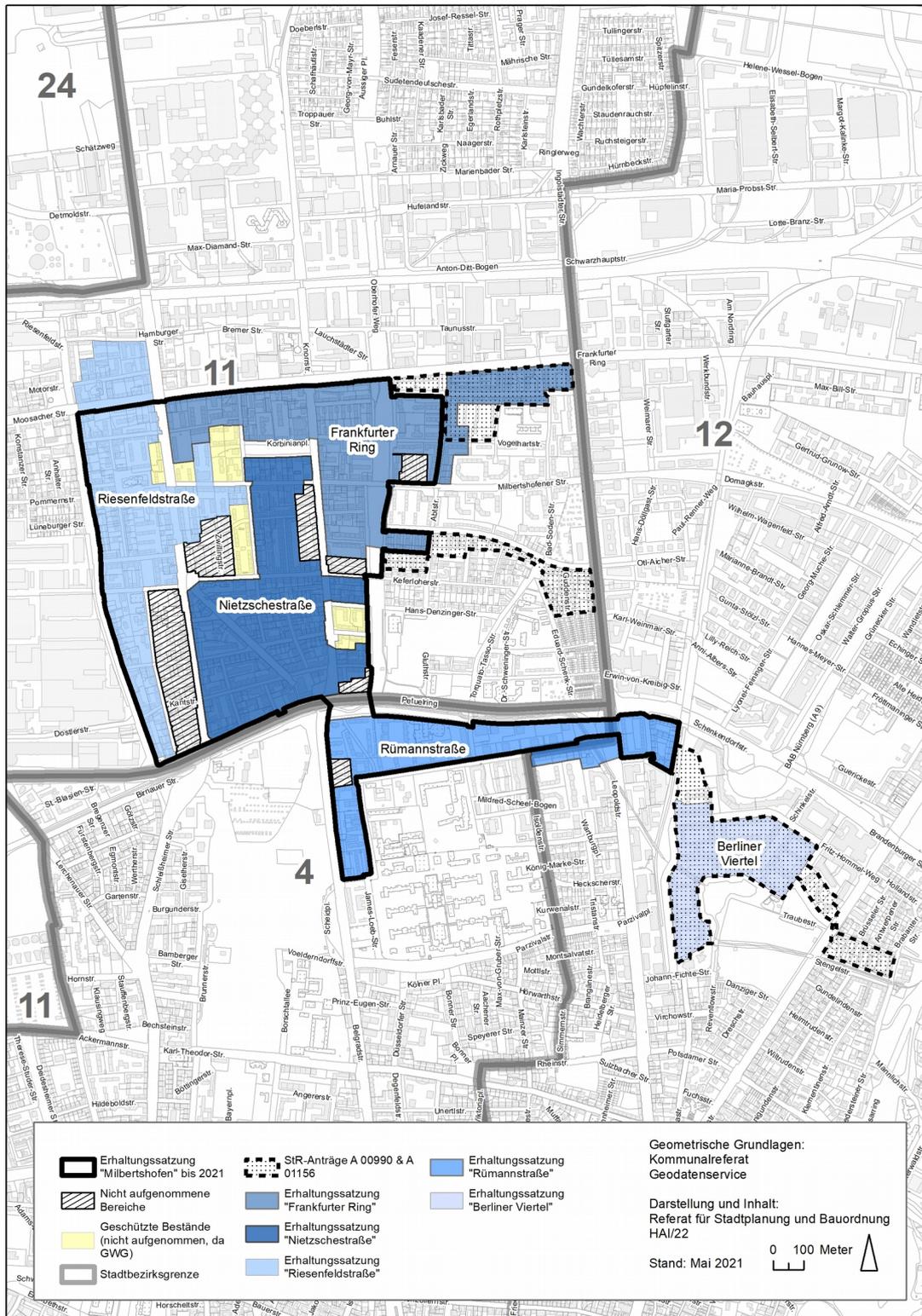


Abbildung 10: Gebietsumgriffe der Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 00990 und Nr. 20-26 / A 01156

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## 6. Gesamtfazit

Die bisherige Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ war sehr groß und heterogen. Die Untersuchungen im Bereich des bisherigen Satzungsgebietes und dessen Umfeld haben ergeben, dass der Erlass unbefristeter Erhaltungssatzungen für vier große Teilbereiche sowie zusätzliche neue Bereiche gerechtfertigt werden kann. Geschützte Bestände und nicht verdrängungsgefährdete Bereiche (wie Boardinghäuser, Studentenwohnheime) an den Rändern der Satzungsgebiete konnten nicht in die Umgriffe der Satzungen aufgenommen werden.

Im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Riesefeldstraße“ ist ein deutliches Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand sowie eine deutliche Gentrifizierungsdynamik zu erkennen, die für Teile der Bevölkerung, wie etwa die stark vertretene Gruppe der Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, aber auch für ältere Bewohner\*innen und Alleinerziehenden die Verdrängungsgefahr erhöhen.

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Frankfurter Ring“ weist ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial sowie ein deutlich erhöhtes Verdrängungspotenzial auf. Eine Gentrifizierungsdynamik ist in diesem Teilbereich noch vergleichsweise niedrig, kann sich aber noch entwickeln.

Für das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Nietzschestraße“ wird ein leicht erhöhtes Aufwertungspotenzial sowie eine deutlich erkennbare Gentrifizierungsdynamik gesehen. Auch liegt hier ein hohes Verdrängungspotenzial vor.

Für das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Rümannstraße“ im 4. Stadtbezirk wurde ein sehr hohes Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands sowie eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr für große Teile der Bevölkerung, insbesondere bei den älteren Menschen sowie den Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen, festgestellt. Die Indikatoren weisen in diesem Teilbereich auf einen eventuell beginnenden Gentrifizierungsprozess hin.

Einzelne Teilbereiche des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Milbertshofen“ werden nicht mehr für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich einerseits um „geschützte Bestände“, die an den Rändern der neu vorgeschlagenen Satzungen liegen. Diese geschützten Bestände befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und sind dadurch vor Luxusmodernisierungen und Aufwertungs- oder Verdrängungsprozessen geschützt.

Andererseits hat die detaillierte Prüfung anhand des Kriterienkatalogs ergeben, dass es an den Rändern der neu vorgeschlagenen Satzungsgriffe im Stadtbezirk Milbertshofen Teilgebiete u.a. entlang der Hanselmann- und Keferloherstraße, Knorrstraße sowie an der Milbertshofener Straße gibt, welche sich nicht für die Aufnahme in ein Erhaltungssatzungsgebiet eignen. Diese nicht aufgenommenen Bereiche sind geprägt von Boardinghäusern, Studentenwohnheimen, Apartmenthäusern sowie Wohnungsneubau. Aufgrund dessen stellt sich die Situation so dar, dass in diesen Bereichen entweder gar kein oder lediglich ein durchschnittliches Aufwertungspotenzial, eine niedrige Verdrängungsgefahr und keine erkennbare Gentrifizierungsdynamik vorhanden ist.

Als neues Gebiet kann für den erstmaligen Erlass einer Erhaltungssatzung das Gebiet „Berliner Viertel“ vorgeschlagen werden. Ein leicht überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial trifft hier auf eine stark erhöhte Verdrängungsgefahr. Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich insbesondere in der Entwicklung der Wiedervermietungsflächen in den letzten Jahren und gewinnt an Brisanz, wenn der Anteil der geförderten Wohnungen im Besitz privater Eigentümer\*innen, die in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung fallen, betrachtet wird.

Bezogen auf die geschützten Personen und Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind die neuen Satzungsgebiete in Summe deutlich größer als das bisherige Gebiet „Milbertshofen“.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

## **7. Erlass von Erhaltungssatzungen**

### **7.1 Erlass der Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 67) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

### **7.2 Erlass der Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 70) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

### **7.3 Erlass der Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 73) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

### **7.4 Erlass der Erhaltungssatzung „Rümannstraße“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 76) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

### **7.5 Erlass der Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 79) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

## **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 04 – Schwabing-West, 11 – Milbertshofen – Am Hart und 12 – Schwabing - Freimann 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.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 – Schwabing - West hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen - Am Hart wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 und § 13 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.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 11 Milbertshofen - Amt Hart aufgrund des zeitlich später erfolgten Sitzungstermins des Ausschusses nicht eingegangen.

Die Stellungnahme wird als Nachtrag nachgereicht."

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann hat der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzungen sind 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 je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Riesefeldstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 65 - 67) beschlossen.
2. Die Satzung „Frankfurter Ring“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 68 - 70) beschlossen.
3. Die Satzung „Nietzschestraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 71- 73) beschlossen.
4. Die Satzung „Rümannstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Rümannstraße“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 74 - 76) beschlossen.
5. Die Satzung „Berliner Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 77 - 79) beschlossen.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00990 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 02.02.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01156 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE/Die PARTEI vom 09.03.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“**

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

(Erhaltungssatzung „Riesefeldstraße“)

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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 14.05.2021 (Maßstab 1:7500), 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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

### **§ 5**

#### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 01.11.2021 in Kraft.



## **Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“**

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

**(Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“)**

**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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 14.05.2021 (Maßstab 1:7500), 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**

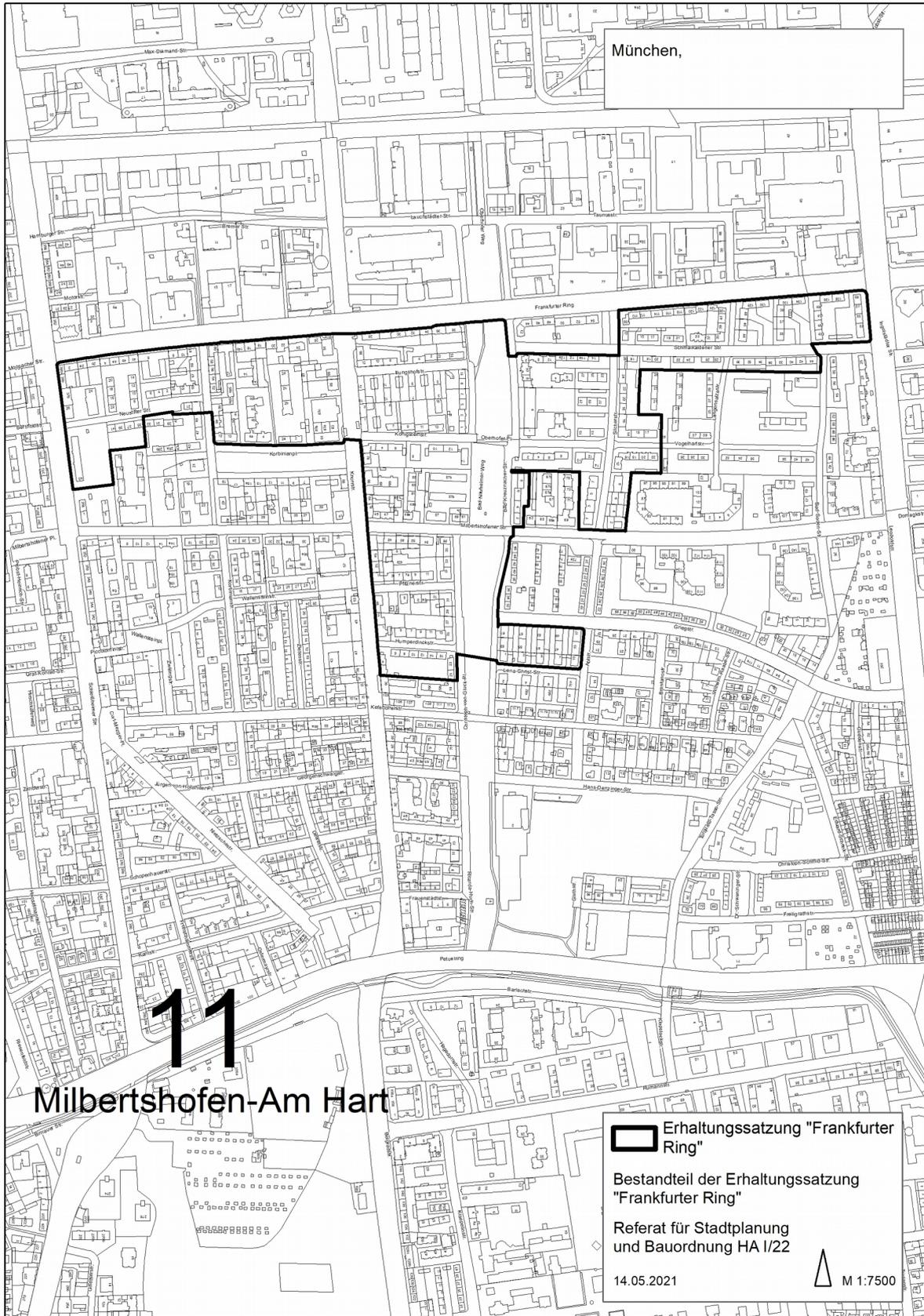
- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

#### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 01.11.2021 in Kraft.



## **Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Nietzschestraße“)**

**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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 14.05.2021 (Maßstab 1:5000), 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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

#### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 01.11.2021 in Kraft.



## **Erhaltungssatzung „Rümannstraße“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Rümannstraße“)**

**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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 14.05.2021 (Maßstab 1:7500), 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**

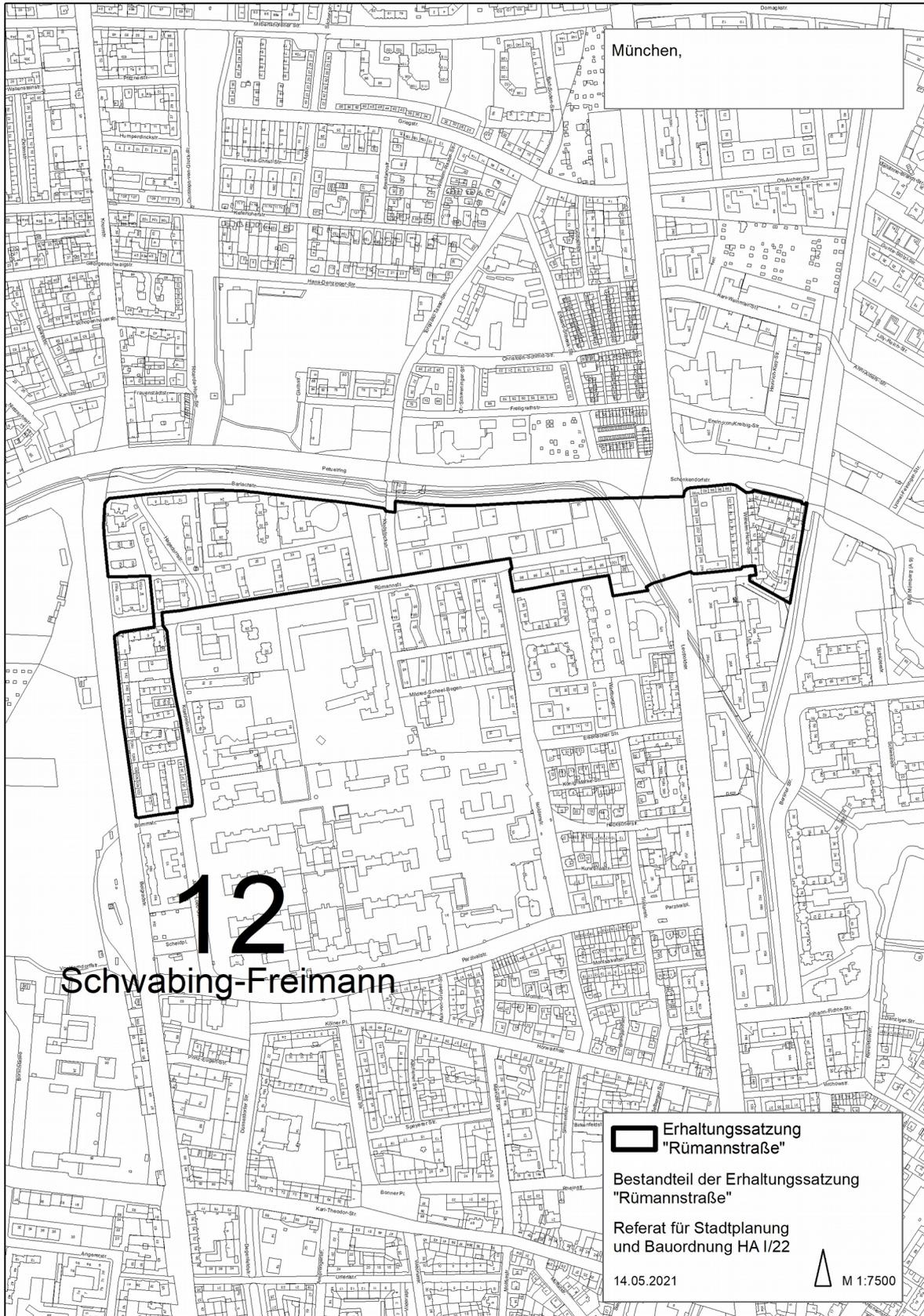
##### **Ordnungswidrigkeiten**

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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

#### **§ 5**

##### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 01.11.2021 in Kraft.



## **Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Berliner Viertel“)**

**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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 14.05.2021 (Maßstab 1:5000), 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 Erlaubnisspflicht 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.

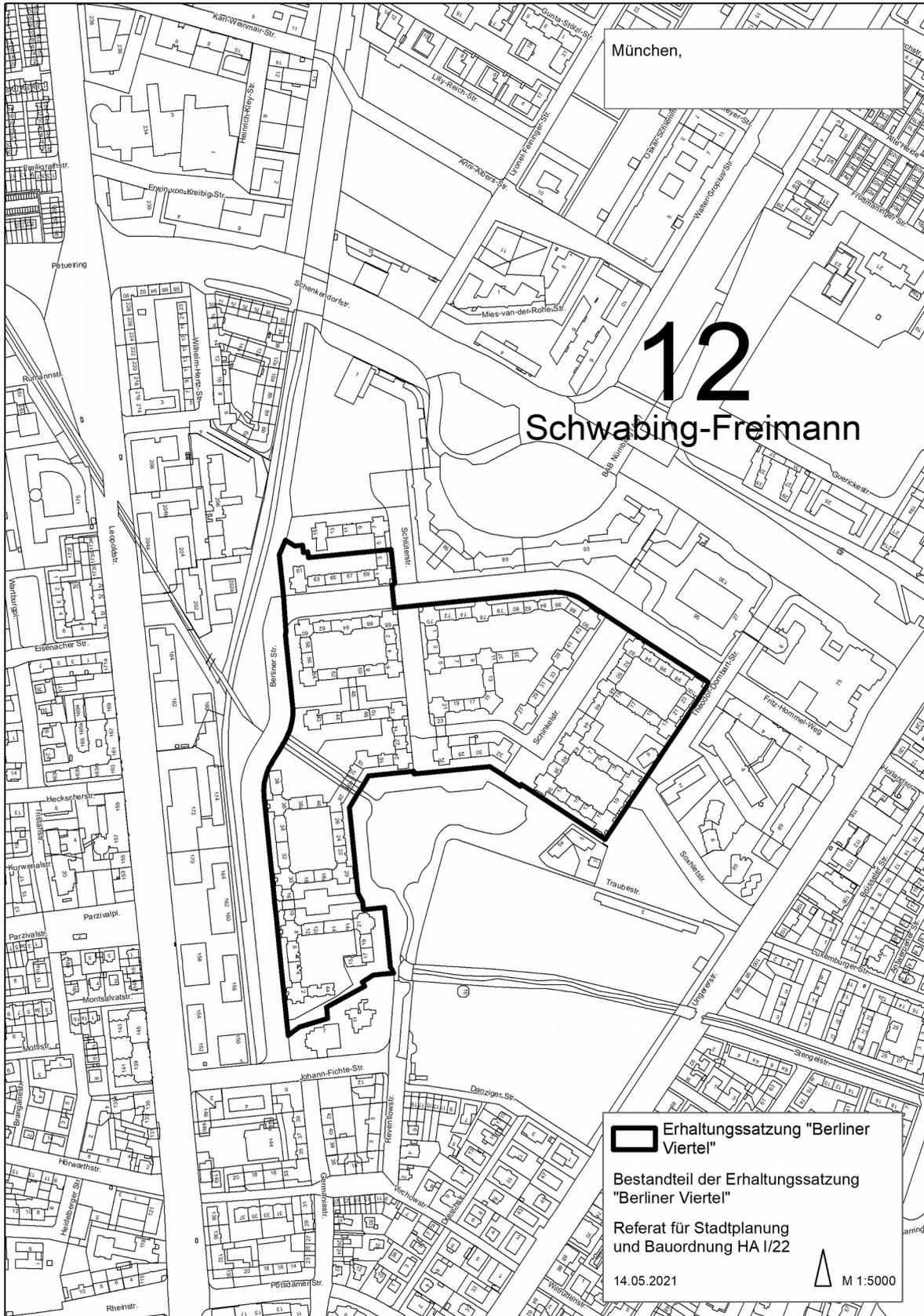
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

#### **§ 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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

#### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tage 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 Mitte
3. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Nord
4. An den Bezirksausschuss 04 – Schwabing-West
5. An den Bezirksausschuss 11 – Milbertshofen - Am Hart
6. An den Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann
7. An das Kommunalreferat
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**