

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
im Stadtbezirk 24 (Feldmoching - HasenbergI)**

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

**b) Erhaltungssatzung für das HasenbergI – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**

Antrag Nr. 20-26 / A 00947 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021, eingegangen am 22.01.2021

Stadtbezirk 24 Feldmoching - HasenbergI

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11559**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024**

**(VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Mit Antrag Nr. 20-26 / A 00947 der Stadtratsfraktion Die LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021 wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, für das Gebiet HasenbergI zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möglich ist.
Inhalt	Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „HasenbergI“ vor.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Hasenberg“ wird Kenntnis genommen.</li> <li>2. Die Satzung „Hasenberg“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hasenberg“) wird in nachstehender Fassung beschlossen.</li> <li>3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00947 der Stadtratsfraktion Die LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.</li> <li>4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB
Ortsangabe	Dülferstraße, Blodigstraße, Wellenkampstraße, Paulckestraße, Stagnigplatz, Petrarcastraße, Aschenbrennerstraße, Stösserstraße, Linkstraße, Schleißheimer Straße, Harpprechtstraße, Frühlingsanger.

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 24  
Feldmoching – HasenbergI**

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

**b) Erhaltungssatzung für das HasenbergI – Verdrängung durch Modernisierung und  
Umwandlung verhindern**

Antrag Nr. 20-26 / A 00947 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
21.01.2021, eingegangen am 22.01.2021

Stadtbezirk 24 Feldmoching - HasenbergI

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11559**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 10.04.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
1. Vormerkung und Auftrag.....	2
2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen.....	2
3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen.....	6
4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „HasenbergI“.....	7
5. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00947 „Erhaltungssatzung für das HasenbergI – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“.....	16
6. Fazit.....	17
7. Erlass der Erhaltungssatzung „HasenbergI“.....	17
8. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	18
9. Abstimmung mit anderen Referaten.....	18
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>18</b>
Satzungstext.....	19
Satzungsplan.....	21
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>22</b>



Telefon: 0 233-24760  
0 233-24158

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 24  
Feldmoching - HasenbergI**

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

**b) Erhaltungssatzung für das HasenbergI – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**

Antrag Nr. 20-26 / A 00947 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021, eingegangen am 22.01.2021

Stadtbezirk 24 Feldmoching - HasenbergI

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11559**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 00947 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 10.04.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Vorbemerkung und Auftrag

Aufgrund der Auftragslage zu prüfen, ob weitere Stadtbereiche unter den Schutz der sogenannten Milieuschutzsatzung gestellt werden können, sowie aufgrund des Antrags Nr. 20-26 / A 00947 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, für das Gebiet nördlich der Dülferstraße im Hasenberg geprüf, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möglich ist, um die Menschen im Hasenberg vor Verdrängung zu schützen.

Einer zuletzt mit Schreiben vom 13.09.2023 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung wurde nicht widersprochen.

Im Stadtbezirk 24 - Feldmoching - Hasenberg gibt es bislang noch keine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für einen Teilbereich des 24. Stadtbezirkes begründet werden kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Hasenberg“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im dargestellten Umgriff (vgl. Abbildung 1) vor. Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen dargelegt.

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

### 2. Methodik und Datengrundlagen 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 das Bayerische Verwaltungsgericht München auch 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) wurden 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 der gutachterlichen Stellungnahme von 2021 (siehe hierzu die Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 21.09.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680) gefolgt, 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 ca. 64 Jahren.

### **Attraktivitätsfaktoren**

Sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie sind Indikatoren für die Urbanität eines Gebietes. Üblicherweise sind Gebiete, auf die diese Merkmale zutreffen, besonders stark von Gentrifizierung betroffen, da es sich um attraktive, meist zentral gelegene Wohngebiete handelt. 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 Wiedervermietungsflächen 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. 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; GeoInfoWeb, 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 Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter [muenchen.de/erhaltungssatzung](https://muenchen.de/erhaltungssatzung) zu entnehmen.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „HasenbergI“**

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des Gebietes haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „HasenbergI“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignet.

Das Gebiet umfasst rund 2.300 Wohnungen, in denen insgesamt 5.500 Einwohner\*innen leben.

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

Das Erhaltungssatzungsgebiet „HasenbergI“ liegt am nördlichen Stadtrand Münchens und damit deutlich außerhalb des Mittleren Rings.

Das Satzungsgebiet erstreckt sich im Stadtbezirk 24 - Feldmoching – HasenbergI nördlich der Dülferstraße. Im Westen wird es von einem Grünzug, der Grundschule an der Paulckestraße und weiter nördlich von der Petrarcastraße, im Norden von der Stösser- und Aschenbrennerstraße sowie im Osten von der Schleißheimer Straße bzw. dem Naturschutzgebiet Panzerwiese und Hartelholz begrenzt (siehe Abbildung 1).

Der Bezirksteil HasenbergI entstand in großen Teilen als weitgehend mit öffentlichen Mitteln geförderte, großstädtische Wohnsiedlung in den Nachkriegsjahrzehnten des letzten Jahrhunderts. Die Baustruktur im Satzungsgebiet ist relativ homogen. Insbesondere die in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen Geschosswohnungsbauten prägen das Bild des Untersuchungsgebietes und machen den größten Teil des Wohnungsbestandes aus. Vereinzelt sind auch Gebäude in den Jahren 1970-1989 oder mit jüngerem Baualter entstanden.

Insgesamt dominiert die Zeilenbebauung mit vier- bis achtgeschossigen Wohngebäuden das Stadtbild. Insbesondere im südöstlichen Teil befinden sich zudem einige Punkthochhäuser. Zwischen den einzelnen Wohnblöcken wurden teils großzügige, heute gut eingewachsene Grünflächen angelegt, wodurch die hohe Bebauung deutlich aufgelockert wird.

Beim Gebiet Hasenberggl handelte es sich um eine monostrukturierte Großwohnsiedlung der Nachkriegszeit, die in den 1980er Jahren zunehmend vor den Herausforderungen einer fehlenden Nutzungsmischung, unzureichender Infrastrukturversorgung und Mängeln in der baulichen Beschaffenheit der Gebäude stand.

Aus diesem Grund beschloss der Münchner Stadtrat am 20.10.1993 die förmliche Festlegung des Hasenberggl als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Mit diesem Beschluss wurden die Sanierungsziele „Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem, preisgünstigem Wohnraum, Verbesserung und Nachrüstung der infrastrukturellen Erschließung, Schaffung von Arbeitsplätzen oder Beschäftigungsangeboten und Nutzung von Pkw-Stellplätzen (versiegelten Flächen) als Flächen für Nachverdichtung sowie Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und des Freiflächenangebots, Optimierung der Fuß- und Radwegebeziehungen und der vorhandenen Grünstrukturen durch Vernetzung der einzelnen Grünflächen, bessere Anbindung an das überörtliche Grün, Nutzbarmachung des „Abstandsflächengrüns“ für die Wohnbevölkerung sowie Erhaltung und Erweiterung der bestehenden Nahversorgung festgelegt.

Ergänzt wurde das Sanierungsgebiet 1999 mit dem Programm „Soziale Stadt“, das durch Projekte wie z.B. ein Stadtteilmanagement, Ausbildungsangebote für Arbeitslose und Beteiligung von Nutzer\*innen an der Planung, die Eigeninitiative der Quartiersbevölkerung aktivierte, eine nachhaltige Akzeptanz vor Ort erreichte und letztlich die Identifikation der angestammten Wohnbevölkerung mit dem Wohngebiet förderte.

Bis Ende 2007 waren die meisten wichtigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet abgeschlossen und im Quartier verankert, 2009 wurde das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ganz aufgehoben.

In den letzten Jahrzehnten zeigt der Bezirksteil Hasenberggl deutliche Anzeichen einer Quartiersverbesserung. Öffentliche, soziale sowie kulturelle Einrichtungen sind vor Ort vertreten. Das im Jahr 2012 eröffnete Kulturzentrum „2411“ markiert die „neue Mitte“ des Viertels und bietet als Standort der Stadtbibliothek, Volkshochschule u.a. ein großes Kultur- und Kunstprogramm sowie einen Begegnungsort im Viertel.

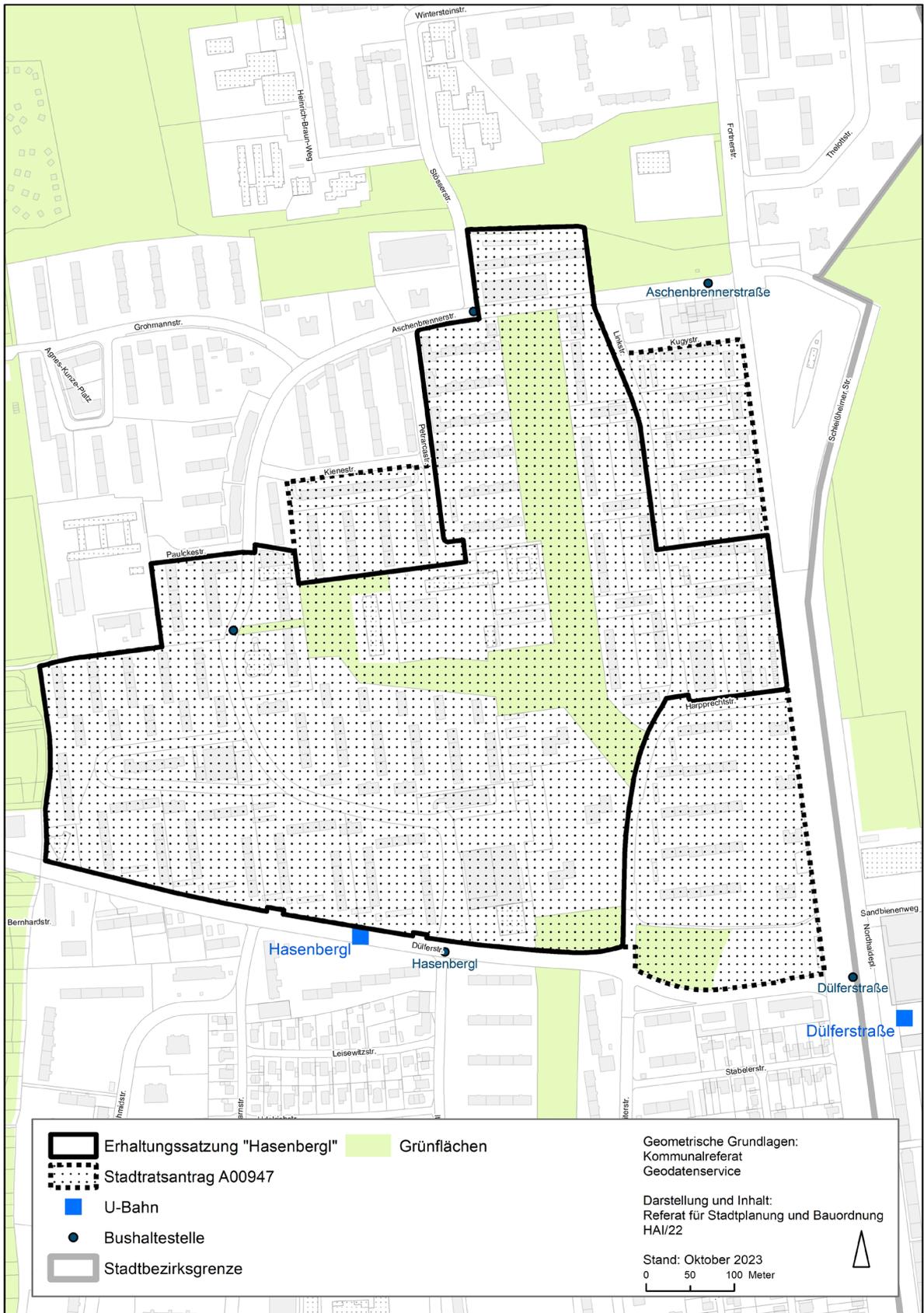


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Hasenberg“ (unbefristet)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Attraktivitätsfaktoren

Das Gebiet „Hasenberg“ ist durch die beiden U-Bahn-Haltestellen „Hasenberg“ und „Dülferstraße“ (beide U2) am südlichen Ende des Erhaltungssatzungsgebietes an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Zudem verkehrt innerhalb des Satzungsgebietes eine Buslinie und in ca. 1,5 km Entfernung bietet der S-Bahnhof „Feldmoching“ zusätzlich eine Anbindung an die S-Bahnlinie S1. Die durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis in die Münchner Innenstadt beträgt für die Bewohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 38 Minuten (vgl. Tabelle 2).

Durch die Lage am nördlichen Stadtrand ist das Gebiet zudem an die Autobahnen A9 und A99 angebunden und über die Schleißheimer Straße besteht eine gute Erschließung für den motorisierten Individualverkehr auch ins Stadtgebiet hinein.

Für 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 3,6 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) sowie dem 24. Stadtbezirk (1,5 Prozent) etwas bzw. deutlich höher aus. Insbesondere am Stadtteilzentrum Hasenberg-Nordhaide gibt es Möglichkeiten zum Einkaufen und Versorgen, aber auch kulturelle Angebote mit der Stadtbibliothek und Münchner Volkshochschule.

Der Indikator „Anteil WE in Baudenkmälern“ bildet einzelne Baudenkmäler ab, nicht jedoch ganze Ensembles. Stadtweit entfallen 8,6 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler, im untersuchten Gebiet sind mit 0,3 Prozent nur vereinzelt Baudenkmäler vorhanden.

Einen zusätzlichen Attraktivitätsfaktor stellt die unmittelbare Nähe zu dem großen Naturschutzgebiet Panzerwiese und Hartelholz sowie die Nähe zu den nördlichen Münchner Badeseeen wie Fasaneriesee oder Lerchenauer See dar. Hier finden sich insbesondere für Familien viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um das Gebiet Hasenberg. Aber auch direkt im Satzungsgebiet sind viele gut eingewachsene, großzügige Grünflächen sowie Spielplätze vorhanden.

Zum Vergleich

Indikatoren	ErhS* „Hasenberg“	Stadtbezirk 24	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	5.500	62.700	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.300	28.000	540.800	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>				
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	37,8	40,3	29,8	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	3,6	1,5	2,2	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmälern	0,3	0,1	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

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 „Hasenberg“ ergibt sich im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk und der Landeshauptstadt München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial.

Angesichts der baulichen Entwicklung in der Nachkriegszeit sind im Gebiet „Hasenberg“ keine Altbauten mit Baualter vor 1949 vorhanden, der Großteil der Bebauung stammt aus den Nachkriegsjahren bis 1969. Fast 96 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen, weitere 1,7 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren (vgl. Tabelle 3).

Auch bei der Betrachtung des Geschosswohnungsbaus fällt die große Homogenität des Gebiets auf. Rund 84 Prozent aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Wohngebäude mit einer derartigen Gebäudehöhe sind charakteristisch für die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete.

Mit 81,0 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) als auch mit dem Stadtbezirk (23,4 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 Satzungsgebiet liegen mit 82,4 Prozent unter dem Wert für den 24. Stadtbezirk (96,0 Prozent) bzw. deutlich unter dem Wert vergleichbarer Räume außerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent).

Zum Vergleich

Indikatoren		ErhS* „Hasen- bergl“	Stadtbezirk 24	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>		5.500	62.700	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.300	28.000	540.800	821.100**
<b>AP</b>	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	0,0	8,7	14,7	21,0
AP02	...zwischen 1950 und 1969	95,7	50,9	30,0	31,5
AP03	...zwischen 1970 und 1989	1,7	16,2	25,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	83,5	43,1	39,5	54,3
AP05	Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	81,0	23,4	20,9	26,6
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	82,4	96,0	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

Der 24. Stadtbezirk zählt in der öffentlichen Wahrnehmung nicht zu den klassischen, von Gentrifizierung bedrohten Stadtteilen. Insgesamt betrachtet ist die Gentrifizierungsdynamik im Satzungsgebiet auch leicht unterdurchschnittlich. Gleichzeitig deuten aber einzelne Indikatoren (Mietentwicklung, Wohnflächenzunahme sowie Bindungswegfall) auf eine Zunahme der Dynamik hin.

Die durch die förmlich festgelegte Sanierung bis 2007 u.a. geschaffene Verbesserung der Wohnsituation machte Modernisierungen etc. für die darauffolgenden Jahre erst einmal nicht mehr notwendig. So wurden in den vergangenen zehn Jahren im Satzungsgebiet „Hasenberg“ keine Nachverdichtungs- oder größeren Umbaumaßnahmen durchgeführt (vgl. Tabelle 4). In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 4,4 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB bzw. fanden für 6,1 Prozent aller Wohnungen Umbaumaßnahmen statt.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet erhöhten sich in den vergangenen drei Jahren um 34,7 Prozent. Die Entwicklung zeigte sich damit deutlich dynamischer als im gesamten Stadtbezirk (20,0 Prozent) sowie in ganz München (15,1 Prozent).

Die Wohnfläche pro Person in den letzten zehn Jahren nahm im Erhaltungssatzungsgebiet um 1,2 Quadratmeter zu, während sie gesamtstädtisch um -0,7 Quadratmeter pro Kopf sogar abnahm. Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

In den letzten zehn Jahren wurden im Satzungsgebiet keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand beantragt (LHM: 2,2 Prozent).

1,5 Prozent der geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer\*innen befinden, fallen in den nächsten zehn Jahren aus der Sozialbindung (vgl. Tabelle 4).

Für ganz München wie auch für den gesamten 24. Stadtbezirk liegt dieser Wert mit 0,8 Prozent bzw. 0,4 Prozent deutlich niedriger.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Hasenberg“	Stadtbezirk 24	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	5.500	62.700	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.300	28.000	540.800	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	0,0	3,1	5,2	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	34,7	20,0	15,0	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	1,2	0,0	-0,9	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	0,0	1,0	1,2	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	1,5	0,4	1,1	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	0,0	7,3	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

Insgesamt ist die Verdrängungsgefahr für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hasenberg“ überdurchschnittlich hoch. Dies zeigt sich neben einer hohen mittleren Wohndauer und vielen Haushalten mit Kindern und Jugendlichen auch in den einkommensbasierten Indikatoren (vgl. Tabelle 5). Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind jedoch nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Satzungsgebiet liegt bei 14,4 Jahren und damit deutlich über allen Vergleichswerten (LHM: 11,7 Jahre). Mehr als jede/r zweite Einwohner\*in lebt seit über zehn Jahren im Gebiet (54,6 Prozent). Im 24. Stadtbezirk ist der Anteil der Einwohner\*innen mit einer Wohndauer über zehn Jahren mit knapp 47 Prozent niedriger, aber deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 40,3 Prozent. 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.

Das soziale Gefüge im HasenbergI wird seit langer Zeit von Familienhaushalten mit Kindern geprägt. Auch heute fällt die besondere Bevölkerungsstruktur auf, bei der Familienhaushalte mit Kindern im Verhältnis zum Gesamtdurchschnitt stark überrepräsentiert sind. Im Satzungsgebiet leben mit einem Anteil von knapp 20 Prozent vergleichsweise viele Kinder und Jugendliche. Im gesamten 24. Stadtbezirk liegt der Anteil der unter 18-Jährigen bei 18,0 Prozent (LHM: 15,2 Prozent). 15,8 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt und damit weniger Personen als im städtischen Durchschnitt (17,1 Prozent).

Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten beträgt 4,9 Prozent und ist vergleichsweise hoch (Stadtbezirk 24: 4,0 Prozent, LHM: 3,1 Prozent). Alleinerziehende sind oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und eine wohnungsnaher Infrastruktur angewiesen.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 76,0 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt des 24. Stadtbezirkes (89,0 Prozent) sowie der Gesamtstadt (100,0 Prozent). Dies zeigt sich auch im vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten mit einem niedrigen bzw. mittleren Einkommen. 45,5 Prozent der Haushalte im Gebiet verfügen lediglich über ein Nettohaushaltseinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Damit liegt der Anteil der Geringverdienenden im Satzungsgebiet „HasenbergI“ mehr als doppelt so hoch als in der Gesamtstadt (20,4 Prozent). Hier zeigt sich auch ein deutlicher Unterschied zum gesamten 24. Stadtbezirk (24,0 Prozent). Auch der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro pro Monat ist mit 50,0 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt (35,8 Prozent) deutlich erhöht. Im Gebiet gibt es kaum Haushalte mit einem höheren Einkommen von 4.000 Euro pro Monat und mehr.

Somit sind im Gebiet fast ausschließlich Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen vertreten. Folglich wäre ein Großteil der Haushalte bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

## Zum Vergleich

Indikatoren		ErhS* „Hasen- bergl“	Stadtbezirk 24	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>		5.500	62.700	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.300	28.000	540.800	821.100**
<b>VG</b>	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	14,4	13,6	12,1	11,7
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	54,6	46,6	41,6	40,3
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	19,6	18,0	16,4	15,2
VG04	Anteil über 64-Jährige in %	15,8	18,0	18,1	17,1
VG05	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	4,9	4,0	3,3	3,1
VG06	Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	76,0	89,0	95,0	100,0
VG07	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	45,5	24,0	19,2	20,4
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	50,0	42,1	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. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00947 „Erhaltungssatzung für das Hasenberg – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 00947 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom 21.01.2021 (siehe Anlage 1) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, für das Gebiet nördlich der Dülferstraße im Hasenberg zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB möglich ist, um die Menschen im Hasenberg vor Verdrängung zu schützen.

Die Untersuchungen des im o.g. Antrag vorgeschlagenen Gebietes haben ergeben, dass sich Teilbereiche für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgrund der Gefahr der negativen städtebaulichen Folgen eignen. Der Umgriff des neuen Erhaltungssatzungsgebietes „Hasenberg!“ ist in Abbildung 1 dargestellt.

Auch das Umfeld des im Auftrag vorgeschlagenen Gebiets wurde auf Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet überprüft. Hier sind aufgrund der Eigentümerstruktur und der städtebaulichen Situation Grenzen gesetzt. Im Süden bildet die Dülferstraße eine klare städtebauliche Gebietsgrenze. Im Westen und Norden des vorgeschlagenen Umgriffs befinden sich ein großes Zentrum mit verschiedenen Bildungseinrichtungen sowie Wohnungsbestände, die weit überwiegend im Eigentum der Münchner Wohnen sind. Wohnungsbestände, die sich im städtischen oder genossenschaftlichen Eigentum befinden, werden als „geschützte Wohnungsbestände“ betrachtet, da hier aufgrund der besonderen Eigentumsstruktur keine Gefahr von Aufwertungsaktivitäten, Gentrifizierung oder Verdrängungsprozessen besteht.

Im Osten zwischen Linkstraße und Schleißheimer Straße eignen sich die nördlichen Teilbereiche, die im o.g. Antrag zum Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen wurden und wie sie in Abbildung 1 dargestellt werden, nicht für einen Erhaltungssatzungserlass. Es handelt sich hierbei zum einen um Wohnungsbestand im genossenschaftlichen Eigentum (siehe geschützte Bestände oben) und zum anderen um Wohnungsbestände, die bereits vollständig in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt wurden.

In letzteren kann keine Umwandlung mehr verhindert werden und das Vorkaufsrecht wird auch nicht angewandt. Auch werden von Eigentümergemeinschaften wesentlich seltener durchgreifende Luxusmodernisierungen vorgenommen, da sich die meisten dieser Maßnahmen auf das Gesamtgebäude beziehen und die Eigentümergemeinschaften diesbezüglich erfahrungsgemäß selten an einem Strang ziehen.

Im Südosten des Untersuchungsgebietes zwischen Linkstraße, Harpprechtstraße und Schleißheimer Straße wird ein weiterer Baublock nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen. Für diesen Baublock gab es im Jahr 2017 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb, dessen Ergebnisse als „Quartier Dülferanger“ aktuell mittels Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierdurch entstehen insgesamt 250 Neubauwohnungen, davon sind 40 Prozent der durch die Baurechtsmehrung geschaffenen Wohnungen öffentlich gefördert. Zudem weitere rund 130 Bestandwohnungen energetisch modernisiert.

Somit kann dem Antrag hinsichtlich des Erlasses einer Erhaltungssatzung im Hasenberg weitgehend entsprochen werden. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00947 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

## 6. Fazit

Die Untersuchungen 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 „Hasenberg“ im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 1) aufgrund der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Hasenberg“ sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Das Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht sehr homogen mit Zeilenbebauungen mit vier bis neun Geschossen bebaut. Über 95 Prozent aller Wohngebäude stammen aus der Nachkriegszeit bis 1968. Der überwiegende Teil hiervon wurde in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut. Daher kann bei diesen Gebäuden von einem großen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen werden. Besonders relevant ist dies vor dem Hintergrund, dass über 80 Prozent aller Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen häufig 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.

Die Gentrifizierungsdynamik ist bislang im Vergleich zwar leicht unterdurchschnittlich, gleichzeitig zeigt sie sich aber in der überdurchschnittlichen Dynamik der Wiedervermietungen und im Anstieg der Wohnfläche pro Kopf.

Bislang ist die Wohndauer im Satzungsgebiet mit über 14 Jahren überdurchschnittlich hoch und mehr als jede/r Zweite der 5.500 Einwohner\*innen lebt seit über 10 Jahren im Gebiet. Zudem wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet „Hasenberg“ überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche, Alleinerziehende sowie Haushalte mit niedrigeren Einkommen.

Ein Verdrängungspotenzial ist für große Teile der Bevölkerung im Gebiet vorhanden und als hoch einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die hohe Anzahl an Haushalten mit niedrigeren und mittleren Einkommen. 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 Mieter\*innen 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 der Erhaltungssatzung „Hasenberg“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 21) 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 des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching – Hasenberg hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

## **9. Abstimmung mit anderen Referaten**

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Kainz und Frau Stadträtin Burger, 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 „Hasenberg“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „Hasenberg“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hasenberg“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 19-21) beschlossen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00947 der Stadtratsfraktion Die LINKE. / Die PARTEI vom 21.01.2021 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

**(Erhaltungssatzung „HasenbergI“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) 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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 04.10.2023 (Maßstab 1:5.000), ausgefertigt am \_\_\_\_\_ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Sachlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 3**

#### **Antrag, Anzeige**

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

### **§ 4**

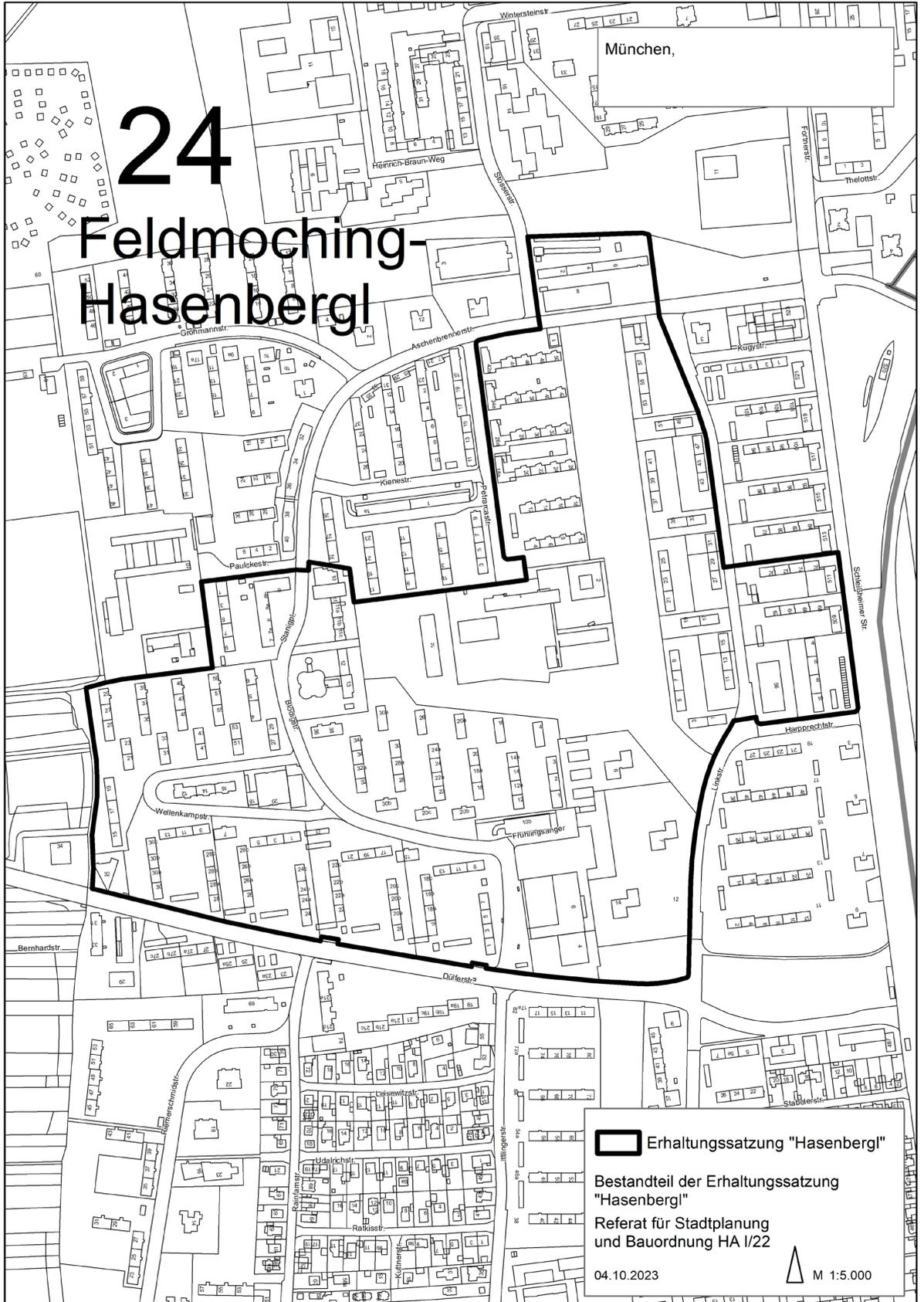
#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 5**

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

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



# 24 Feldmoching- Hasenbergi

 Erhaltungssatzung "Hasenbergi"

Bestandteil der Erhaltungssatzung  
"Hasenbergi"

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung HA I/22

04.10.2023



M 1:5.000

### 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 Nord
3. An den Bezirksausschuss 24 – Feldmoching - Hasenberg
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



**DIE LINKE.****Die PARTEI****Stadtratsfraktion München**

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 21. Januar 2021

## **Erhaltungssatzung für das Hasenbergl Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**

### **Antrag**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Gebiet nördlich der Dülferstraße im Hasenberg (entsprechend des anhängenden Kartenausschnitts) zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung möglich ist, um die Menschen im Hasenberg vor Verdrängung zu schützen.

### **Begründung**

Seit Jahren wird das nördliche Hasenbergl als „Sozialer Brennpunkt“ Münchens bezeichnet. Das Gebiet nördlich der Dülferstraße wurde ab den 60er-Jahren hauptsächlich von gemeinnützigen, landes- und kommuneneigenen Wohnungsunternehmen bebaut und bot für breite Teile der Gesellschaft guten und bezahlbaren Wohnraum an. Bis auf den Wohnungsbestand der GWG am nördlichen Rand des Stadtteils wurden jedoch die großen Wohnungsbestände 1990 und 2013 privatisiert mit schwerwiegenden Folgen für die Mieter\*innen, wie Ereignisse der letzten Zeit deutlich machen. Im Hasenbergl wohnen vor allem Menschen, die sich die teureren Innenstadtlagen nicht leisten können, die jedoch einen bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt verdient haben, weil wir nicht auf sie verzichten können. Eine Verdrängung aus dem Hasenbergl bedeutet in letzter Konsequenz auch eine Verdrängung aus München. Diese muss verhindert werden.

Um das Milieu im Hasenbergl zu schützen, ist die Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes wesentlich. Die Wohnhäuser im Hasenbergl wurden hauptsächlich in den 60ern und 70ern errichtet. Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen dürfte bei nahezu 100 % liegen. Das in manchen Wohnblöcken mittlerweile Mieten von bis zu 20 Euro den Quadratmeter verlangt werden, lässt darauf schließen, dass die Dynamik der Wiedervermietungsrenten in den letzten Jahren sehr hoch ist.

Doch ist vor allem die Verdrängungsgefahr im Hasenbergl am größten. Wie der Blick auf die Sozialdaten zeigt, liegt das nördliche Hasenbergl in fast allen relevanten Indikatoren für die Prüfung von Erhaltungssatzungsgebiete in der Spitzengruppe (Migrationshintergrund,

**Stadtratsfraktion****DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Grundsicherung, Arbeitslosengeld, Wohngeld usw.)<sup>1</sup>. Der Anteil an Haushalten mit einem Nettoeinkommen bis zu 2.000 Euro im Monat wird dementsprechend hoch sein. Dies zeigt, dass das Hasenbergel praktisch alle Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung erfüllt.

Wie dringend das Problem der Verdrängung des Milieus im Hasenbergel ist, zeigen die Berichte über die anstehenden „Sanierungsarbeiten“ der WSB Bayern im Wohnungsblock am Stanigplatz. Die vom gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Neue Heimat in den 60ern Jahren errichteten Wohnungen wurden 1990 an den Immobilienspekulanten Alfons Doblinger für einen Spotpreis von etwa 30.000 DM pro Wohnung verkauft<sup>2</sup>. Seitdem wurden zwar die Mieten regelmäßig erhöht, jedoch deutlich erkennbar keine Gelder in die Instandhaltung der Wohnungen investiert. Im Zuge der nun anstehenden Arbeiten hat die WSB den über 70 Mieter\*innen der Apartment-Wohnungen deutlich gemacht, was dies für sie bedeutet: „Hierfür ist es manchmal unumgänglich, die Wohnungen leer zu ziehen.“<sup>3</sup> Statt Angebote für Ersatzwohnungen für die Dauer der Arbeiten zu machen, wurde den Betroffenen lediglich ein Umzugszuschuss in Höhe von 3.000 bis 5.000 Euro, nach ersten Protesten mittlerweile 8.000 Euro angeboten. Für die Mieter\*innen ist die Gefahr, auf der Straße zu landen, real. Ersatzwohnraum, wie es für das kommunale Wohnungsunternehmen GWG selbstverständlich ist, seien für den größten privaten Wohnungseigentümer Münchens, die WSB, nicht möglich. Eine Ankündigung zu Erhöhung der Mieten durch die Modernisierungsumlage wurde vonseiten der WSB öffentlich geäußert, dies verschärft die Gefahren der Verdrängung zusätzlich<sup>4</sup>.

Die früher landeseigene GBW, die unter dem heutigen Ministerpräsidenten Markus Söder 2013 privatisiert wurde, firmiert heute unter dem euphemistischen Namen „Dawonia“. Die Dawonia besitzt im Hasenbergel am Dülferanger einen Wohnblock mit etwa 400 Wohnungen, der am Beginn einer Modernisierung-Phase steht<sup>5</sup>. Aus der Vergangenheit ist bekannt, dass die Dawonia durch Modernisierung finanzschwache Mieter\*innen verdrängt und durch eine finanzstärkere Klientel ersetzt. Beispiele liefern die Modernisierung an der Luxemburgerstraße in Schwabing-Freimann, wo 2018 eine Verdreifachung der Miete angekündigt wurde<sup>6</sup>, und die schon 2015/16 vollzogene Modernisierung am Seydlitzplatz in Moosach, die auch dort zu einer Verdrängung vieler Mieter\*innen geführt hat<sup>7</sup>. Lediglich Erhaltungssatzungsgebiete konnten der Profitmaximierung der Dawonia und somit der Verdrängung der Mieter\*innen Einhalt gewähren.

---

<sup>1</sup> <https://www.mstatistik-muenchen.de/sozialmonitoring/atlas.html>

<sup>2</sup> <https://www.spiegel.de/spiegel/print/d-13499088.html>

<sup>3</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-hasenbergel-paulckestrasse-aerger-sanierung-1.5084803>

<sup>4</sup> <https://www.hallo-muenchen.de/muenchen/nord/muenchen-hasenbergel-mieter-sanierung-wohnung-vermieter-wsb-doblinger-dibag-paulckestrasse-karadi-90169190.html>

<sup>5</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/hasenbergel-zukunftsangst-1.4981465>

<sup>6</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/gbw-schwabing-wohnen-muenchen-miete-1.4279481>

<sup>7</sup> <https://www.tz.de/leben/wohnen/tz-mietertag-uebel-werden-gbw-mieter-behandelt-5937901.html>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Als dritter großer Wohnungseigentümer im zu untersuchenden Gebiet tritt die private Südhausbau auf, deren Bestand in Teilen schon in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft wurde, wie Gespräche mit Bewohner\*innen zeigten. Auch die WSB hat an anderer Stelle wie am Feldmochinger Anger schon zu diesem Mittel gegriffen, um ihr Tafelgold zu versilbern. Die Folgen einer solchen Umwandlung führten dabei bis in die Wohnungslosigkeit<sup>8</sup>. Das Mittel der Erhaltungssatzung könnte dies verhindern.

Die Beispiele der WSB, der Dawonia und der Südhausbau zeigen, welchen Unterschied es macht, wenn Wohnraum dem freien Markt überlassen wird. Hier zählt einzig der Profit und die Menschen sind egal. Dass es auch anders gehen kann, zeigt die GWG, die ebenfalls viele Wohnungen im Hasenberg hat und diese sowohl günstiger vermietet als die Privaten und diese auch angemessen instand hält.

Das macht deutlich, dass mit der Privatisierung des Wohnungsbestandes der Neuen Heimat und der GBW große politische Fehler zu Lasten der Mieter\*innen gemacht wurden. Ein Mittel, um die Folgen der Privatisierung der Mieter\*innen zu mildern und das Milieu zu schützen, sind Erhaltungssatzungen, durch die Mieterhöhungen durch Modernisierung limitiert sind und die Umwandlung in Eigentumswohnungen unmöglich wird. Darüber hinaus sollte sich die Stadt im Sinne der Allgemeinheit für eine Vergesellschaftung des Wohnungsbestandes großer privater Wohnungsunternehmen einsetzen.

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>8</sup> <https://www.zeit.de/zustimmung?url=https%3A%2F%2Fwww.zeit.de%2F2020%2F39%2Fwohnungsnot-hohe-mieten-staedte-deutschland%2Fkomplettansicht>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

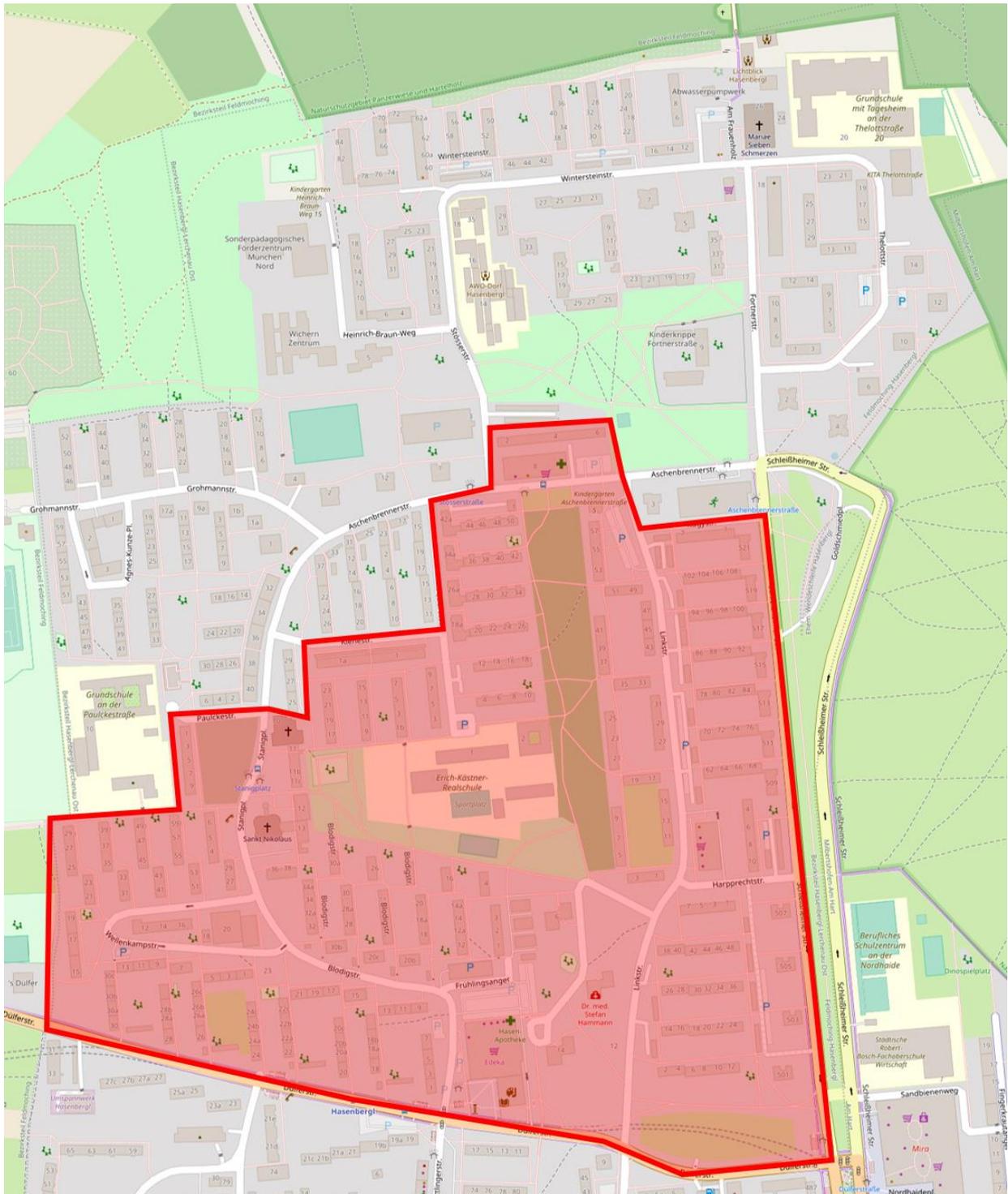


Abbildung 1: Vorschlag Erhaltungssatzungsgebiet Hasenberg (Grundlage: Open Street Maps)

**Stadtratsfraktion**  
**DIE LINKE. / Die PARTEI**  
 dielinke-diepartei@muenchen.de  
 Telefon: 089/233-25 235  
 Rathaus, 80331 München

