

Telefon: 233 - 22979
233 - 24158
Telefax: 233 - 26410
233 - 24238

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 18 - Untergiesing-Harlaching**

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

(Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02451

Anlage:

Lageplan Stadtbezirk

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

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

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“ tritt mit Ablauf des 20.05.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung erneut mit unverändertem Umgriff begründet werden kann. 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 zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt 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 aus 25 Indikatoren besteht (siehe Tabelle 1). Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. 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“.

Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayerische Verwaltungsgericht München in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführlichere Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurden mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2019 im Sommer 2020 folgende Anpassungen an den Indikatoren vorgenommen: Die bisherige Differenzierung der Einwohner*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer*innen wurde aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner*innen in Jahren sowie aller Einwohner*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden 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. Da sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus von Gebäude dieser Baualtersklassen dem Ende zuneigt, sind diese 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 Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. 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 Sanierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf geben ggf. Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik.

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, verändern jedoch durch den Zuzug kaufkräftiger Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, 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.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen z.B. urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomiedichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

	Indikatoren	Datenquelle
AP	AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
AP01	Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
AP02	...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
AP03	...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
AP04	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
AP05	Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
GD	GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
GD02	Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
GD03	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten fünf Jahren	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
VG	VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	GfK SE
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
ZA	ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
ZA01	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
ZA02	Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
ZA03	Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
ZA04	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM

LHM: Landeshauptstadt München
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

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

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städ-

tebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2019 vor.

Derzeit gibt es in München 29 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 307.000 Einwohner*innen in 175.000 Wohnungen leben (Stand: Dezember 2020).

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 ein hohes Aufwertungspotenzial 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 leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse.

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. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

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

Mieter*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, 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.

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2019 nur noch etwa 43.000 geförderte Wohnungen betrug. 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 mittlerem Einkommen. Circa 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 aus 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 im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, 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 Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“, d. h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Für den in Abbildung 1 dargestellten Bereich (im Folgenden als „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 3.200 Wohnungen, in denen insgesamt 5.900 Einwohner*innen leben.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Wettersteinplatz“ liegt im Stadtbezirk 18 – Untergiesing-Harlaching, Bezirksteil „Giesing“. Es erstreckt sich zwischen Tegernseer Landstraße (an dieser Stelle der Mittlere Ring) im Nord-Osten, Gufidauner Straße im Osten, Hochkalterstraße/Schellenbergstraße im Süden und Säbenerstraße/Grünwalder Straße im Westen (siehe Abbildung 1).

Insgesamt dominiert Geschosswohnungsbau die städtebauliche Situation. Neben Bereichen mit Blockrandbebauung finden sich im Süden des Gebietes auch einige Reihenhäuser.

Durch die U-Bahnhaltestellen Wettersteinplatz und St.-Quirin-Platz ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor, Hauptbahnhof) ist in wenigen Minuten mit der U-Bahn zu erreichen.

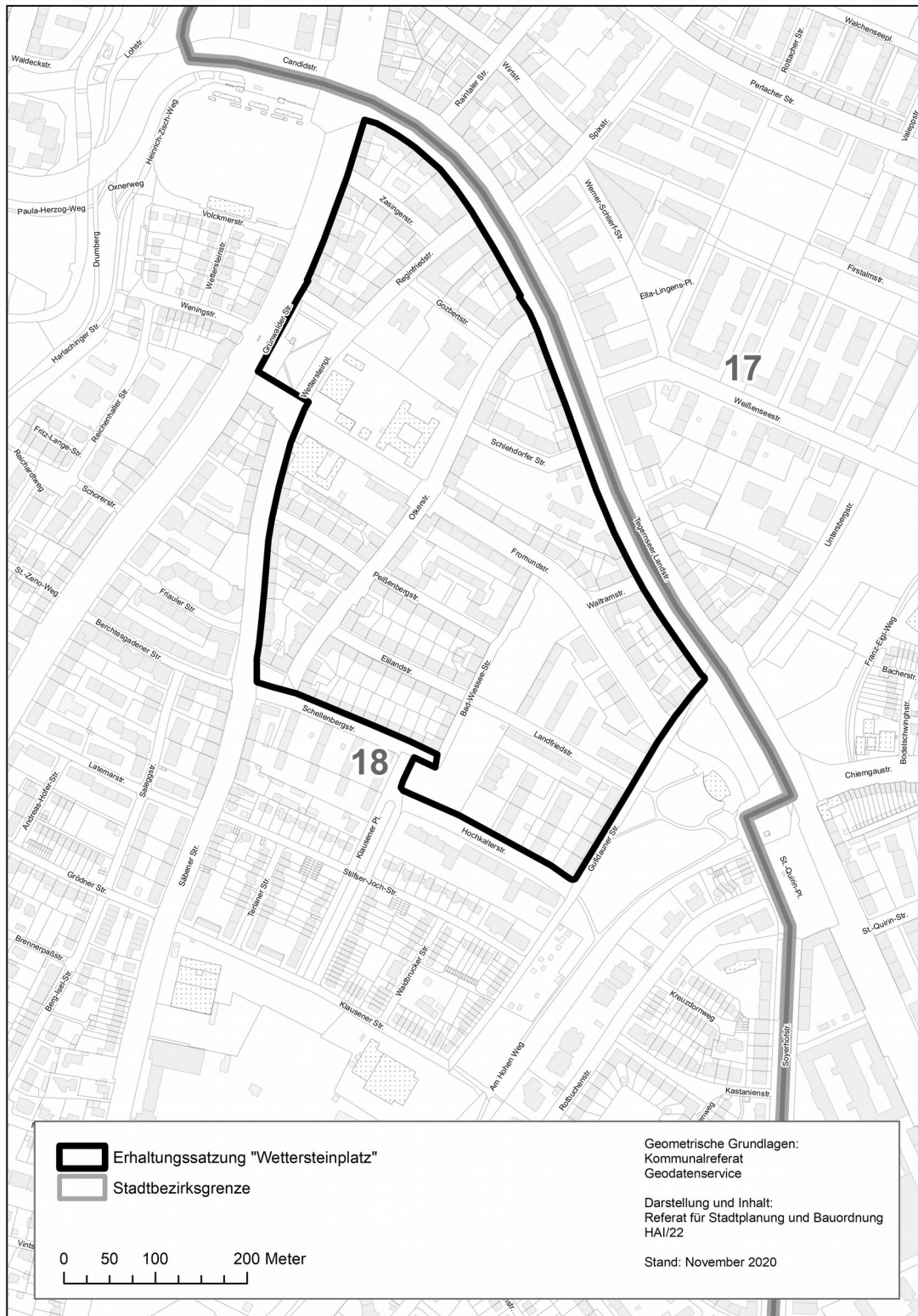


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Wettersteinplatz"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

4.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Das Erhaltungssatzungsgebiet weist, obwohl knapp außerhalb des Mittleren Rings gelegen, einige Merkmale typischer Gebiete innerhalb des Mittleren Rings auf. So ist zum Beispiel der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit rund 83 Prozent sowie der Anteil an Altbauten (28 Prozent) wesentlich höher als im Durchschnitt der weniger zentral gelegenen Münchner Viertel (rund 40 bzw. 16 Prozent; vgl. Tabelle 2). Fast die Hälfte aller Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurde in den 1950er und -60er Jahren erbaut. Rund 17,5 Prozent des Gebäudebestandes stammen aus den 1970er und -80er Jahren.

Der Anteil an städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist praktisch nicht vorhanden. Stadtweit befinden sich 13,1 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen leicht über den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2019 überwiegend als „durchschnittlich“ eingestuft. Südlich des Satzungsgebietes schließen sich jedoch attraktive Wohnlagen mit Einfamilien- und Reihenhausbau an, die im Mietspiegel als „gute“ Lage benannt werden. Dies macht das Gebiet insgesamt auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* ->Wettersteinplatz	Stadtbezirk 18	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		5.900	54.200	1.065.000	1.587.300
Wohnungen (WE)		3.200	30.600	529.200	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	28,3	29,4	16,2	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	46,5	38,0	30,3	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	17,5	19,0	25,5	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	83,0	48,4	40,4	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,0	11,7	13,6	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	101,8	102,9	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

Bereits seit einigen Jahren zeigen sich in Giesing zunehmend Gentrifizierungstendenzen. Im Erhaltungssatzungsgebiet „Wettersteinplatz“ fanden zwischen 2015 und 2019 für 1,5 Prozent des Wohnungsbestandes größere Umbaumaßnahmen statt. Dieser Wert zeigt sich im Vergleich mit dem gesamten Stadtbezirk unterdurchschnittlich (3,3 Prozent), jedoch könnte dies auch darauf zurückzuführen sein, dass insgesamt weniger Umbaumaßnahmen beantragt und/oder genehmigt werden, da es sich beim untersuchten Bereich bereits um ein Erhaltungssatzungsgebiet handelt. Der im Vergleich mit der Gesamtstadt (2,9 Prozent) überdurchschnittlich hohe Anteil an Umbaumaßnahmen im Stadtbezirk deutet darauf hin, dass Giesing insgesamt bereits deutlich von Gentrifizierung betroffen ist.

Für 5,3 Prozent und damit überdurchschnittlich viele Wohnungen im Satzungsgebiet, wurden außerdem zwischen 2015 und 2019 Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Sowohl in der Gesamtstadt als auch im Stadtbezirk und in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings lag dieser Wert jeweils bei unter einem Prozent. Da es sich um Wohnungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung handelt, wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hier i.d.R. nicht genehmigt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Voraussetzung für eine Umwandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein sehr hoher Wert deutet also darauf hin, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 13,6 Prozent über den Wiedervermietungsleistungen vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas weniger dynamisch als im gesamten Stadtbezirk 18 (16,3 Prozent) bzw. in der Gesamtstadt (15,9 Prozent), fand aber dennoch statt.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 0,6 Quadratmeter zu und entsprach damit der gesamtstädtischen Entwicklung. Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

0,9 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet sind geförderte Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer*innen befinden und in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung fallen (vgl. Tabelle 3). Hier ist die Gefahr für Luxussanierungen und Mieterhöhungen demnach besonders hoch.

In den Jahren 2015 bis 2019 entstanden 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fand in diesem Zeitraum keine Bautätigkeit nach § 34 BauGB statt.

Indikatoren	ErhS* „Wettersteinplatz“	Stadtbezirk 18	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	5.900	54.200	1.065.000	1.587.300
Wohnungen (WE)	3.200	30.600	529.200	807.600**
GD Gentrifizierungsdynamik				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,9	0,4	0,7	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,0	1,3	1,9	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	1,5	3,3	2,4	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	5,3	0,8	0,4	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	13,6	16,3	13,7	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,6	0,3	0,4	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

38 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4). Die mittlere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,4 Jahre und damit etwa so viel wie in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben.

Der Anteil an Kindern im Gebiet entspricht mit 13,5 Prozent dem Durchschnitt des 18. Stadtbezirks und liegt etwas unter dem städtischen Mittelwert (14,9 Prozent). Mit 7,7 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet geringer als in der Gesamtstadt (9,2 Prozent).

3,5 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit etwas mehr als in der Gesamtstadt bzw. im 18. Stadtbezirk (jeweils 3,1 Prozent) sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 30.500 Euro unter dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro sowie deutlich unter dem Durchschnitt für den gesamten 18. Stadtbezirk (34.200 Euro). Hier zeigt sich, dass das Erhaltungssatzungsgebiet noch ein Viertel mit sehr gemischter Bevölkerungsstruktur ist, in dem über 30 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat verfügen. In ganz München trifft dies auf rund 23 Prozent der Haushalte zu.

Rund 40 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sind somit im Gebiet stärker vertreten als im Stadtbezirk bzw. in der Gesamtstadt (jeweils 37 Prozent). Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* ->Wettersteinplatz*	Stadtbezirk 18	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		5.900	54.200	1.065.000	1.587.300
Wohnungen (WE)		3.200	30.600	529.200	807.600**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	11,4	11,8	12,0	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	38,2	40,1	40,6	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	13,5	13,5	16,0	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,4	13,5	13,4	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	7,7	10,7	10,0	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	3,5	3,1	3,4	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	30.500	34.200	30.800	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	30,2	20,1	21,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	40,5	36,8	39,1	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Trotz des hohen Anteils an Geschosswohnungsbauten befinden sich vergleichsweise viele Grünflächen und Freiräume, die die Bebauung auflockern, im und angrenzend an das Gebiet. Auch das Hallenbad Giesing-Harlaching mit seiner großen Außenfläche ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusammen mit der guten verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt macht dies das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort.

5. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 1) zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Insbesondere bei den rund 1.500 Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er Jahren gebaut wurden, dürften Modernisierungspotenziale gegeben sein. Aber auch bei Wohnungen aus den 1970er- und 1980er- Jahren neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu.

Im Erhaltungssatzungsgebiet befinden sich weder städtische noch genossenschaftliche Wohnungen. Dementsprechend unterliegt der weit überwiegende Teil der Wohnungen privatwirtschaftlichen Investitionsentscheidungen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielt. Lediglich 30 Wohneinheiten im Gebiet sind geförderte Wohnungen privater Eigentümer*innen. Jedoch läuft für fast alle dieser Wohneinheiten die Sozialbindung in den nächsten fünf Jahren aus. Damit existiert bis zum Jahr 2025 quasi kein geschützter Wohnungsbestand mehr im Gebiet. Dies unterstreicht die Bedeutung des erneuten Erlasses der Erhaltungssatzung.

Für Teile der Bevölkerung besteht auch weiterhin die Gefahr der Verdrängung. Dies gilt besonders für Haushalte mit geringen Einkommen von bis zu 2.000 Euro netto pro Monat. Mit einem Anteil von über 30 Prozent prägen diese Haushalte das Gebiet entscheidend, können jedoch höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind außerdem nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich besonders im Hinblick auf die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier zumindest teilweise Umwandlungen in Eigentumswohnungen stattfinden würden, wenn kein Satzungsgebiet mehr bestünde. Auch die in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung fallenden Wohneinheiten im Gebiet haben eine erhöhte Gefahr, über den allgemeinen Standard hinaus modernisiert zu werden.

Eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter*innen anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. Dabei kann es sich z.B. um die Finanzierung neuer geförderter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 17) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching 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 18 – Untergiesing - Harlaching hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Wettersteinplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 15 - 17) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“

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

(Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“)

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 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728), folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2020 (Maßstab 1:5000), 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.

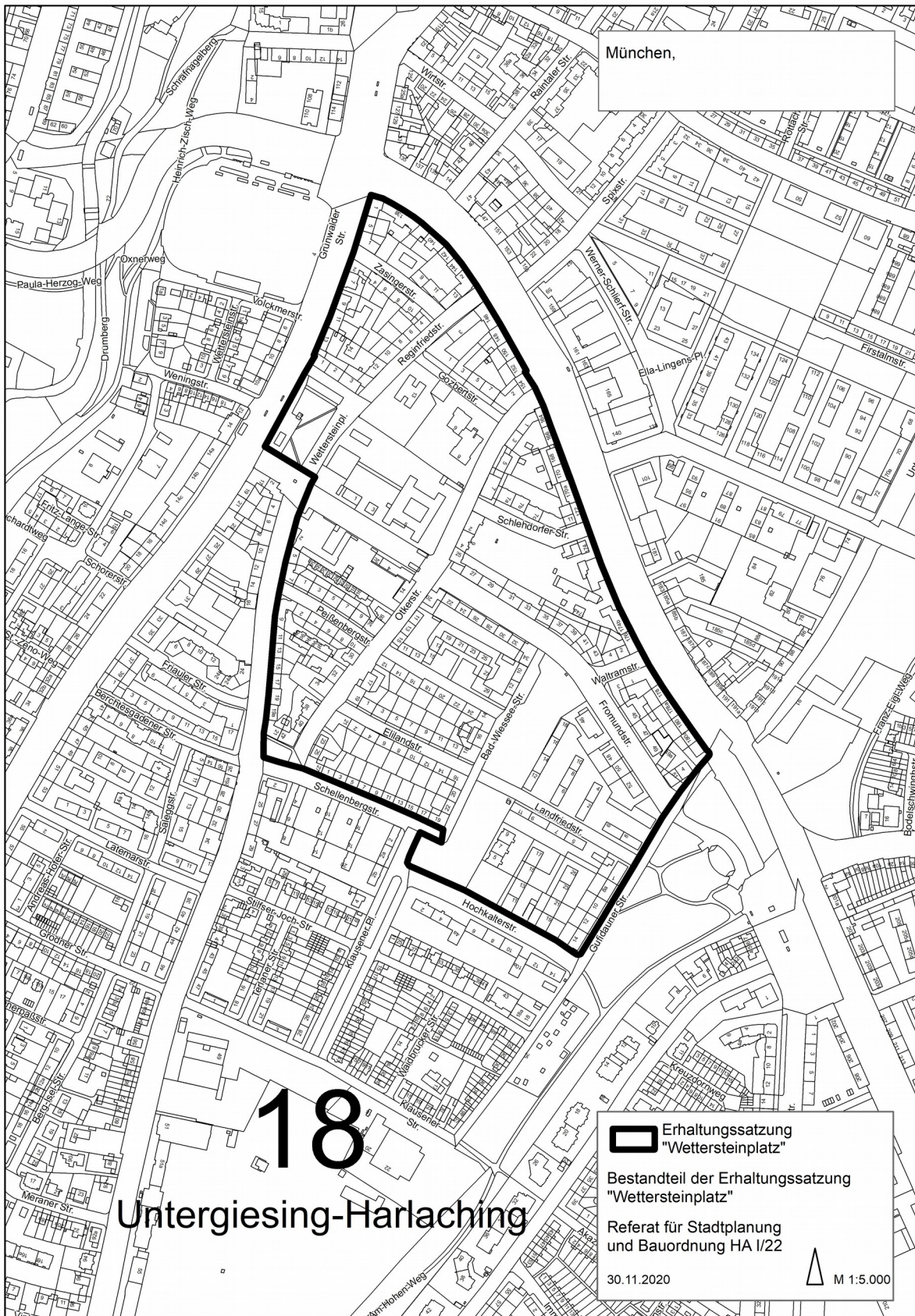
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 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

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
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 Süd
3. An den Bezirksausschuss 18 – Untergiesing-Harlaching
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