

| <b>Synopse zum Thema Erhaltungssatzungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Städte Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Stuttgart und München</b><br>Erstellt durch die Landeshauptstadt München; Stand: März 2022 |   |   |  |   |   |
|--|---|---|--|---|---|
|  | Berlin  | Frankfurt am Main   | Hamburg  | Stuttgart   | München   |
| <b>Einwohner*innen insgesamt</b>   | 3.775.500   | 753.600   | 1.851.400  | 610.000   | 1.597.600   |
| <b>Anzahl Gebiete</b>  | 72  | 15  | 16 (1 in Aufstellung)                                      | 4   | 36  |
| <b>Einwohner*innen in EHS</b>  | 1.078.300 (2020)  | k.A.  | 316.800  | 15.500  | 334.000   |
| <b>Anzahl Wohnungen in EHS</b>   | 579.600 (2020)  | k.A.  | k.A.   | 8.000   | 191.900   |
| <b>Gebietsgrößen</b>   |   |   |  |   |   |
| Einwohner*innen (min.-max.)  | 4000 - 49.000   | 2.500 - 19.500  | 3.600 - 65.000   | k.A.  | 2.600 - 29.000  |
| Wohnungen (min.-max.)  | 1.800 - 25.300  | 1.200 - 11.500  | 2.400 - k.A.   | k.A.  | 1.300 - 16.800  |
| <b>Geltungsdauer</b>   | unbefristet   | unbefristet   | unbefristet  | unbefristet   | unbefristet   |
| <b>Datenzugang</b>   | Kommunal- und Landesebene<br>(Vorteil als Bundesland)   | kommunale Ebene   | Kommunal- und Landesebene<br>(Vorteil als Bundesland)      | kommunale Ebene   | kommunale Ebene   |
| <b>Datenaktualisierung</b>   | alle ca. 4-7 Jahre (je nach Bezirk unterschiedlich)   | k.A.  | k.A.   | k.A.  | jährlich  |
| <b>Dauer der Untersuchungen bis Inkrafttreten der Satzung</b>  | > 2 Jahre   | > 3 Jahre (ältere Satzungen kürzer)   | ca. 3 Jahre  | k.A.  | < 1 Jahr  |
| <b>Aufstellungsbeschluss</b>   | ja  | ja  | ja   | ja  | nein  |
| <b>Durchführung der Untersuchungen</b>   | extern  | extern (Pilotstudie) / intern   | extern   | extern  | intern  |
| <b>Ortsbildanalyse/Begehung</b>  | ja  | ja  | ja   | ja  | ja  |
| <b>Indikatoren</b><br>(die Listen der anderen Städte sind u.U. nicht abschließend)   | Indikatoren<br>Ein Vergleich der Indikatorensets ist nur eingeschränkt möglich.<br>1. Manche der Städte (LHM, FFM) verwenden eine Gebäudedatei (auf Adressebene); ist eine solche nicht vorhanden, müssen i.d.R Primärdatenerhebungen (Haushaltsbefragungen) durchgeführt werden.<br>2. Die Unter-Indikatoren werden je nach Stadt unterschiedlichen Hauptindikatoren zugeordnet.<br>3. Die Aufzählungen sind nicht abschließend, da es immer wieder Änderungen an Indikatorensets gibt, unterschiedliche Datenstände vorhanden sind und z.B. die Bezirke in Berlin kein komplett einheitliches Indikatorenset haben. |   |  |   |   |
| <b>Aufwertungspotenzial</b>  | u.a. Bauklassen, Wohnfläche, Ausstattungsmerkmale, Modernisierungen, Gebäudezustand, Mietsteigerung nach Modernisierung   | u.a. Bauklassen, Mietwohnungsbestand, Zimmeranzahl, Lage, Instandhaltungsrückstau, ÖPNV-Erschließung, Grünanlagen, Lage | u.a. Bauklassen, Gebäude 4-6 Geschosse, Eigentümerstruktur | Wohnungsangebot, Wohnungsstruktur, Ausstattungsmerkmale, nachholendes Sanierungspotenzial, energetisches Modernisierungspotenzial | Bauklassen, Gebäude mit 4-9 Geschossen, städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, Privater Mietwohnungsbestand, Wiedervermietungen |

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| <b>Gentrifizierungsdynamik/<br/>Aufwertungsdruck/<br/>Verdrängungsdruck</b>                 | u.a.<br>Abgeschlossenheitsbescheinigungen<br>und Umwandlungen, Bauanträge,<br>Mieten, Modernisierungsmaßnahmen,<br>Eigentümerstruktur,<br>Neuvermietungsrendite, Umwandlungen<br><br>Verdrängungsdruck: soziale Entwicklung<br>allgemein, ausgewählte<br>Bevölkerungsgruppen  | u.a. Neuvermietungsrenten, Anzahl von<br>Kauf-/ Verkaufsfällen,<br>Abgeschlossenheitsbescheinigungen,<br>Entwicklung der Anzahl von Beziehung<br>staatlicher Transferleistungen   | u.a. Entwicklung Angebotsmieten im<br>Bestand, Veränderung<br>Transaktionspreise im Bestand,<br>Transaktionsvolumen<br>Bestandswohnungen,<br>Wanderungsvolumen,<br>Bindungswegfall geförderter<br>Wohnungen, Abgeschlossenheits-<br>bescheinigungen | Angebots- und Bestandsmieten,<br>Umwandlungen und Verkäufe,<br>Baugenehmigungen, Modernisierungen,<br>Auswirkungen von Modernisierungen | Anteil Umbauten, Mietendynamik,<br>Entwicklung der Wohnfläche,<br>Abgeschlossenheitsbescheinigungen,<br>Bindungswegfall geförderter<br>Wohnungen,<br>Nachverdichtung  |
| <b>Verdrängungsgefahr/-potenzial</b>  | u.a. Altersstruktur, Haushaltsgröße/ -<br>struktur, Bildungsniveau, Beteiligung am<br>Erwerbsleben, Einkommensverhältnisse<br>(niedrige, mittlere Einkommen/<br>Äquivalenzeinkommen), Mietverhältnis<br>und Mietbelastungsquote   | u.a. Altersstruktur der Bevölkerung,<br>Empfänger staatlicher Transferleistungen,<br>Einwohner mit geringeren Einkommen,<br>Wohndauern, Alleinerziehende, Herkunft  | u.a. ältere Bewohner*innen,<br>Einpersonenhaushalte,<br>SGB II-Empfänger*innen, Haushalte<br>mit Kindern, Kinder in<br>Mindestsicherung, Bezieher*innen<br>Grundsicherung im Alter nach SGB<br>XII, Einwohner*innen<br>Migrationshintergrund        | Einkommens- und Erwerbsstatus,<br>Haushaltsstrukturen, Wohndauer,<br>Mietbelastung, Gebietsbindung, Nutzung<br>Infrastruktur            | Mittlere Wohndauer im Gebiet, Anteil<br>Einwohner*innen mit Wohndauer über 10<br>Jahren, Anteil Kinder und Jugendliche,<br>Anteil ältere Einwohner*innen, Anteil<br>Alleinerziehende, Kaufkraft, Anteil<br>Haushalte mit niedrigen und mittleren<br>Einkommen |
| <b>Sonstiges<br/>(Gebietsbindung,<br/>Infrastrukturanalyse,<br/>Attraktivitätsfaktoren)</b> | Gebietsbindung, Zufriedenheit mit der<br>Wohnung, Gründe für die Wohnortwahl,<br>Umzugsabsichten und -gründe, Nutzung/<br>Wertschätzung von Infrastrukturen,<br>Nachbarschaft, Kapazitäten, Bedarfe,<br>Prognosen der öffentlichen,<br>verkehrlichen und grünen Infrastruktur.  | Bewertung des Bedarfs sowie der<br>Ausstattung des Gebiets mit Angeboten<br>und Einrichtungen der öffentlichen und<br>sozialen Infrastruktur anhand vor-<br>handener Fachplanungen und<br>statistischer Unterlagen zur Ausstattung<br>der Stadtbezirke/-teile | Lage, Grün- und Freiflächen,<br>Verkehrssituation, Anbindung ÖPNV<br>Vorherrschende Baualtersklassen,<br>allgemeiner Sanierungszustand,<br>Soziale Infrastruktur, Gastronomie,<br>Nahversorgung, aktuelle Planungen<br>und Vorhaben im Gebiet       | Kapazitäten, Bedarfe und Prognosen der<br>sozialen, grünen und verkehrlichen<br>Infrastruktur   | ÖPNV-Erreichbarkeit, urbane Qualitäten,<br>besondere Naturqualitäten, neue<br>städtebauliche Projekte im Umfeld   |
| <b>Learning von anderen Städten /<br/>Ausblick</b>  | - Baualtersklassen werden in Zukunft in Verbindung mit Umbauaktivitäten betrachtet<br>- Vertiefte Vor-Ort-Begehungen<br>- Entwicklung eines Indikators zur ÖPNV-Erreichbarkeit<br>- Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung anstatt Pro-Kopf-Betrachtung<br>- Möglichkeit der Verfügbarkeit von Daten zu SGB-II-Empfänger*innen prüfen |   |   |   |   |