

Telefon: 233 - 24109  
233 - 24158

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

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

**Erhaltungssatzung für Kieferngarten-Freimann - Verdrängung durch Vonovia verhindern  
Antrag-Nr. 20-26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
08.09.2021, eingegangen am 08.09.2021**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11581**

**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 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Gebiet zwischen den U-Bahn Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der Burmesterstraße und der Lützelsteinerstraße (entsprechend dem Kartenausschnitt im Antrag, siehe Anlage 1) auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen.
Inhalt	Die Überprüfung des im Antrag Nr. 20-26 / A 01868 vorgeschlagenen Gebiets sowie der umliegenden Bereiche hat ergeben, dass das Gebiet aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Orientierungswertes zur Größe, der fehlenden städtebaulichen Homogenität sowie dem nicht hinreichenden Aufwertungspotenzial nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geeignet ist.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Kieferngarten-Freimann werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung wird aus den in der Sitzungsvorlage dargestellten Gründen nicht empfohlen.</li> <li>2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01868 der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</li> <li>3. 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	Bauerfeindstraße, Burmesterstraße, Lützelsteinerstraße, Leutkircherstraße

Telefon: 0 233-24109  
0 233-24158  
Telefax: 0 233-24238

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

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

**Erhaltungssatzung für Kieferngarten-Freimann - Verdrängung durch Vonovia verhindern  
Antrag-Nr. 20-26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021, einge-  
gangen am 08.09.2021**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11581**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin .....</b>	<b>2</b>
1. Vorbemerkung und Auftrag .....	2
2. Antrag Nr. 20 - 26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021: Erhaltungssatzung für Kieferngarten-Freimann – Verdrängung durch Vonovia verhindern .....	2
3. Ergebnis der Untersuchungen .....	2
4. Fazit.....	5
5. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	5
<b>II. Antrag der Referentin .....</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss .....</b>	<b>7</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Vorbemerkung und Auftrag**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Gebiet zwischen den U-Bahn-Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der Burmesterstraße und der Lützelsteinerstraße (siehe Abbildung 1 auf Seite 4) auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen.

Einer zuletzt mit Schreiben vom 07.07.2023 beantragten Fristverlängerung bis zum 31.03.2024 wurde nicht widersprochen.

Entsprechend dem Antrag wurden der vorgeschlagene Umgriff sowie die umliegenden Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB überprüft. Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das im Antrag Nr. 20-26 / A 01868 vorgeschlagene Gebiet nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignet.

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. Antrag Nr. 20-26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021: Erhaltungssatzung für Kieferngarten-Freimann – Verdrängung durch Vonovia verhindern**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde durch den Antrag Nr. 20-26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021 beauftragt, das Gebiet zwischen den U-Bahn-Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der Burmesterstraße und der Lützelsteinerstraße (entsprechend dem Kartenausschnitt im Antrag, siehe Anlage 1) auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen (vgl. Abbildung 1). Das Gebiet befindet sich im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann.

Als Begründung wird im Antrag aufgeführt, dass große Bestände in diesem Gebiet im Besitz von Deutschlands größtem Wohnungskonzern, der Vonovia GmbH, seien und eine Vielzahl von Sozialwohnungen im beantragten Bereich aus der Bindung fielen. Im beschriebenen Gebiet befände sich eine Reihe von bis zu zehnstöckigen Hochhäusern und Wohnblöcken aus den 1960er und 1970er Jahren. Laut Antrag wiesen viele der Häuser einen Instandhaltungsrückstand auf. Daher würde die Baustruktur ein hohes Potenzial zur Aufwertung durch Modernisierungsmaßnahmen aufweisen.

### **3. Ergebnis der Untersuchungen**

Die Überprüfung des im Antrag Nr. 20-26 / A 01868 vorgeschlagenen Gebiets sowie der umliegenden Bereiche hat ergeben, dass das Gebiet aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Orientierungsgröße, der städtebaulichen Heterogenität sowie vor allem dem nicht hinreichenden Aufwertungspotenzial nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geeignet ist.

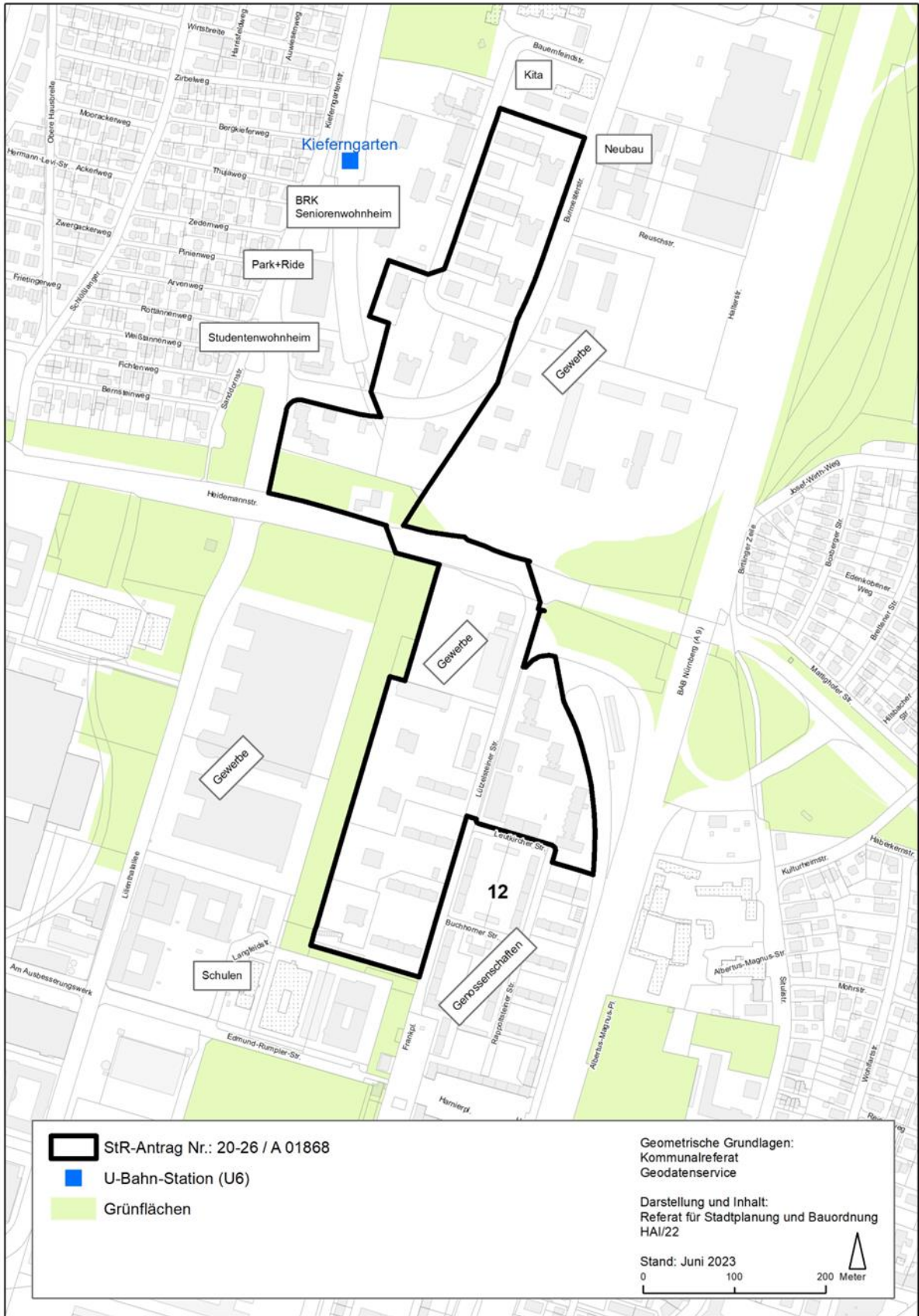


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet laut StR-Antrag Nr.: 20-26 / A 01868

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### **Ablauf von Sozialbindungen und energetische Sanierung in Erhaltungssatzungsgebieten**

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können keine wegfallende Mietpreisbindung kompensieren. Zudem müssen energetische Sanierungen im Rahmen des GEG-Standards, Nachverdichtungsmaßnahmen und Dachaufstockungen auch in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigt werden.

In der nördlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes wurden die beantragten Maßnahmen der Eigentümerin bereits genehmigt und sind im überwiegenden Teil bereits durchgeführt und abgeschlossen. Ähnliche Maßnahmen im Rahmen des Gebäude-Energie-Gesetz-Standards (GEG), Nachverdichtung und Aufstockungen würden im Bereich der Lützelsteinerstraße auch bei einer bestehenden Erhaltungssatzung genehmigt werden müssen.

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist demnach nicht dafür geeignet, dem Anliegen des Antrags nach Verlängerung der Mietpreisbindung sowie der Verhinderung von Nachverdichtung und Aufstockungen nachzukommen.

### **Orientierungsgröße zur Begründung eines Erhaltungssatzungsgebietes**

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

Entscheidend hierbei ist, dass ein Gebiet einen Größenumfang aufweisen muss, der negative städtebauliche Folgen aufgrund der Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchten lässt.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind dann 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“).

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.

Bei einer Gebietsgröße darüber kann dagegen davon ausgegangen werden, dass sich negative städtebauliche Folgen nachweisen lassen. Denn durch potentielle Verdrängungsprozesse ausgelöste städtebauliche Folgeprobleme lassen sich nur bei ausreichend großen Gebieten hinreichend darlegen und begründen.

Das beantragte Gebiet liegt mit ca. 1.100 Wohnungen deutlich unter dem in München angewandten Orientierungswerts eines Gebiets zur Begründung eines Erhaltungssatzungsgebietes. Zudem liegen an den Rändern des vorgeschlagenen Umgriffs viele Eigentumswohnungsanlagen, welche i.d.R. keine hinreichende Verdrängungsgefahr aufweisen und daher nicht im Fokus von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB stehen und somit nicht in den Umgriff integriert werden können. Die Zahl der Wohnungen reduziert sich dadurch weiter auf nur noch knapp 600 Wohnungen.

Der in Frage kommende Bereich unterschreitet damit den Orientierungswert von 1.500 Wohnungen deutlich. Deshalb sind in diesem konkreten Fall negative städtebauliche Folgen aufgrund einer (etwaigen) Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht hinreichend gut begründbar. Denn aufgrund der geringen Gesamtzahl der Bevölkerung weisen die partiell verdrängungsgefährdeten Personengruppen jeweils eine Größenordnung auf, die – eine tatsächliche Verdrängung unterstellt – keinen Bedarf an der Errichtung zusätzlicher sozialer Einrichtungen auslöst, so dass aus einer möglichen Verdrängung keine gut begründbaren negativen städtebaulichen Folgen resultieren würden.

## Heidemannstraße als städtebauliche Barriere

Das untersuchte Gebiet erstreckt sich ausgeprägt in Nord-Süd-Richtung. Die Ost-West-Ausdehnung des Gebiets ist dagegen deutlich schwächer ausgeprägt. Inmitten des Gebiets verläuft die vierspürige Heidemannstraße mitsamt Rad- und Fußgängerwegen jeweils auf beiden Straßenseiten. Flankiert werden die Wege von breiten Grünstreifen und teils üppigem Pflanzenbewuchs. Teilweise werden die dahinter liegenden Wohnanlagen zusätzlich durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Am südlichen Straßenrand verläuft eine Hochspannungsleitung, bevor ein großes gewerblich genutztes Areal anschließt. Das in Frage kommende Gebiet liegt also nicht nur deutlich unter der Orientierungsgröße für Erhaltungssatzungsgebiete, sondern wird zudem deutlich durch eine markante städtebauliche Barriere in zwei kleinere Gebiete getrennt, welche räumlich weit auseinanderliegen.

## 4. Fazit

Die Überprüfung des im Antrag Nr. 20 – 26 / A 01868 vorgeschlagenen Gebiets sowie der umliegenden Bereiche (vgl. S. 4 Abs. 10) hat ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Antrag dargestellten Bereich weder fachlich noch rechtssicher begründet werden kann.

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist kein geeignetes Mittel, um die im Antrag vorgebrachten Anliegen der wegfallenden Mietpreisbindungen zu kompensieren sowie Nachverdichtungen und Aufstockungen zu verhindern. Denn energetische Sanierungen im Rahmen des GEG-Standards, Nachverdichtungsmaßnahmen und Dachaufstockungen müssen auch in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigt werden.

Der beantragte Bereich unterschreitet den Orientierungswert eines Erhaltungssatzungsgebietes deutlich. Werden zudem die am Rand gelegenen, nicht geeigneten Eigentumswohnanlagen außer Betracht gelassen, liegen lediglich ca. 600 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Für ein Gebiet dieser Größenordnung können keine ausreichenden negativen städtebaulichen Folgen begründet werden, welche Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch wären.

Hinzu kommt, dass die Wohnungen nicht in einem städtebaulich homogenen Gebiet liegen, sondern durch eine Barriere in Form einer breiten Straße und Gewerbenutzung städtebaulich klar voneinander getrennt werden. Aus diesem Grund wären die Bereiche als kleine Teilgebiete einzeln zu betrachten, was die Gebietsgrößen abermals verringern würde.

Es bleibt daher festzuhalten, dass für den beantragten Bereich kein Ausnahmefall vorliegt, der den Erlass einer Erhaltungssatzung für ein Gebiet rechtfertigen würde, das den o.g. Orientierungswert deutlich unterschreitet.

Der Antrag Nr. 20 – 26 / A 01868 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI nach einem Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist geschäftsordnungsgemäß behandelt, ihm kann nach o.g. Ausführungen nicht entsprochen werden.

## 5. Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Kieferngarten-Freimann werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung wird aus den im Vortrag der Referentin dargestellten Gründen nicht empfohlen.
2. Der Antrag Nr. 20 – 26 / A 01868 der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.09.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### 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 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

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

München, 8. September 2021

### **Erhaltungssatzung für Kieferngarten-Freimann Verdrängung durch Vonovia verhindern**

#### **Antrag**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Gebiet zwischen den U-Bahn Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der Burmesterstraße und der Lützelsteinerstraße (entsprechend des anhängenden Kartenausschnitts) zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung möglich ist, um die Menschen dort vor Verdrängung zu schützen.

#### **Begründung**

Auf der Fahrt zwischen den U-Bahn-Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der U6 Linie befinden sich eine Reihe von bis zu zehnstöckigen Hochhäusern und Wohnblöcken, die aus den 60er und 70er-Jahren stammen. Große Bestände in diesem Gebiet sind im Besitz der Vonovia – Deutschlands größtem Wohnungskonzern, der Milliardengewinne auf dem Rücken seiner Mieter\*innen macht. Der Wohnraum war ursprünglich zu großen Teilen in öffentlicher Hand und wurde in den 90ern und 2000ern privatisiert. Zunächst im Besitz der Gemeinnützigen Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mbH (Deutschbau), verkauften Bund und Post ihre Anteile an Wohnungsgesellschaften von VEBA (heute E.ON) und Deutsche Bank<sup>1</sup>.

2010 gingen etwa 3.500 Wohnungen in München an die Deutsche Annington (seit 2015 Vonovia)<sup>2</sup>. Viele dieser Wohnungen liegen im betroffenen Gebiet in Freimann. Da hinter den neuen Eigentümer vor allem Private Equity Funds steckten mit hohen Renditeerwartungen, war schon damals die Angst vor Entmietung und Verdrängung groß. Weniger Instandhaltung, weniger Verwaltung bei gleichzeitiger Erhöhung der Mieten. „Am attraktivsten seien ehemalige Sozialwohnungen, weil die das höchste Steigerungspotenzial hätten.“

Diese Befürchtungen treffen vor allem auf die Wohnblocks der Vonovia entlang der Burmester- / Bauernfeindstraße zu. Die etwa 420 Wohnungen aus den 70er Jahren werden 2024 aus der

<sup>1</sup> <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/bund-verkauft-deutschbau/10666.html>

<sup>2</sup> <https://www.sueddeutsche.de/geld/muenchen-3500-wohnungen-werden-privatisiert-1.561723>

Sozialbindung fallen. An der Instandhaltung der Häuser wurde offensichtlich Jahre lang gespart. Für die Vonovia ergibt sich damit ein großes Potential für Renditemaximierung. Für die Bewohner\*innen – zum großen Teil aktuelle und ehemalige Postangestellte – ergibt sich damit die Sorge vor Verdrängung.

Wie sehr Vonovia versucht seine Mieter\*innen wie Zitronen auszupressen, macht das Betriebskostensystem des Konzerns deutlich. Bundesweit wehren sich die Mieter\*innen gegen überhöhte Betriebskostenabrechnungen. Hausmeisterdienste und andere Nebenleistungen werden über Tochterfirmen von der Vonovia überhöht und intransparent abgerechnet. In der Hochrechnung auf die 350.000 Wohnungen der Vonovia machen schon kleine Überhöhungen bei den Betriebskosten zweistellige Millionenbeträge aus, die zu Unrecht von den Mieter\*innen verlangt werden. Der Vorsitzende der Mietergemeinschaft Burmester- / Bauernfeindstraße, Franz Obst, kämpft gegen diese Methode sogar vor dem Bundesgerichtshof<sup>3</sup>. Auch entlang der Lützelsteinerstraße befinden sich unter anderem ca. 300 weitere Wohnungen der Vonovia.

Der Wohnungsbestand im betroffenen Gebiet stammt zum großen Teil aus den 60er- und 70er Jahren. Auf den ersten Blick wird deutlich, dass eine Gefahr der Aufwertung durch Modernisierungsmaßnahmen besteht. Diese Gefahr könnte durch eine Erhaltungssatzung gemindert werden. Der hohe Anteil an Wohnraum, der in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung fallen wird, könnte eine sogenannte Gentrifizierungsdynamik auslösen.

Der Blick auf die Statistiken im betroffenen Gebiet<sup>4</sup> macht deutlich, dass ein sehr überdurchschnittlicher Anteil der Bevölkerung 60 Jahre und älter ist und dazu schon sehr lange dort wohnt. Da viele Menschen dort in Rente leben, ist davon auszugehen, dass auch das durchschnittliche Haushaltseinkommen gering ist. Die Verdrängungsgefahr ist damit sehr hoch. Eine Verdrängung der dort lebenden Menschen durch Luxusmodernisierung oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen würde für die Stadt hohe finanzielle Bedarfe auslösen, um die Menschen unterzubringen. Es gilt daher der Verdrängung durch Spekulanten wie Vonovia & Co. durch ein Erhaltungssatzungsgebiet einen Riegel vorzuschieben!

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>3</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freimann-ruf-nach-oberster-instanz-1.4910492>

<sup>4</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadinfos/Statistik/Stadtteilinformationen.html>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

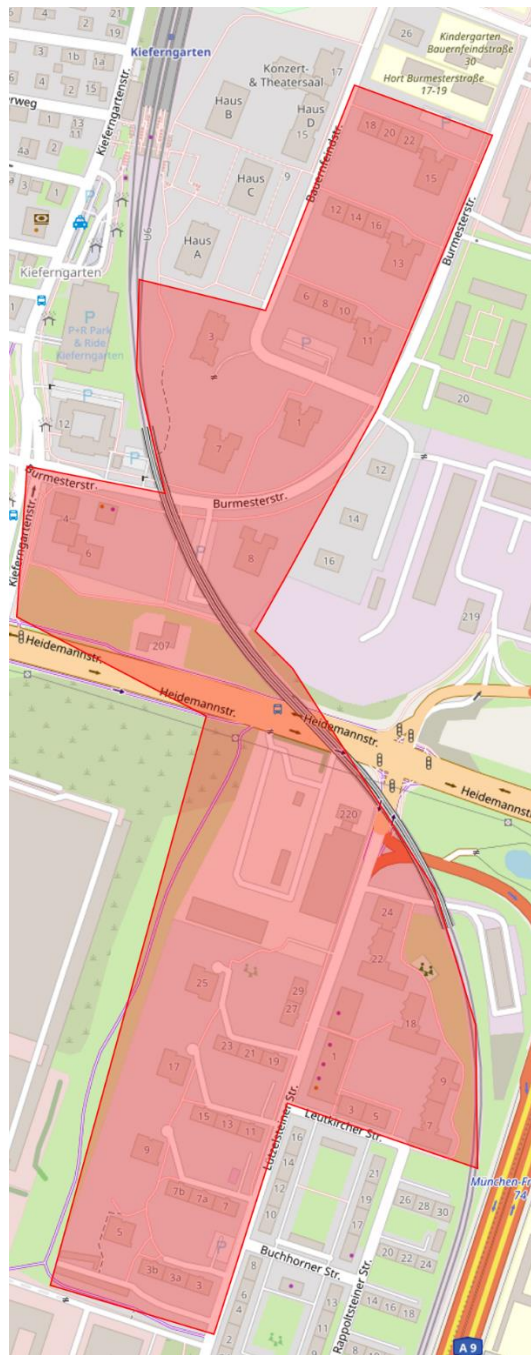


Abbildung 1: Vorschlag Erhaltungssatzungsgebiet Kieferngarten-Freimann (Grundlage: OMS)

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