

Telefon: 0 233-22979  
0 233-24158  
Telefax 0 233-24238

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 12  
(Schwabing-Freimann)**

**Satzungsbeschluss Satzung „Alte Heide“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung  
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
(Erhaltungssatzung „Alte Heide“)**

---

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10325**

§ 2 Nr. 14 GeschO

---

Anlage:

Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Vorbemerkung und Auftrag

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

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Alte Heide“ tritt mit Ablauf des 30.10.2023 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Alte Heide“ mit vergrößertem Umgriff vor (vgl. Abbildung 1).

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 (sog. „Milieuschutzsatzung“) zielt darauf ab, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten, soweit dies 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 Attraktivitätsfaktoren des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (vgl. Tabelle 1).

#### Weiterentwicklung des Indikatorensets

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. 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. Die Beschreibungen der Indikatoren und Datengrundlagen können diesem Beschluss entnommen werden. Ergänzend dazu wurden

in den Folgejahren weitere Anpassungen vorgenommen.

Mit der jüngsten Datenaktualisierung (Datenstand: 31.12.2021) wurde das Datenset wie folgt weiterentwickelt:

- **Attraktivitätsfaktoren:** Die Attraktivität eines Gebietes wird durch den neuen Indikator "Anteil Wohnungen in Baudenkmälern" sowie die weiterentwickelten Indikatoren "Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie" und "Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten" abgebildet.
- **Aufwertungspotenzial:** Beim Indikator „Baualter“ werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden. Diese werden als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Damit wird einer Empfehlung einer externen gutachterlichen Stellungnahme von 2022 gefolgt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680 Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022), die Aufwertungsindikatoren zum Baualter von Gebäuden zu prüfen und diese den Entwicklungen auf dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt ggf. anzupassen.

Seit der letzten Datenaktualisierung ist außerdem der Indikator „Anteil Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Prozent“ auf Anraten der vorgenannten gutachterlichen Stellungnahme nicht mehr Teil des Indikatorensets. Anstatt dessen wurde der verständlichere und treffendere Indikator „Anteil privater Mietwohnungsbestände“ eingeführt.

- **Verdrängungsgefahr:** Die Altersklassen "60- bis 74-Jährige" und "über 74-Jährige" wurden zu einem Indikator "Anteil über 64-Jährige" zusammengefasst. Berücksichtigt wurden dabei Personen ab dem mittleren tatsächlichen Renteneintrittsalter von 64 Jahren.

### **Attraktivitätsfaktoren**

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Deshalb werden sie z.B. auch im Mietspiegel als „bessere“ Lagekategorien ausgewiesen. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen. Um die ÖPNV-Anbindung der Untersuchungsgebiete besser abbilden zu können, wird stellvertretend für die Innenstadt die U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ herangezogen. Anschließend wird die durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit vom Untersuchungsgebiet zur U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ ermittelt, um die Erreichbarkeit der Innenstadt aus dem Untersuchungsgebiet quantitativ bewerten zu können.

Auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie ist ein Indikator für die Attraktivität bzw. Urbanität eines Gebietes. Ein hoher Anteil an Baudenkmälern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist), ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes. Berücksichtigt wurden hier Einzel-Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

### **Aufwertungspotenzial**

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen und in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbaumaßnahmen stattgefunden haben.

Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu schaffen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit starken 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. Diese sind nun auch 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 oder zukünftig stattfindende Aufwertungsaktivitäten hinweisen. 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 Modernisierungsmaßnahmen 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 gefördertem Wohnungsbau, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht. Sie sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet zu verändern. So werden durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördert.

### **Verdrängungsgefahr**

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, zu ermitteln, 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.

Indikatoren	Datenquelle
<b>ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeolInfoWeb, MVG
Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Baudenkmälern	LHM: Gebäudedatei
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>	
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil der Wohnungen ohne Umbau in den letzten zehn Jahren in % des Wohnungsbestands mit Baualter ...bis 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1950 und 1969	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1970 und 1989	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil privater Mietwohnungsbestand in % (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Gebäudedatei
<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 64-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	
LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft	

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

## Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel eine hohe Attraktivität, 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 oft nur etwas überdurchschnittlichen Attraktivitätsfaktoren, bzw. Aufwertungspotenzialen des Gebäudebestands und mittlerer Gentrifizierungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend auch 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. Dies rechtfertigt den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt 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 ist nicht abzusehen. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter\*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssen sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder beanspruchen eine öffentlich geförderte Wohnung, sofern ihr Einkommen unterhalb der maßgeblichen Grenze liegt, vgl. Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

Trotz großer Anstrengungen liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte, da in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen sind. Ende 2022 gab es nur etwa 44.000 geförderte Wohnungen in München. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Zwischen 50 und 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 von 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 in Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen unerwünscht, 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 in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 21.12.2022 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VII (2023-2028)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) parteiübergreifend erneut bestätigt.

Wohngebiete mit weniger als 1.500 Wohnungen sind in aller Regel nicht als Erhaltungssatzungsgebiete geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In gut begründeten Sonderfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungsgebiete ist jeweils der aktuellen Übersicht unter [muenchen.de/erhaltungssatzung](https://muenchen.de/erhaltungssatzung) zu entnehmen.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Alte Heide“**

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „Alte Heide“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet. Der bisherige Umgriff der bestehenden Erhaltungssatzung „Alte Heide“ wird nördlich der Kohlrauschstraße bzw. der Dietersheimer Straße um einige Blöcke erweitert. Südlich der Fröttmaninger Straße wird ein weiterer kleiner Teilbereich neu in die Erhaltungssatzung aufgenommen. Das Satzungsgebiet vergrößert sich damit um rund 500 Wohnungen und umfasst gegenüber den bisherigen 1.300 Wohnungen nun 1.800 Wohnungen, in denen 3.500 Einwohner\*innen leben.

##### **Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes**

Das Satzungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk – Schwabing-Freimann. Es erstreckt sich zwischen Fröttmaninger Straße, Grünecker Straße, Domagkstraße, Garchinger Straße und Ungererstraße und umfasst die Wohnungen der zwischen 1919 und 1929 nach Plänen von Theodor Fischer errichteten Kleinwohnungsanlage „Alte Heide“, welche ursprünglich als Arbeitersiedlung errichtet wurde. Insgesamt befinden sich rund 50 Prozent aller Wohnungen im Gebiet in Altbauten, knapp 36 Prozent in Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren sowie jeweils 6 Prozent aus den 1970er und 1980er bzw. 1990er Jahren und später. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten war die Siedlung zur Zeit ihrer Entstehung wegweisend, da hier zum ersten Mal in Deutschland eine reine Zeilenbebauung verwirklicht wurde. Die Kleinwohnungsanlage „Alte Heide“ wird daher auch als Ensemble auf der Liste der Bau- und Kulturdenkmäler des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt.

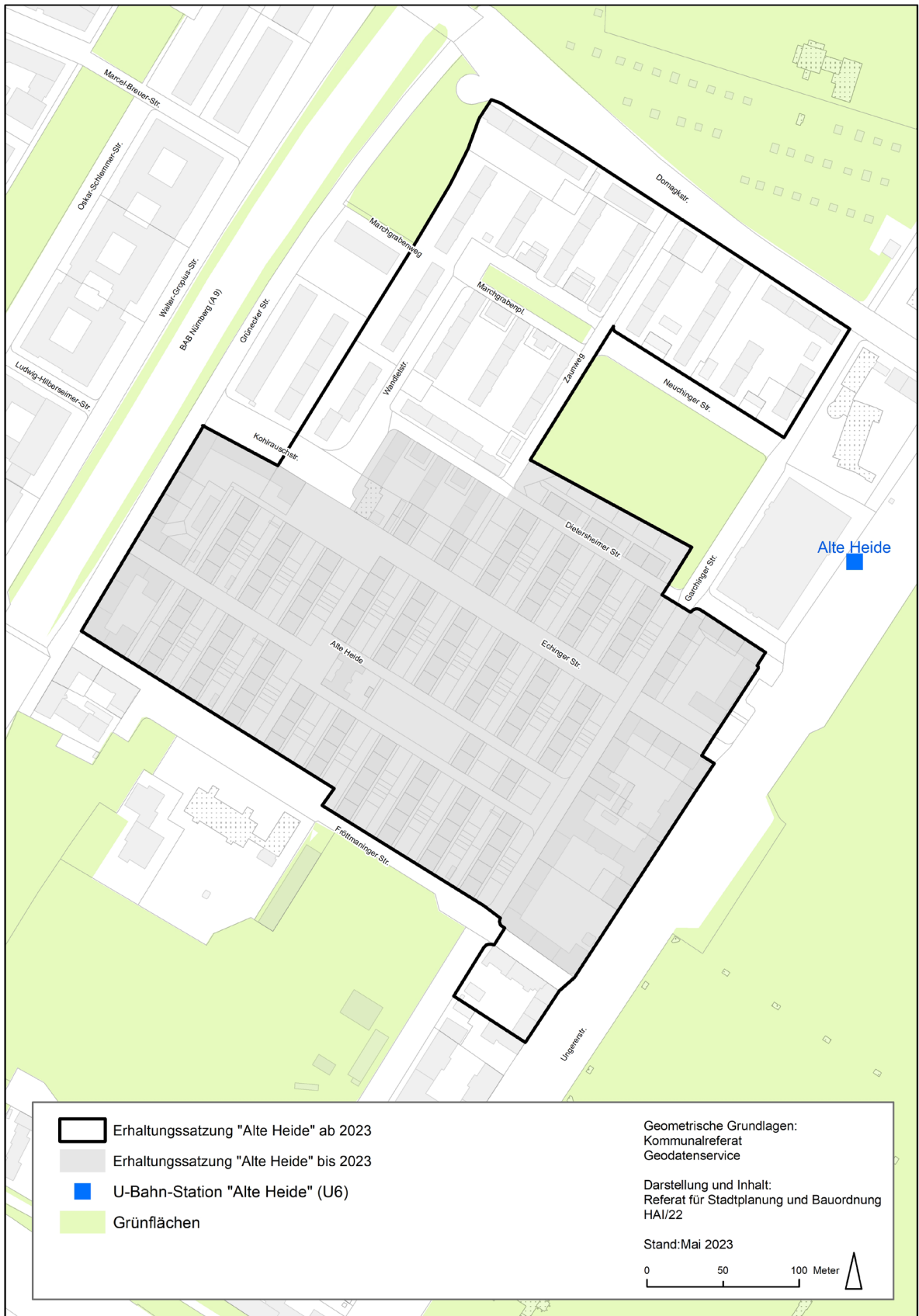


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Alte Heide“ ab 2023 (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)



## Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen.

Die „Alte Heide“ ist durch die gleichnamige U-Bahn-Station mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zwei Buslinien im Norden des Gebietes verkehrlich gut erschlossen. Die durchschnittliche Fahrzeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bis in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 20 Minuten (vgl. *Tabelle* ).

Für die klassischen „Gentrifizierer“, d.h. Personen, die in ein Gebiet zuziehen und in der Regel über ein höheres Einkommen verfügen als die Bestandsbevölkerung, sind typischerweise neben einem hohen Anteil gastronomischer Angebote und Einkaufsmöglichkeiten auch ortsbildprägende Altbauten und architektonisch besondere Baudenkmäler von hoher Attraktivität. Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt mit 2,3 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) sowie dem 12. Stadtbezirk (3,3 Prozent) etwas geringer aus. Jedoch befinden sich innerhalb des Gebietes Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Restaurants, Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder. An der Ungererstraße gibt es zudem eine größere Anzahl an Geschäften, Discountern und Apotheken, die das Versorgungsangebot des Satzungsgebiets erweitern.

Die „Alte Heide“ ist als Ensemble auf der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt. Der Indikator „Anteil Wohnungen in Baudenkmälern“ bildet einzelne Baudenkmäler ab, nicht jedoch ganze Ensembles. Daher liegt der Anteil einzelner Baudenkmäler hier auch nur bei 0,5 Prozent. Stadtweit entfallen 8,6 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler.

Die den Kleinstwohnungen direkt zugeordneten Kleingärten zwischen den Zeilenbauten erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Siedlung erheblich. Mit dem Englischen Garten befindet sich außerdem der größte Park der Stadt in der Nähe.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Alte Heide“	Stadtbezirk 12	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	3.500	79.900	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	1.800	45.800	540.800	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>				
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	19,9	22,7	29,8	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	2,3	3,3	2,2	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmälern	0,5	9,9	3,6	8,6

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

Datenstand: 31.12.2021

*Tabelle 2: Attraktivitätsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)*

## **Aufwertungspotenzial**

Während sich insgesamt rund 50 Prozent aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet in Altbauten befinden (vgl. S. 7), sind es bei den Wohnungen, die in den letzten 10 Jahren nicht umgebaut wurden, nur knapp 30 Prozent (vgl. Tabelle 3). Für Letztere, d.h. für Wohnungen ohne größere Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren, wird angenommen, dass hier noch ein größeres Aufwertungspotenzial vorhanden ist. Für die Baualtersklasse vor 1949 sind dies stadtweit 21 Prozent. Rund 36 Prozent der nicht-umgebauten Wohnungen entstanden in den 1950er und 1960er Jahren und 6 Prozent in den 1970er und 1980er Jahren (stadtweit 31,5 bzw. 21,3 Prozent). Insbesondere die in den 1920er Jahren entstandenen Zeilenbauten prägen das Bild der Siedlung.

Charakteristisch für die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete sind Wohngebäude mit mehr als vier Stockwerken. Aufgrund der besonderen Struktur befinden sich in der Alten Heide mehr als die Hälfte der Wohnungen in niedriggeschossigeren Gebäuden. Etwa die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken, ähnlich wie in der Gesamtstadt (54,3 Prozent).

Mit knapp 60 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) als auch mit dem Stadtbezirk (31,1 Prozent) überdurchschnittlich hoch. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit rund 106 Prozent über den Durchschnittsmieten außerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent). Im Vergleich mit dem Stadtbezirk 12 (106,9 Prozent) zeigt sich jedoch, dass die aktuellen Angebotsmieten in der Alten Heide noch etwas niedriger ausfallen.

Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Alte Heide“	Stadtbezirk 12	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	3.500	79.900	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	1.800	45.800	540.800	821.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>				
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	29,4	21,7	14,7	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	35,7	23,3	30,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	6,0	25,4	25,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	51,9	51,1	39,5	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	59,6	31,1	20,9	26,6
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	106,1	106,9	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung  
\*\*inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurde mit 22,5 Prozent des Wohnungsbestandes ein größerer Anteil der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum nur 6,1 Prozent, im Stadtbezirk 6,4 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet erhöhten sich in den vergangenen drei Jahren um 13,3 Prozent. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas weniger dynamisch als im Stadtbezirk 12 (14,8 Prozent) und in ganz München (15,1 Prozent).

Die Abnahme der Pro-Kopf-Wohnfläche war mit -2,5 Quadratmetern pro Person im Vergleich mit der Gesamtstadt (-0,7 Quadratmeter) überdurchschnittlich hoch. Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet kamen 3,4 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes in einem vergleichbaren Umfang neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren 0,1 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

In den letzten 10 Jahren wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Alte Heide“	Stadtbezirk 12	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	3.500	79.900	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	1.800	45.800	540.800	821.100**
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	22,5	6,4	5,2	6,1
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	13,3	14,8	15,0	15,1
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	-2,5	-1,4	-0,9	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	0,0	3,0	1,2	2,2
Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,1	5,5	1,1	0,8
Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	3,4	4,3	5,4	4,4
* ErhS: Erhaltungssatzung				
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				
				Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 4: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,4 Jahre und ist damit etwas geringer als in der Gesamtstadt (11,7 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. Über ein Drittel der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 5).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 12,7 Prozent unter dem Durchschnitt des 12. Stadtbezirks (14,8 Prozent). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. 12,4 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt, im städtischen Durchschnitt sind dies 17,1 Prozent.

3,6 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Damit wohnen in der „Alten Heide“ anteilig mehr Alleinerziehende als in der Gesamtstadt oder den anderen Vergleichsräumen (jeweils rund drei Prozent).

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit knapp 83 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dies zeigt sich auch in den deutlich höheren Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (30 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (45,6 Prozent). Stadtweit liegt der Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen bei 20,4 Prozent und, der Anteil der Haushalte mit mittlerem Einkommen bei 35,8 Prozent. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die fast ein Drittel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Alte Heide“	Stadtbezirk 12	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	3.500	79.900	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	1.800	45.800	540.800	821.100**
<b>Verdrängungsgefahr</b>				
Mittlere Wohndauer in Jahren	10,4	10,7	12,1	11,7
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	32,3	36,2	41,6	40,3
Anteil unter 18-Jährige in %	12,7	14,8	16,4	15,2
Anteil über 64-Jährige in %	12,4	15,5	18,1	17,1
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	3,6	3,1	3,3	3,1
Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	82,7	98,6	95,0	100,0
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	30,0	20,3	19,2	20,4
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	45,6	37,0	37,5	35,8

\* ErhS: Erhaltungssatzung  
\*\*inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 5: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## 5. Fazit

Die turnusmäßige Untersuchung des bisherigen Satzungsgebietes sowie der benachbarten Bereiche haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Alte Heide“ im dargestellten vergrößerten Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann.

Ursprünglich in den 1920er Jahren als Siedlung für Arbeiterfamilien erbaut, ist die „Alte Heide“ nach wie vor auch ein Wohnstandort für Haushalte mit geringeren Einkommen. Die besondere Baustruktur und Geschichte ebenso wie die zwischen den Zeilenbauten liegenden Nutzgärten und die gute Anbindung mit dem ÖPNV an das Stadtzentrum machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Alte Heide“ ist nach wie vor deutliches Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand und eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. Dies lässt sich u.a. am hohen Anteil genehmigungspflichtiger Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren und der erfolgten Nachverdichtungsaktivitäten erkennen.

Besonders relevant ist dies vor dem Hintergrund, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Das Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet als hoch einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die hohe Anzahl an Haushalten mit niedrigerem und mittlerem Einkommen.

## 6. Erlass der Erhaltungssatzung „Alte Heide“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 18) 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. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 –Schwabing-Freimann hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

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

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Alte Heide“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „Alte Heide“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Alte Heide“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 16-18) beschlossen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

**(Erhaltungssatzung „Alte Heide“)**

**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 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, 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 30.06.2023 (Maßstab 1:3.000), ausgefertigt am \_\_\_\_\_ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3**

**Antrag, Anzeige**

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



#### **§ 4**

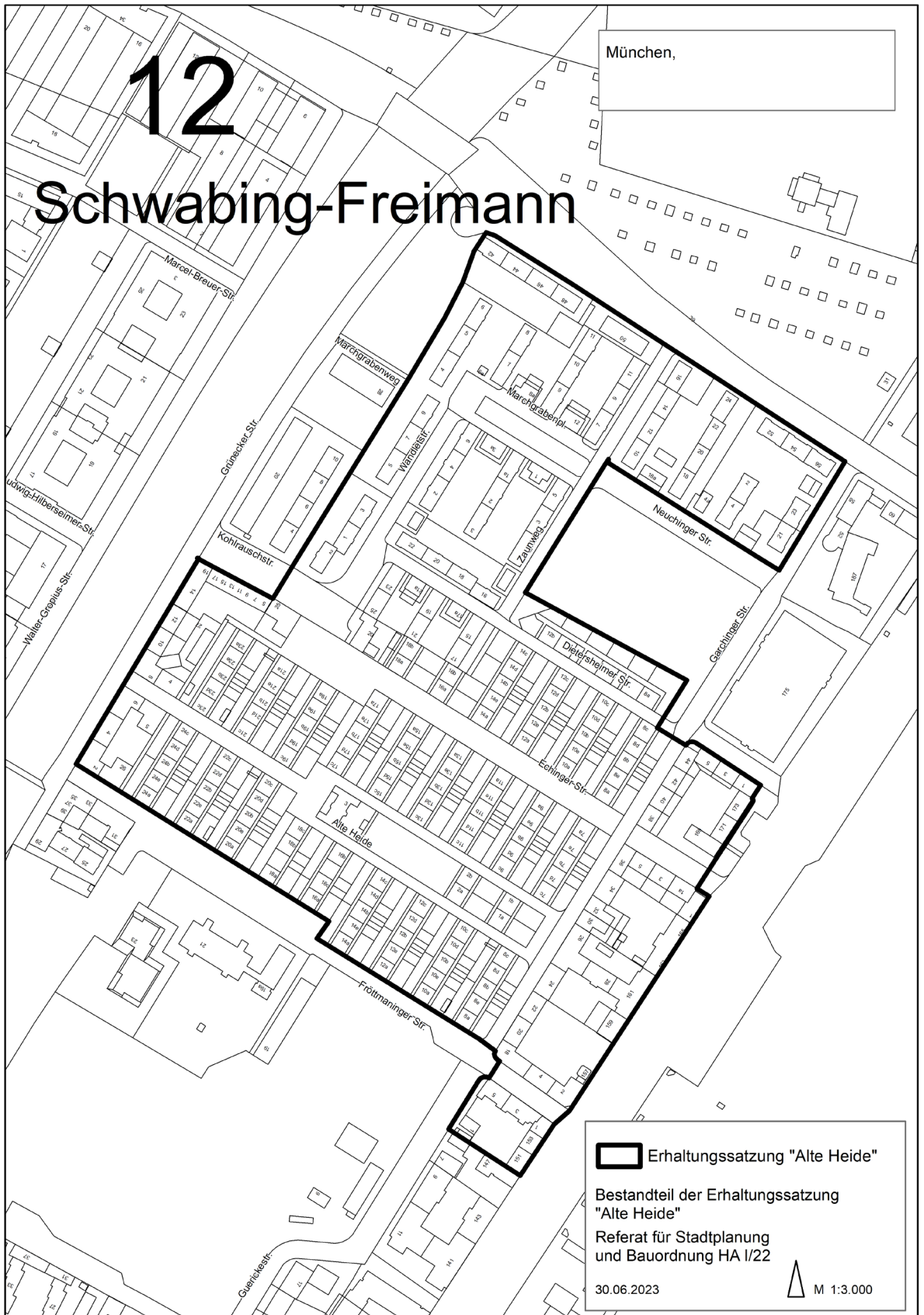
##### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

#### **§ 5**

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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung „Alte Heide“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Heide“) vom 16.10.2018 (MüABl. S. 417 f.) außer Kraft.



### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
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 den Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3