

Telefon: 233 - 28176  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 989 28176  
233 - 24238

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

**Überprüfung und Erlass einer Erhaltungssatzung  
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
im Stadtbezirk 4 (Schwabing-West)**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“**

**Sitzungsvorlagen Nr. 13235**

Anlage:  
Lageplan des Stadtbezirkes 4 (Schwabing West) mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Vorbemerkung und Aufträge**

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

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ vom 03.02.2014, bekanntgemacht im MüAbl. Am 10.02.2014, tritt mit Ablauf des 10.02.2019 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche wurden dabei mit einbezogen.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt, verbunden mit folgender Empfehlung: Erlass der bisherigen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ in dem Bereich um den Hohenzollernplatz, erweitert um einen neuen Bereich nördlich der Clemensstraße als Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ für die Dauer von fünf Jahren.

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, da es sich um den Erlass einer Satzung handelt.

## **2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen**

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

München hat zur Zeit 22 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 31.10.2018). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt etwa 277.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 154.000 Wohnungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Untersuchungsgebiete eingeschätzt wird. Zur Methodik und den Datengrundlagen wird zunächst auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999 „Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 1 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“ verwiesen. Dieses 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 Bayer. Verwaltungsgericht in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 17.04.2013 mit dem Beschluss „Erhaltungssatzungen: ..... Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11695) die methodische Weiterentwicklung und Ergänzung des Indikatorenkatalogs, der seitdem Anwendung findet, zur Kenntnis genommen. Mit diesem Beschluss wurde u.a. der Indikator „Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes“ neu aufgenommen, so dass jetzt neben den Altbaubeständen auch vermehrt Gebiete mit „Gebäuden erbaut bis 1978“ betrachtet werden.

Der frühere Indikator „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (bezogen auf einen Fünfjahreszeitraum) fließt seit dem Jahr 2017 nicht mehr in die Bewertung mit ein. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in Bayern seit dem 01.03.2014 ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten gilt. (§ 5 Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts – DVWoR). Seitdem ist die Umwandlung in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich schwieriger geworden, da sie an hohe Voraussetzungen gebunden ist (vgl. § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Weil die Gültigkeit dieser Rechtsverordnung

zeitlich betrachtet mehr als die Hälfte des Betrachtungszeitraums des bisherigen Indikators „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (2012 – 2016) ausmacht, wurde auf diesen Indikator verzichtet. Aus Gründen eines einheitlichen Indikatorensets kann er deshalb auch nicht bei der Prüfung neuer Gebiete Verwendung finden.

Die den Untersuchungen zu Grunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2016 vor.

Erhaltungssatzungsgebiete sollten eine gewisse Größe aufweisen. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen und somit der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründet werden kann. Das kleinste Münchner Erhaltungssatzungsgebiet „Alte Heide“ umfasst derzeit rund 1.300 Wohnungen und rund 2.600 Einwohnerinnen und Einwohner.

### **Aufwertungspotenzial**

Das Aufwertungspotenzial spiegelt sich im jeweiligen Modernisierungspotenzial der einzelnen Gebiete wider und wird grundsätzlich mit Hilfe von Aufwertungsindikatoren abgeschätzt. Modernisierungspotenziale bestehen insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Vorhandene Modernisierungspotenziale werden häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Schaffung von Großwohnungen mit mehr als 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen.

Die Aufwertungsindikatoren stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- (1) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut bis 1948 in % des Wohnungsbestandes (2016)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei

- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2016)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei

- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2016)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei

- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2016)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei

- (5) Anteil umgebafter Wohnungen (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2012 bis 2016 in % des Wohnungsbestandes

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei

- (6) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m<sup>2</sup> in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings bzw. außerhalb des Mittleren Rings (2016)

Quelle: Immobilienscout24

## **Verdrängungspotenzial**

Ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung des Verdrängungspotenzials ist die Höhe des Haushaltseinkommens bzw. der Kaufkraft der im Gebiet wohnenden Bevölkerung. Je stärker sich ein Gebiet durch Modernisierung in Aufwertung befindet, desto stärker steigen die Mieten. Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Zusätzlich wird dieser Teilaspekt des Verdrängungspotenzials durch den Indikator „Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte“ abgedeckt. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass durch die in den letzten Jahren erfolgten gesetzlichen Änderungen (Arbeitslosengeld II) heute weniger Haushalte staatliches Wohngeld beziehen, da dieses für Empfängerinnen und Empfänger gewisser anderer staatlicher Transferleistungen entfällt. Das Verdrängungspotenzial hat sich allerdings nicht verändert.

Weitere demographische Indikatoren dienen dazu, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu ermitteln und dabei besonders von Verdrängungsprozessen gefährdete Teilgruppen zu identifizieren.

Das Verdrängungspotenzial wird auf Basis der folgenden Indikatoren ermittelt:

- (1) Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem (ZIMAS)

- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

(7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

(8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

(9) Wohngeldempfangerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 bis 2016)

Quelle: Sozialreferat

(10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2016)

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

(11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2016)

Quelle: GfK

Der weit überwiegende Teil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete unter Anwendung des beschriebenen Indikatorensets in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Erhaltungssatzungsgebieten außerhalb des Mittleren Rings zumeist ein anderes Bild: Charakterisierend ist eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungsprozesse.

### **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 (LHM) unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Ein Ende der Mietpreissteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Somit stellt der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ein großes Problem dar.

In den vergangenen Jahren sind viele geförderte Wohnungen aus den Bindungen gefallen. Ende 2017 gab es in der Landeshauptstadt München noch rund 40.900 geförderte Wohnungen. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte.

Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen sondern auch an solche mit mittleren Einkommen.

Zudem geht preiswerter Wohnungsbestand in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau.

Die aus ihren Wohnungen verdrängten Mieterinnen und Mieter müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt. Am 31.12.2017 waren rund 17.400 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert. Dem standen im selben Jahr rund 3.800 Wohnungsvergaben gegenüber.

Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt zwangsläufig auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu notwendigen Maßnahmen der Landeshauptstadt München, indem neue Infrastruktur vor Ort geschaffen werden muss, eine bestehende Infrastruktur nicht mehr ausgelastet wird und somit verändert bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss. Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungseinrichtungen oder spezielle Förderangebote, aber auch das Engagement in Vereinen und sozialen Netzwerken sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur stark beeinflusst.

Da für den durch eine Modernisierung verloren gehenden preiswerten Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen einer umfassenden Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Im Wohnungsbestand wird wie bei den Neubauprojekten („Sozialgerechte Bodennutzung“) als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt sowie die Weiterentwicklung der „Münchner Mischung“ der Bevölkerung in den Quartieren angestrebt. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017 - 2021)“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchner Mischung“ soll der übermäßigen Konzentration bzw. Segregation von Einkommensschwachen, Haushalten mit mittleren Einkommen und Einkommensstarken entgegengewirkt werden. Angestrebt wird dabei eine gute Mischung der Einkommensgruppen bzw. möglichst wenig Segregation oder Verdrängung. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist München eine relativ geringe Segregation auf.

Dass die Probleme für die unteren Einkommensgruppen zunehmen, zeigt sich unter anderem an der seit den letzten fünf Jahren auffällig hohen Differenz zwischen den besonders dringlichen Registrierungen und den Vergaben von Sozialwohnungen (vgl. Bericht zur Wohnungssituation in München). Umso wichtiger ist es, die bereits auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgten Einwohnerinnen und Einwohner vor Verdrängung zu schützen. Die Erhaltungssatzungen sind in diesem Zusammenhang ein wichtiges städtebauliches Instrument.

## 4. Ergebnisse der erneuten Untersuchung

### 4.1 Neues Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“

Die erneute Untersuchung unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für das gesamte bisherige Satzungsgebiet „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ nicht mehr begründet werden kann. Das bisherige Satzungsgebiet ist ein attraktiver Wohnstandort, auch und gerade im Fokus besser verdienender Haushalte. Es hat zudem an verschiedenen Stellen bauliche Aufwertungen erfahren, die - direkt oder mittelbar - zu Verdrängungsprozessen innerhalb der angestammten Bewohnerstruktur geführt haben (vgl. 4.4).

Gleichwohl wird für Teile des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ aus dem Jahr 2014, ergänzt um Bereiche, die nordwestlich des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes liegen, der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Schutz der gebietstypischen Bewohnerstruktur für sinnvoll erachtet. Das neue vorgeschlagene Gebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ umfasst 6.300 Wohnungen und ist damit größer als das bisherige Gebiet „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ mit ca. 5.200 Wohnungen. Die folgende Grafik zeigt den neuen Umgriff.

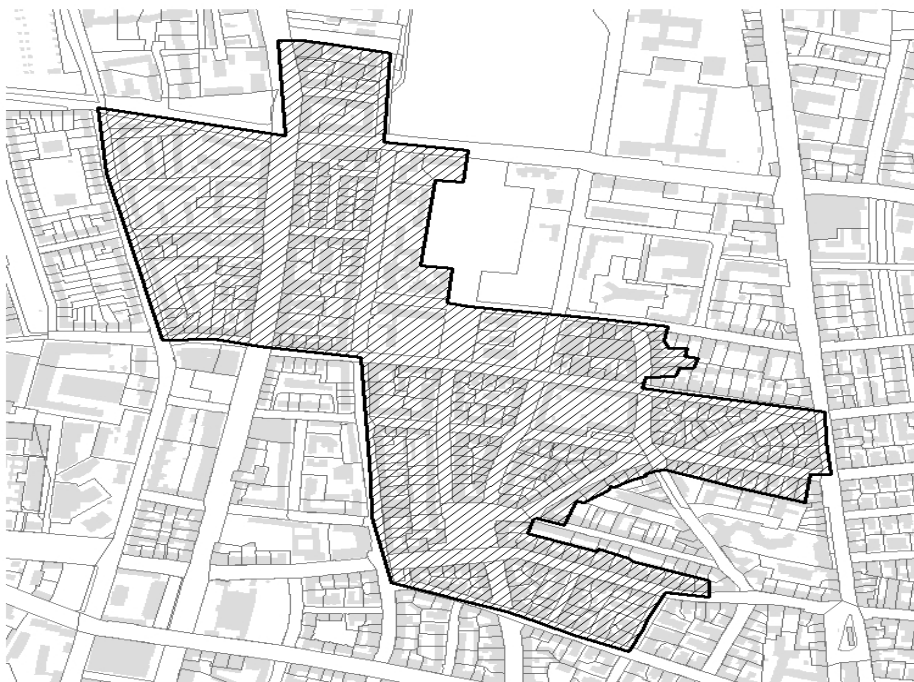


Abbildung 1: Erhaltungssatzung "Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße" (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI/22)

## 4.2 Städtebauliche Charakterisierung

Das neue vorgeschlagene Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ befindet sich im 4. Stadtbezirk Schwabing West. Im Norden wird es begrenzt durch die Gartenbaufläche zwischen der Schleißheimer- und Brunnerstraße (westlich des Luitpold Parks), verläuft anschließend zwischen der Winzererstraße und Bayernplatz bis zur Clemensstraße. Danach entwickelt es sich in westliche Richtung zwischen Destouchesstraße, Hiltenspergerstraße, Belgradstraße, Bauerstraße und schließt somit den Hohenzollernplatz ein.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet über die Tram 27 entlang der Schleißheimerstraße sowie die U-Bahnen U2 und U8, Haltestelle Hohenzollernplatz erschlossen. Im Mietspiegel 2017 ist das Erhaltungssatzungsgebiet überwiegend als zentral gute Lage eingestuft. Als Naherholungsbereich steht der Luitpoldpark fußläufig zur Verfügung. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen schwerpunktmäßig im süd-östlichen Bereich des Satzungsgebietes.

### Aufwertungspotenzial

Wie unter Ziffer 2. im Vortrag aufgeführt, wird zur Ermittlung eines möglichen Aufwertungspotenzials auf statistische Kennwerte bezüglich des Gebäudealters, der Gebäudestruktur, der Umbauaktivitäten sowie des Mietniveaus zurückgegriffen.

Bei einem guten Drittel der Gebäude handelt es sich um Altbauten. Über 50 % der Gebäude wurden zwischen 1949 und 1968 erbaut. Der Anteil der Gebäude mit 4 bis 6 Geschossen überwiegt (87,5 %). Zwischen 2012 und 2016 wurden im Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ mit 4,8 % anteilig mehr Wohnungen umgebaut als gesamtstädtisch gesehen (3,1 %). Dies deutet auf ein vorhandenes hohes Aufwertungspotenzial hin.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ liegt mit 103,2 % etwas über dem Vergleichswert für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (100,0 %).

Tabelle 1 auf der folgenden Seite stellt die Aufwertungsindikatoren für das untersuchte Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend dar.



	Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltensperger- straße“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	6.300	787.300*
<b>Aufwertungsindikatoren</b>		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	34,2	23,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	52,2	33,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	9,4	15,0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	87,5	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	4,8	3,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m <sup>2</sup> in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	103,2	100,0

\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten. Quelle: Statistisches Amt.

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI/22)

## Verdrängungspotenzial

Die Verdrängungsindikatoren im Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ sind im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt (siehe Tabelle 2), für Teilgruppen aber durchaus gegeben.

Knapp 78 % der im Erhaltungssatzungsgebiet lebenden Bevölkerung haben einen deutschen Pass. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 22,3 % unter dem städtischen Durchschnittswert (27,9 %). Die durchschnittliche Wohndauer der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit 7,2 Jahren etwas über dem städtischen Durchschnitt von 6,9 Jahren, dies bedeutet, dass viele ausländische Haushalte schon lange in ihren Wohnungen leben.

Im Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ leben viele ältere Einwohnerinnen und Einwohner. Sowohl der Anteil der 60- bis 74-Jährigen als auch der Anteil der über 74-Jährigen erreichen mit 13,2 % bzw. 8,1 % fast die städtischen Durchschnittswerte (13,3 % bzw. 8,7 %). Zentral gelegene Wohngebiete innerhalb des Mittleren Rings weisen meist unterdurchschnittliche Anteile an älteren Personen auf.

Der Anteil der unter 18-Jährigen bleibt mit 10,6 % unter dem städtischen Vergleichswert (14,6 %). Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern ist im Vergleich zur Gesamtstadt jedoch überdurchschnittlich ausgeprägt (21,9 % versus 19,4 % LHM).

Im Hinblick auf die Einkommensstrukturen handelt es sich um ein sehr gemischtes Gebiet. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohnerin bzw. je Einwohner liegt bei 32.200 € und damit über dem Vergleichswert der Gesamtstadt von 29.500 €. Andererseits gibt es im Satzungsgebiet auch eine nennenswerte Anzahl an einkommensschwächeren Haushalten. So verfügen 17,1 % der Haushalte nur über ein monatliches Nettoeinkommen von maximal 1.500 € (Gesamtstadt 15,2 %).

Mittlerweile ist die Gefahr einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung vor allem in den Wohngebieten innerhalb des Mittleren Rings nicht mehr nur für Geringverdienende sondern auch für Haushalte, die dem Münchner Durchschnitt entsprechen, vorhanden. Selbst, wenn diese Haushalte in der Lage wären, die durch Modernisierungen entstehenden Mehrkosten bei der Miete weiterhin zu tragen, so besteht immer noch die Gefahr, dass eine Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und in Folge gegebenenfalls eine Eigenbedarfskündigung erfolgt. Ein Teil der Haushalte ist bei einer Mietpreissteigerung durch Luxusmodernisierungen verdrängungsgefährdet. Das Verdrängungspotenzial wird als hoch genug bewertet, um, zusammen mit dem hohen Aufwertungspotenzial, den Neuerlass der Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff zu rechtfertigen.

	Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltensperger- straße“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	10.500	1.577.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11,9	13,0
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	38,3	42,2
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7,2	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	22,3	27,9
Anteil unter 18-Jährige in %	10,6	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	13,2	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	8,1	8,7
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	21,9	19,4
Wohngeldempfängerichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0,2	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	32.200	29.500
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	17,1	15,2

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz - Hiltenspergerstraße“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI/22)

#### 4.3 Fazit

Die Indikatoren in Summe betrachtet ergeben, dass ein hohes Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes im Gebiet vorhanden ist.

Zudem ist das Verdrängungspotenzial für Teilgruppen der Bevölkerung in nennenswertem Umfang im Gebiet gegeben. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit niedrigerem oder – auf dem angespannten Wohnungsmarkt Münchens – mittlerweile auch durchschnittlichem Einkommen. Werden diese Haushalte, die auch im Umgriff des Satzungsgebietes zu einem guten Teil vertreten sind, durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in der Landeshauptstadt München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Versorgung der Haushalte problematisch wird.

Um die negativen Folgen einer Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen durch die unverhältnismäßige Aufwertung des Wohnungsbestandes zu verhindern, ist der Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ gerechtfertigt.

#### **4.4 Strukturelle Veränderungen im bisherige Satzungsgebiet „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ und „entlassene“ Gebiete bei der Neuabgrenzung**

Karte 2 auf der folgenden Seite zeigt die gegenüber dem Erhaltungssatzungsgebiet 2014 vorgenommenen Änderungen.

Dabei wurden größere Teile des bisherigen Satzungsumgriffs nicht mehr in die neue Satzung einbezogen. Teilbereiche um den Hohenzollernplatz sind Bestandteil der Neuabgrenzung und werden erneut für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Durch die Neuabgrenzung wurde das Satzungsgebiet nach Nordwesten verschoben. Somit werden zwar rund 3.300 Wohnungen aus der Satzung entlassen, der neue Gebietsvorschlag beinhaltet jedoch 6.300 Wohnungen mit ca. 10.500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Somit werden in der Summe ca. 2.300 Einwohnerinnen und Einwohner mehr geschützt.

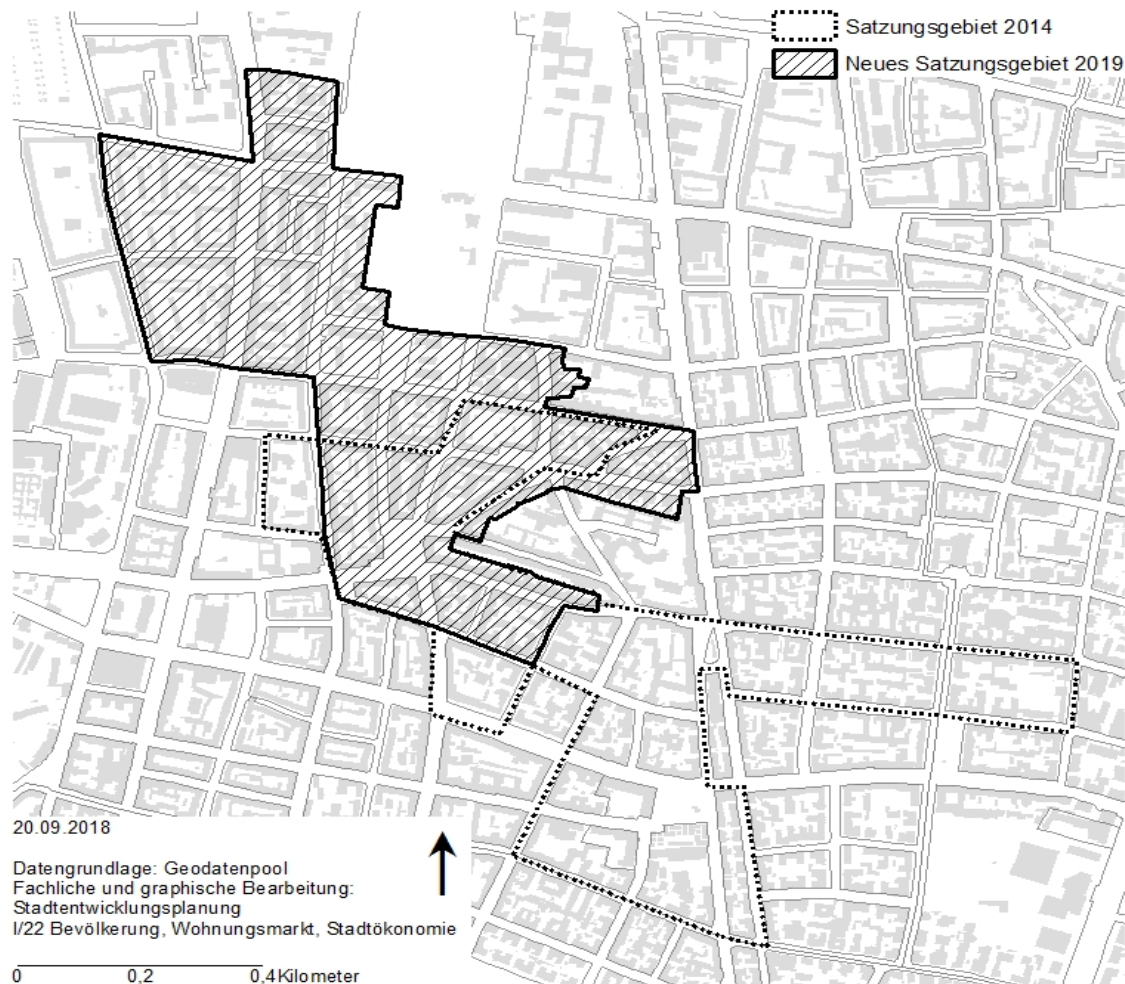


Abbildung 2: Neuabgrenzung Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltensperstraße“ 2019 und Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ 2014  
 Quelle: Datengrundlage: Geodatenpool; fachliche und graphische Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI/22

Die Begründung für die Anpassungen ergibt sich aus den Strukturkennziffern nach dem Kriterienkatalog zur Darstellung von Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen in den unterschiedlichen Teilräumen im Vergleich zur Gesamtstadt (siehe nachstehende Tabellen 3 und 4):

	„entlassene“ Gebiete	Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“	München gesamt
Wohnungen insgesamt	3.300	6.300	787.300*
<b>Aufwertungsindikatoren</b>			
Anteil WE in Gebäuden bis 1948 erbaut in % al- ler WE	39,2	34,2	23,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	47,9	52,2	33,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	4,0	9,4	15,0
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	92,8	87,5	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	8,0	4,8	3,1
Mittlere Wiedervermie- tungsmiete nettokalt je qm in % des Ver- gleichsraums INRA	110,2	103,2	Innenstadtrandge- biet: 100

\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten. Quelle: Statistisches Amt.

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich von "entlassenen" Gebieten, Satzungsgebiet 2019 und Gesamtstadt

	„entlassene“ Gebiete	Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwoh- ner	5.600	10.500	1.577.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>			
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11,4	11,9	13,0
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	35,8	38,3	42,2
Mittlere Wohndauer Aus- länderinnen/Ausländer in Jahren	7,3	7,2	6,9
Anteil ausländische Be- völkerung in %	17,5	22,3	27,9
Anteil unter 18-Jährige in %	10,8	10,6	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	13,3	13,2	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	6,9	8,1	8,9
Anteil der Alleinerziehen- den an allen Haushalten mit Kindern	18,4	21,9	19,4
Wohngeldempfänger- dichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durch- schnitt 2012 – 2016)	0,2	0,2	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	37.800	32.200	29.500
Anteil Haushalte mit Net- toeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	11,5	17,1	15,2

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich von Satzungsgebiet 2019, "entlassenen" Gebieten und Gesamtstadt

Die „entlassenen“ Blöcke des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes von 2014 haben zwar durchaus ein hohes Aufwertungspotenzial, doch ist aufgrund der Struktur der dort (inzwischen) wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial, welches negative städtebauliche Folgen für die Landeshauptstadt München induzieren würde, mehr zu erkennen. Daher ist eine Verlängerung der Erhaltungssatzung um weitere 5 Jahre für diesen Teilraum nicht mehr möglich.

In dem „entlassenen“ Bereich haben bereits in deutlichem Umfang Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen stattgefunden. Viele Wohnungen wurden schon modernisiert. Diese Entwicklung schlägt sich auch in hohen Mieten nieder.

Mit der Aufwertung des „entlassenen“ Bereichs ging ein Austausch der Bevölkerung einher. Vornehmlich einkommenstärkere Haushalte sind nachgezogen.

Entsprechend sind die Wohndauerwerte im Vergleich zur Landeshauptstadt deutlich unterdurchschnittlich (Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren 11,4 zu 13,0 in der Gesamtstadt; Anteil der Wohndauer über 10 Jahre Deutsche 35,3 % gegenüber 42,2 % in der Gesamtstadt). Der Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner ist niedrig (17,5 %; Landeshauptstadt 27,9 %).

Die „entlassenen“ Bereiche zeichnen sich durch niedrigere Anteile bei Kindern und Jugendlichen (10,8 % im Gegensatz zur Landeshauptstadt mit 14,6 %) aus. Der Anteil der alleinerziehenden Haushalte an allen Haushalten mit Kindern ist in den „entlassenen“ Gebieten leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt (18,4%, Landeshauptstadt 19,4 %). Der Anteil der alten Menschen über 74 Jahre bleibt ebenfalls unter dem Vergleichswert (6,9 % gegenüber Landeshauptstadt mit 8,7 %).

Die Indikatoren zur Kaufkraft zeigen die Änderung der Bevölkerungsstruktur am deutlichsten: Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf ist stark angestiegen. Die Bevölkerung der „entlassenen“ Gebiete verfügt Ende 2016 über eine Kaufkraft von 37.800 € (Gesamtstadt: 29.500 €). Diese liegt damit 28 % über dem städtischen Durchschnitt. Im Gebiet gibt es wenige Geringverdiener. Der Anteil der Haushalte, der monatlich netto lediglich über bis zu 1.500,- € verfügt, liegt bei nur 11,5 % (Gesamtstadt: 15,2 %). Hier wird der städtische Durchschnittswert deutlich unterschritten. Beide Indikatoren zusammen betrachtet weisen darauf hin, dass inzwischen in diesem Bereich überwiegend einkommensstärkere Haushalte leben.

Alle Kennwerte, die Auskunft über die Zusammensetzung der Bevölkerung des Teilraumes geben, unterstreichen daher insgesamt den Befund der veränderten Bevölkerungsstruktur. Zwar könnten Teile dieser Haushalte aufgrund noch weiter ansteigender Mieten auch verdrängt werden; die Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen löst jedoch für die Landeshauptstadt keine ausreichend belegbaren negativen städtebaulichen Folgen aus, die für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Voraussetzung sind.



## **5. Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren**

Für den aus dem Plan ersichtlichen Umgriff „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ (siehe Seite 21) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. So kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

## **6. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 – Schwabing-West wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 – Schwabing-West hat sich mit der Sitzungsvorlage in seiner Sitzung am 12.12.2018 befasst. Der Bezirksausschuss begrüßt die vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung um das Gebiet nördlich der Clemensstraße. Der BA spricht sich aber vehement dagegen aus, 3.300 Wohnungen im Südostteil des bisherigen Satzungsgebietes „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ aus der neuen Erhaltungssatzung zu „entlassen“, wodurch die Mieterinnen und Mieter den Schutz der Erhaltungssatzung verlieren.

Wie unter Punkt 4.4 der Sitzungsvorlage ausführlich begründet, kann diesem Vorschlag des BA nicht gefolgt werden. Die „entlassenen“ Blöcke des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes von 2014 haben zwar durchaus ein hohes Aufwertungspotenzial, doch ist aufgrund der Struktur der dort (inzwischen) wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial, welches negative städtebauliche Folgen für die Landeshauptstadt München induzieren würde, mehr zu erkennen. Daher ist eine Verlängerung der Erhaltungssatzung um weitere 5 Jahre für diesen Teilraum nicht mehr möglich.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Messinger und Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 19-21) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“) vom .....**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 20.12.2018 (Maßstab 1:6000), 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**

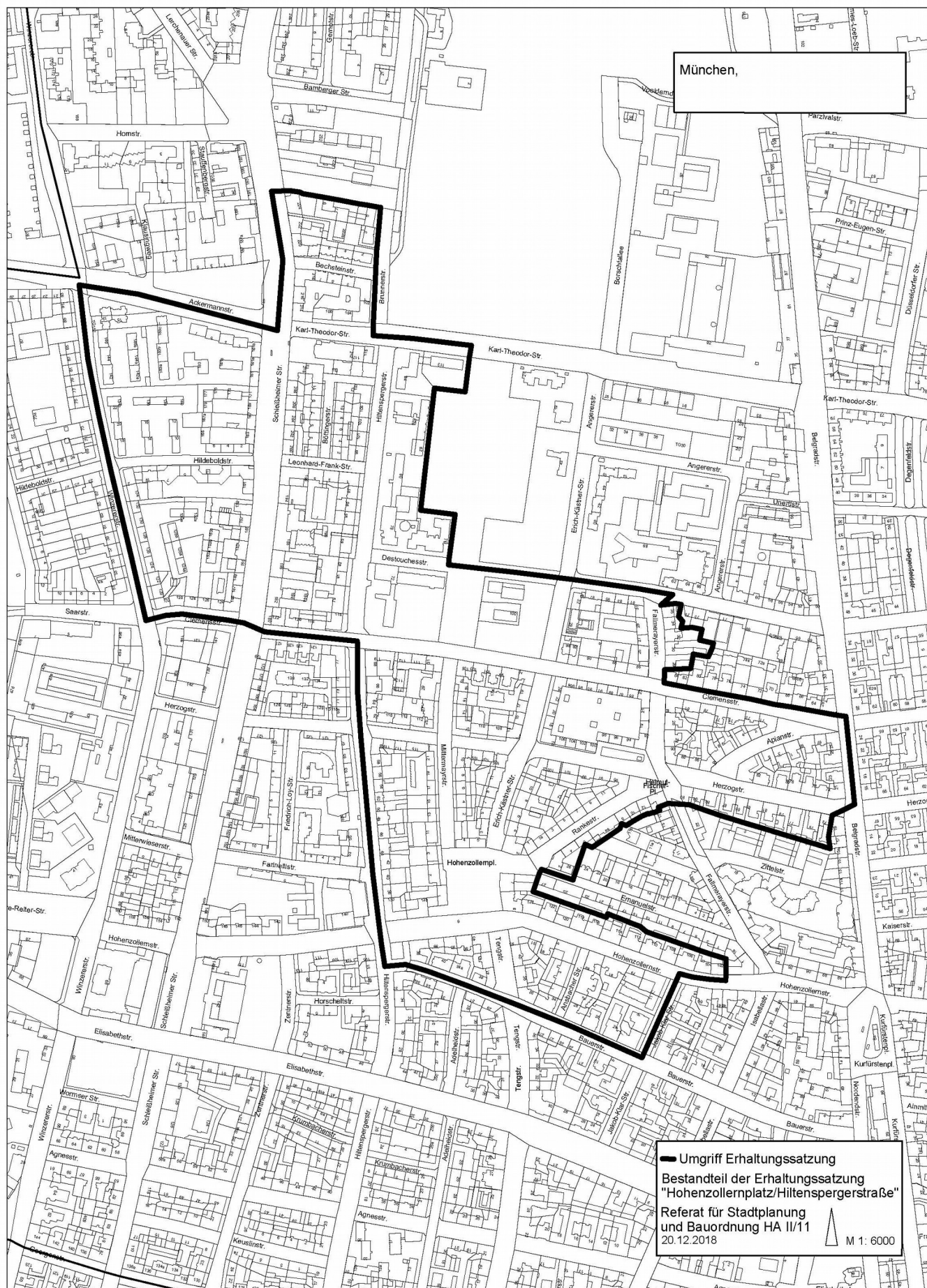
### **Ordnungswidrigkeiten**

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. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

## **§ 5**

### **In-Kraft-Treten, Geltungsdauer**

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ vom 03.02.2014 (MüABl. Nr. 4/2014 S. 64 ff.) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.



### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshaupt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I)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 4 Schwabing-West
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  **DATUM** .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3