

Telefon: 233 - 24109  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 26683  
233 - 24238

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

**Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
in den Stadtbezirken 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt und 8 Schwanthalerhöhe**

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

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt  
Stadtbezirk 08 - Schwanthalerhöhe

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05326**

Anlagen:

1. Lageplan Stadtbezirk 02
2. Lageplan Stadtbezirk 08

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.03.2022 (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) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ tritt mit Ablauf des 02.05.2022 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

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

## 2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (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 das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (siehe Tabelle 1). 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. 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. Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2020 die bisherige Differenzierung der Einwohner\*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer\*innen 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.

Mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2020 wurde im Jahr 2021 der Indikator „Privater Mietwohnungsbestand“ in das Indikatorenset aufgenommen. Dieser bildet den Anteil der Wohnungen privater Unternehmen und Einzeleigentümer\*innen im Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten in einem Gebiet ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher genutzt, als dies z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen der Fall ist. Die Gefahr einer Luxusmodernisierung mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bei diesen privaten Mietwoh-

nungsbeständen besonders hoch.

Des Weiteren wurde der Indikator „Kaufkraft in Euro pro Kopf/Jahr“ angepasst, wobei nun die Äquivalenzkaufkraft anstatt die „Pro-Kopf-Kaufkraft“ betrachtet wird. Die Äquivalenzbetrachtung bietet den Vorteil, die Kaufkraft unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen in verschiedenen Teilen der Stadt besser vergleichbar zu machen. Sie basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Hierfür wird die Kaufkraft in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Die Gewichtungsfaktoren dafür stammen von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Vor allem Gebiete mit niedrigen bis mittleren Haushaltsgrößen können so noch besser eingeschätzt werden.

### **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 Gebäuden dieser Baualterklassen 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 können Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik geben.

Weiterhin ist z.B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, können jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den

Neubau nach und nach zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet beitragen. 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 Natur- und Freiraumqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

### **Geschützte Bestände**

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht gezielt in den Umgriff einer neuen Erhaltungssatzung aufgenommen. Diese Wohnungen werden als geschützte Wohnungsbestände betrachtet, da hier durch die Eigentümer\*innen die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten oder Verdrängungsprozessen nicht besteht. Liegen kleinere solcher Wohnungsbestände inmitten eines Gebietes, sind sie im Sinne eines räumlich sinnvollen Umgriffs Teil der Erhaltungssatzung.



Indikatoren	Datenquelle
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ... vor 1949	LHM: Gebäudedatei
... zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
... zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
Privater Mietwohnungsbestand (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
<b>ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	

LHM: Landeshauptstadt München  
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

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

Als Orientierungswert 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 städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch ggf. davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:d727a1a6-37db-435f-9ed0-469f4121206d/liste-erhaltungssatzungsgebiete.pdf> zu entnehmen.

### **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, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands bzw. Verdrängungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

### **3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen**

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht. 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 2020 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 gesamstädtisch 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.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen**

Die bisherige Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ tritt am 02.05.2022 außer Kraft. Die unter Heranziehung des in 2021 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für das gesamte Gebiet der bisherigen Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ weiterhin begründet werden kann.

Aufgrund der städtebaulichen und bevölkerungsstrukturellen Verschiedenheit der Teilbereiche „Ludwigsvorstadt“ und „Schwanthalerhöhe“ wird für den neuen, unbefristeten Satzungserlass jedoch die Teilung des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes in zwei separate Erhaltungssatzungsgebiete vorgeschlagen. Während es sich bei dem Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt“ um ein zentrumnahes, sehr urban geprägtes Viertel handelt, ist die „Schwanthalerhöhe“ als ein überwiegend ruhiges innenstadtnahes Randgebiet zu charakterisieren. Die Trennung zwischen der topographisch höher gelegenen Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“ im Westen (Stadtbezirk 08) und der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“ im Osten (Stadtbezirk 02) verläuft entlang der Stadtbezirksgrenze an der Martin-Greif-Straße (vgl. Abbildung 1).

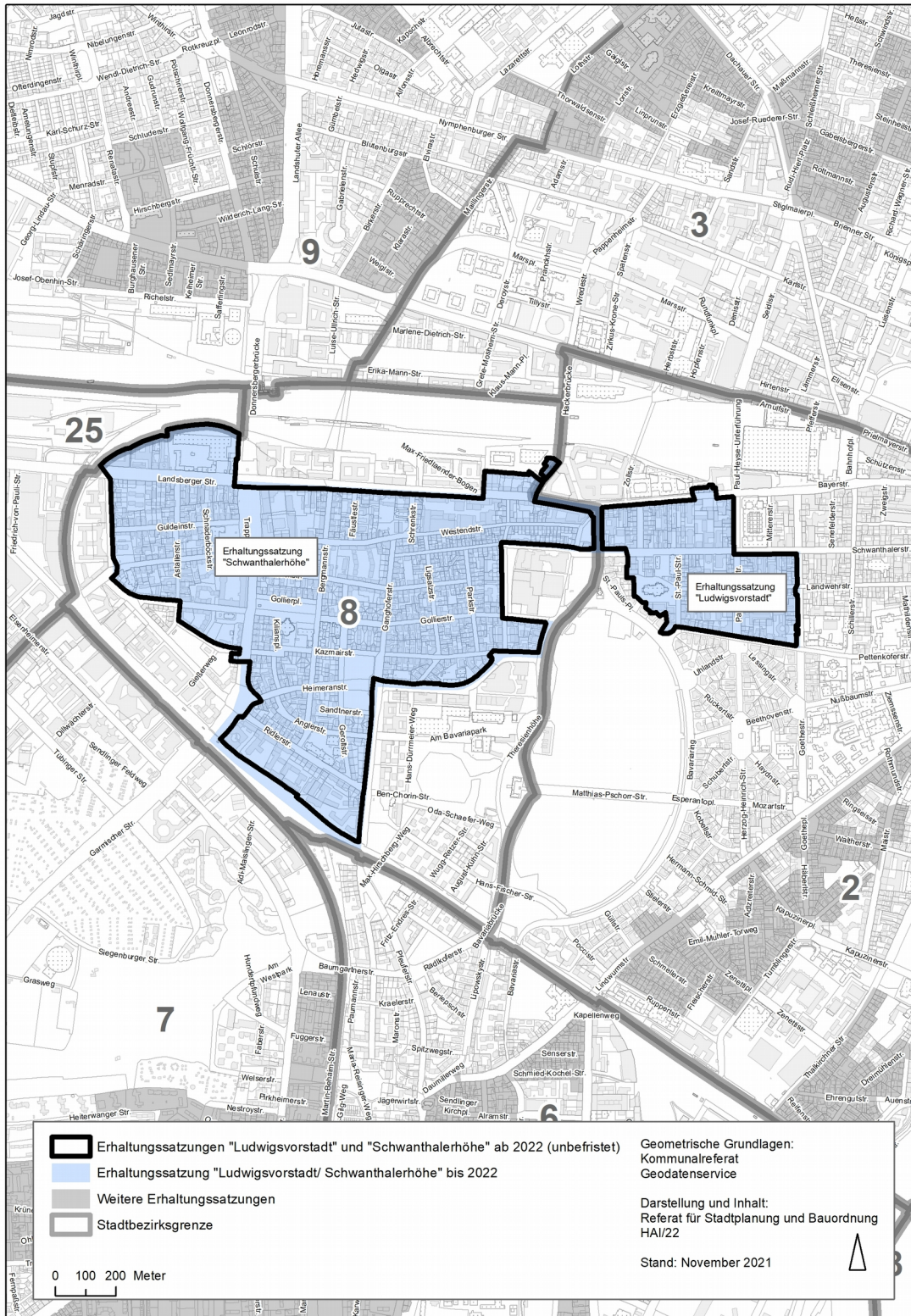


Abbildung 1: Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ bis 2022, Erhaltungssatzungen „Ludwigsvorstadt“ und „Schwanthalerhöhe“ ab 2022 (unbefristet).

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung



#### **4.1 Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“**

Der gesamte Bereich der neuen Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“ war bereits im Umgriff der auf fünf Jahre befristeten Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ enthalten. Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung kann die Eignung erneut bestätigt werden. Die umliegenden Bereiche, deren Gebäude vielfach nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (u.a. Gewerbe, Hotels, universitäre Einrichtungen), eignen sich nicht für einen unbefristeten Satzungserlass.

Daher wird für den in Abbildung 2 dargestellten Bereich der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 2.300 Wohnungen, in denen insgesamt 3.900 Einwohner\*innen leben.

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

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt“ befindet sich südlich der Bayerstraße, zwischen der Paul-Heyse-Straße im Osten, Schwanthalerstraße und Goethestraße. Im Süden reicht es bis zur Pettenkoflerstraße, verläuft westlich der Kirche St.-Paul, Hermann-Lingg-Straße und Martin-Greif-Straße.

Der 2. Stadtbezirk, aus der Zusammenlegung der Ludwigsvorstadt mit den Isarvorstädten entstanden, umschließt die südliche Hälfte der Altstadt. Strukturen und Funktionen des Stadtbezirkes sind viertelspezifisch sehr unterschiedlich ausgeprägt und von der jeweiligen Entwicklungsgeschichte beeinflusst: Große Teile um den Bahnhof wurden im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört und mit Wohn- und Geschäftshäusern wieder aufgebaut. Neben Groß- und Einzelhandelskonzentrationen ist in diesem Viertel das Hotel- und Gaststättengewerbe stark vertreten. Richtung Theresienwiese dominieren Bürofunktionen und südöstlich davon schließt das Klinikviertel an. Durch Ausweitung von Cityfunktionen und Umnutzungen aufgegebener Industrie- und Gewerbeflächen hat sich die traditionelle Gewerbestruktur gewandelt und der tertiäre Bereich als maßgeblicher Arbeitsplatzanbieter in diesen Vierteln etabliert.

Bei dem westlichen Teil des Erhaltungssatzungsgebietes um die Kirche St.-Paul handelt es sich um ein Gebiet mit überwiegend Wohnnutzung. Im östlichen Bereich liegt der Anteil anderer Nutzungen deutlich höher. Hier hat sich ab den 1960er Jahren ein multikulturelles Viertel entwickelt. Neben mehreren Hotels befinden sich in den Erdgeschosszonen zahlreiche Gaststätten sowie Obst- und Gemüseläden. Im Zuge des Neubaus des Münchner Hauptbahnhofs und dem Konzept zur Weiterentwicklung des südlichen Bahnhofsviertels haben in den vergangenen Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet Umstrukturierungen stattgefunden und weitere sind in nächster Zeit zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zum Münchner Hauptbahnhof, der fußläufig zu erreichen ist, ist das Gebiet verkehrlich besonders gut angebunden. Eine sehr gute Erreichbarkeit wird außerdem durch die U-Bahnhaltestelle Theresienwiese mit den Linien U4 und U5 gewährleistet.

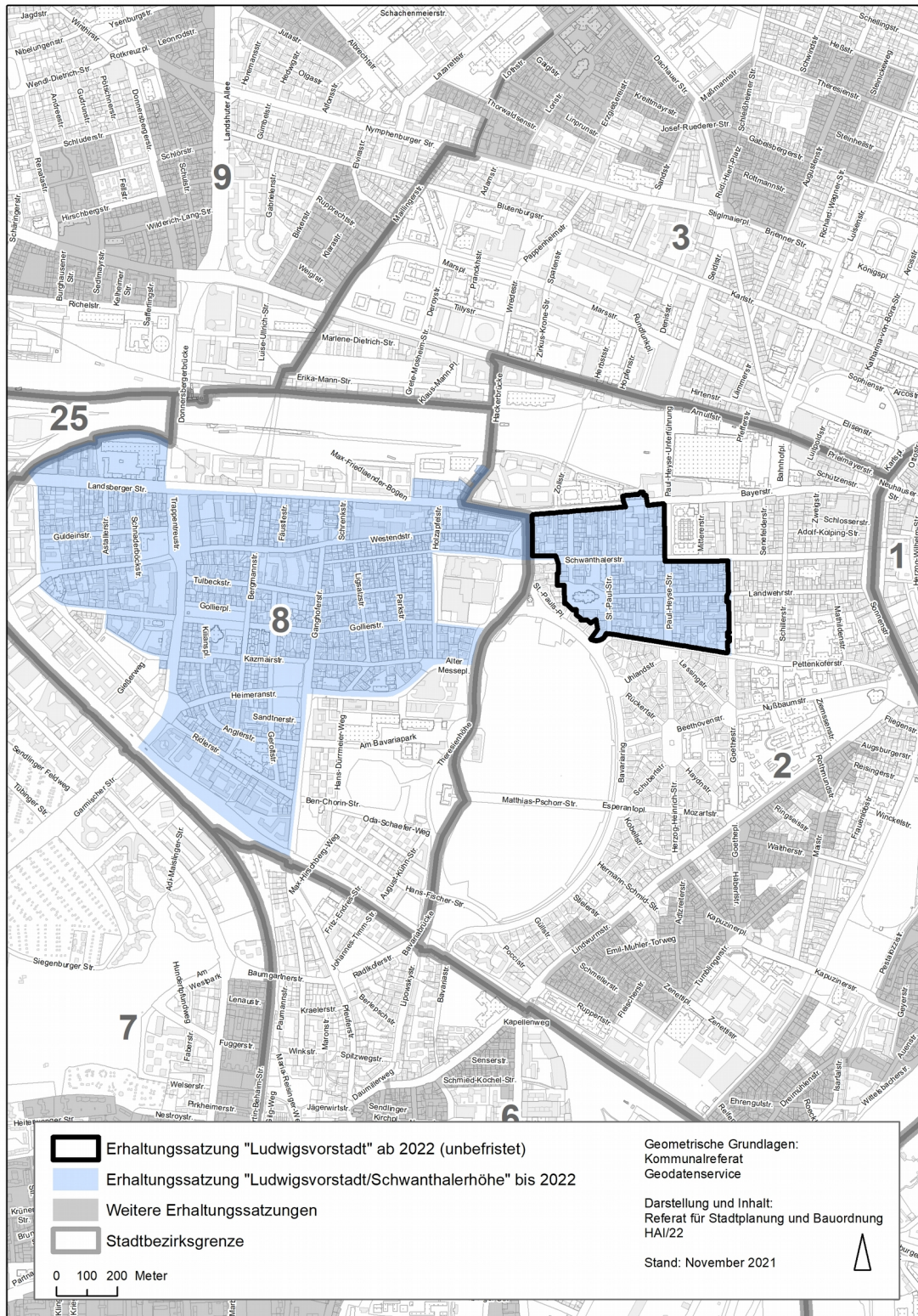


Abbildung 2: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Ludwigsvorstadt" ab 2022 (unbefristet) und Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ bis 2022

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Aufwertungspotenzial**

40,4 Prozent der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Altbauten, die vor 1949 errichtet wurden. (LHM: 23,1 Prozent) (vgl. Tabelle 2). Mehr als ein Drittel der Wohnungen stammt aus der Zeit zwischen 1949 und 1968. Dies entspricht in etwa dem Vergleichswert der Gesamtstadt (32,3 Prozent). Entsprechend sind mit 4,8 Prozent nur wenige Gebäudebestände jüngeren Baualters vorhanden.

Charakteristisch für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings sind Gebäude mit vier und mehr Geschossen. So ist besonders der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit vier bis neun Stockwerken mit 75,8 Prozent im Gebiet deutlich höher als der Durchschnitt der Gesamtstadt (54,7 Prozent).

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, liegt bei lediglich 4,2 Prozent. Stadtweit befinden sich 12,9 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Der private Mietwohnungsbestand liegt mit 57,8 Prozent deutlich über dem städtischen Vergleichswert von 27,5 Prozent.

Die Wiedervermietungsrenten im Satzungsgebiet liegen etwas unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk 02 bzw. in den Bereichen innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 als „zentral durchschnittlich“ eingestuft.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Ludwigsvorstadt“	Stadtbezirk 02	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		3.900	53.400	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.300	33.200	310.700	815.100**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ... vor 1949	40,4	46,5	35,4	23,1
AP02	... zwischen 1949 und 1968	34,9	28,4	36,4	32,3
AP03	... zwischen 1969 und 1986	4,8	11,7	13,6	20,9
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	75,8	84,0	80,3	54,7
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	4,2	2,9	12,2	12,9
AP06	Privater Mietwohnungsbestand	57,8	44,0	37,2	27,5
AP07	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	106	108	100	100

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Gentrifizierungsdynamik

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt“ ist eine ausgeprägte Gentrifizierungsdynamik erkennbar. Im Gebiet wird in hohem Maße modernisiert und nachverdichtet (vgl. Tabelle 3).

So befinden sich 17,8 Prozent der Wohnungen in Gebäuden, in denen in den letzten zehn Jahren größere Umbauten stattfanden (LHM: 6,3 Prozent). Die Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren liegt bei 33,2 Prozent. Sowohl in der Gesamtstadt als auch im 2. Stadtbezirk fiel der Anstieg der Angebotsmieten um etwa 7 bzw. 13 Prozent niedriger aus.

13,1 Prozent der in den letzten zehn Jahren neu gebauten Wohnungen im Gebiet wurden im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen erstellt. Anteilig wurde im Erhaltungssatzungsgebiet mehr nachverdichtet als im Stadtbezirk 2 (3,2 Prozent) bzw. in der Gesamtstadt (4,5 Prozent).



Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 1,4 Quadratmeter ab und entsprach damit der gesamtstädtischen Entwicklung.

Insgesamt ist die Entwicklung der Wohnfläche pro Quadratmeter in der Stadt leicht negativ. Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden im Erhaltungssatzungsgebiet nur wenige ausgestellt. Die Umstrukturierung zeigt sich schwerpunktmäßig in Form von Neubauten.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		Erh/S* „Ludwigsvorstadt“	Stadtbezirk 02	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		3.900	53.400	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.300	33.200	310.700	815.100**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	17,8	12,3	8,1	6,3
GD02	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in den letzten drei Jahren	33,2	26,4	23,7	21,0
GD03	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	-1,4	-0,9	-1,1	-1,4
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>					
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	1,0	4,0	3,3	1,9
GD05	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,7	0,5	0,9
GD06	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	13,1	3,2	2,8	4,5

\* Erh/S: Erhaltungssatzung  
\*\*inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Verdrängungsgefahr

22,3 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, deutlich weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4). Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 7,6 Jahre und liegt damit ebenfalls unter dem Wert der Gesamtstadt (11,7 Jahre).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 8,8 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt des 2. Stadtbezirks (11,6 Prozent) und unter dem städtischen Mittelwert (15,1 Prozent). Der Anteil der Älteren ist mit 4,2 Prozent ebenfalls unterdurchschnittlich ausgeprägt.

1,7 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit weniger als in der Gesamtstadt (3,1 Prozent) sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft liegt mit 106 Prozent über dem Vergleichswert der Landeshauptstadt (100 Prozent), jedoch unter dem Wert des Bereichs innerhalb des Mittleren Rings (108 Prozent). Die Haushalte, welche über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat verfügen, sind mit 26,1 Prozent überdurchschnittlich oft vertreten. In ganz München haben 21,5 Prozent der Haushalte ein Einkommen von 2.000 Euro oder weniger pro Monat zu. Ein bedeutender Teil dieser Haushalte ist damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

29,7 Prozent der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro (Gesamtstadt: 36,5 Prozent).

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* *Ludwigsvorstadt*	Stadtbezirk 02	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		3.900	53.400	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.300	33.200	310.700	815.100**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	7,6	9,7	10,8	11,7
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	22,3	33,5	37,0	39,8
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	8,8	11,6	12,7	15,1
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	9,4	10,6	12,2	13,1
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	4,2	5,5	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	1,7	2,4	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	106	118	108	100
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	26,1	20,5	23,8	21,5
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	29,7	28,6	33,5	36,5

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### **Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren**

Die sehr zentrale Lage ist ein besonderes Merkmal des Erhaltungssatzungsgebietes. Als nächst gelegene Erholungsflächen, die das Gebiet besonders attraktiv machen, sind die Theresienwiese und der Bavariapark zu nennen.

### **Fazit für die Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“**

Im Erhaltungssatzungsgebiet sind immer noch deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Die Steigerung der Angebotsmieten um 33,2 Prozent innerhalb von drei Jahren deutet auf starke Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hin. Im Erhaltungssatzungsgebiet wird außerdem in hohem Maße nachverdichtet, was oft zu weiteren Gentrifizierungs- und Aufwertungsprozessen in den Gebieten führen kann. 26,1 Prozent der Haushalte im Gebiet verfügen lediglich über ein geringes Einkommen und sind damit bei Mieterhöhungen stärker verdrängungsgefährdet.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter\*innen anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

#### **4.2 Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“**

Die neue Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“ war bereits als Teilbereich im Umgriff der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ enthalten. Die Eignung zur Aufnahme in eine Erhaltungssatzung kann im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung bestätigt und für den unbefristeten Erlass einer Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“ vorgeschlagen werden. Die umliegenden Bereiche mit überwiegend anderen Nutzungen eignen sich nicht für einen unbefristeten Satzungserlass.

Für den in Abbildung 3 dargestellten Bereich wird daher der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 13.900 Wohnungen, in denen insgesamt 25.100 Einwohner\*innen leben.

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

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Schwanthalerhöhe“ erstreckt sich über den Großteil des gleichnamigen Stadtbezirks. Im Norden wird das Gebiet durch die Landsberger Straße bzw. die Bahnlinie begrenzt. Die östliche Grenze des Gebiets verläuft entlang der Martin-Greif-Straße, Schießstättstraße, Theresienhöhe, Heimeranstraße und der Ganghoferstraße. Im Süden endet das Gebiet an der Bahnlinie bzw. der Stadtbezirksgrenze. Richtung Westen verläuft die Gebietsgrenze entlang der Trappentreustraße über die Kazmaistraße, Ridlerstraße und Barthstraße.

Die Schwanthalerhöhe bzw. das auch „Westend“ genannte Viertel ist zu Beginn der Industrialisierung einhergehend mit der Ansiedlung diverser Fabriken und Brauereien entstanden. Der nach dem Schöpfer der Bavaria (Ludwig von Schwanthaler) benannte Stadtbezirk liegt auf der Isarniederterrasse und bildet den westlichen Innenstadtrandbereich. Charakteristisch für das gründerzeitliche Arbeiterquartier sind neben dem traditionellen engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe die bis heute in hohen Anteilen erhaltenen Altbauten in hochverdichteter Blockbebauung sowie die großflächigen Genossenschaftssiedlungen. Ausgelöst durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und umfangreiche Sanierungen befindet sich das Gebiet seit 30 Jahren in einem Wandlungsprozess. Die Sanierungsmaßnahmen im Viertel begannen Ende der 1970er Jahre und sind zwischenzeitlich größtenteils abgeschlossen. Heute weist die Schwanthalerhöhe die zweithöchste Einwohnerdichte unter allen Münchner Stadtbezirken auf.

Die Anbindung des Gebiets an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs ist als sehr gut zu bewerten. Die U-Bahnhaltestelle „Schwanthalerhöhe“ mit den Linien U4 und U5 liegt in unmittelbarer Nähe zum Gebiet. Von hier aus ist der Hauptbahnhof in unter 10 Minuten zu erreichen. Zudem liegt die Haltestelle „Heimeranplatz“ mit Anbindung an U-/S-Bahn sowie an den Regionalverkehr nah am Rand des Gebiets. Hinzu kommt die Tramlinie an der Landsberger Straße sowie mehrere Buslinien.



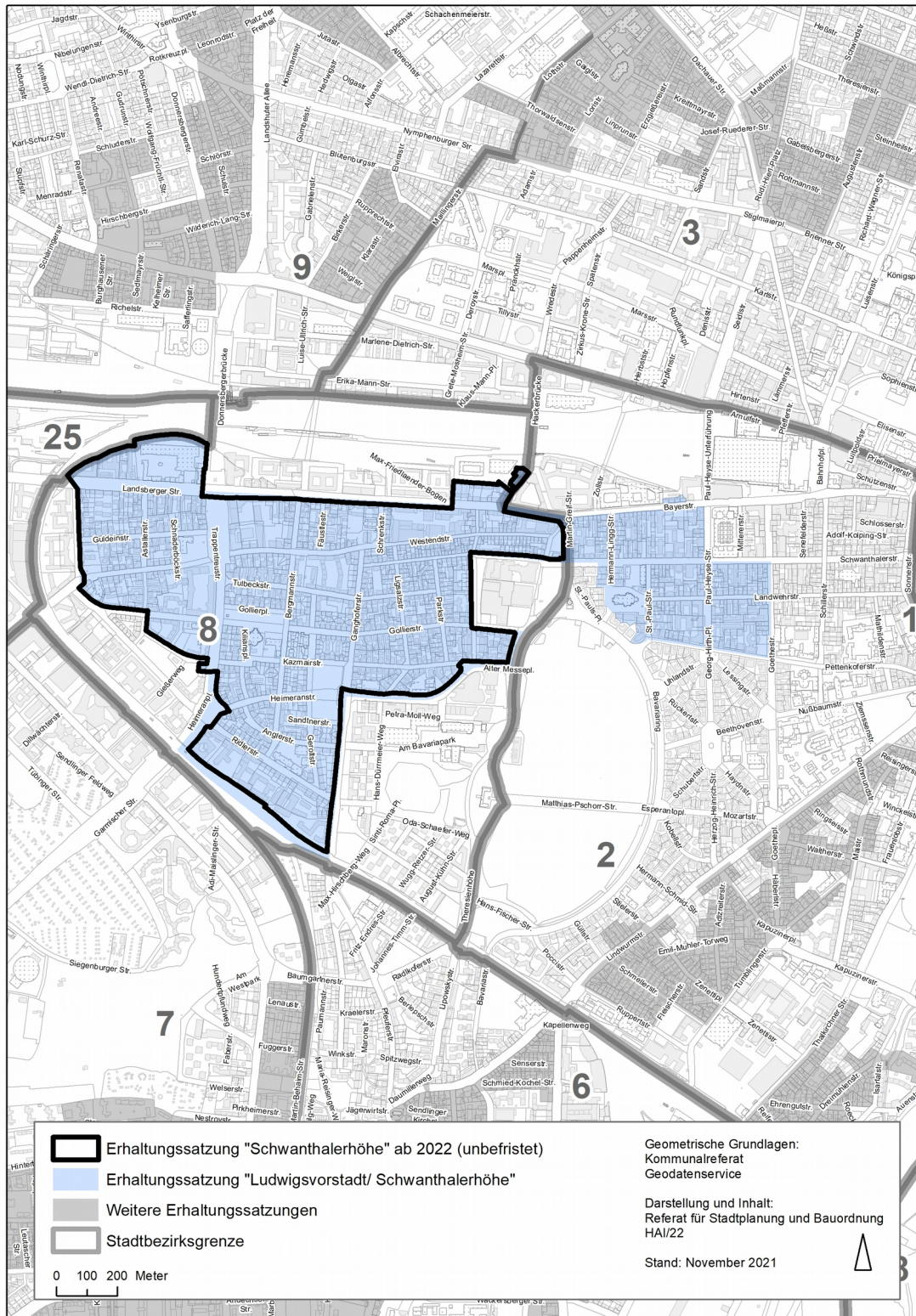


Abbildung 3: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Schwanthalerhöhe" ab 2022 (unbefristet) und Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ bis 2022

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Aufwertungspotenzial**

Die Gebäudestruktur im Erhaltungssatzungsgebiet unterscheidet sich hinsichtlich der Baualtersklassen von anderen Gebieten innerhalb des Mittleren Rings. Der Altbauanteil liegt mit 63,1 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt (23,1 Prozent) sowie dem Wert für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings (35,4 Prozent) (Tabelle 5). Lediglich 18,3 Prozent der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurden in den 1950er und -60er Jahren erbaut. Gebäudebestände jüngeren Baualters sind hingegen wenig vorhanden (6,8 Prozent).

Typisch für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings sind Gebäude mit vier und mehr Geschossen. So ist besonders der Anteil an Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (82,5 Prozent) deutlich höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt (54,7 Prozent).

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, liegt bei 24,7 Prozent. Stadtweit befinden sich 12,9 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Der private Mietwohnungsbestand ist (mit 45,1 Prozent) etwas höher als im Stadtbezirk (43,8 Prozent) und deutlich höher als innerhalb des Mittleren Rings (37,2 Prozent) bzw. in der Gesamtstadt (27,5 Prozent).

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen deutlich unter den durchschnittlichen Angebotsmieten in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 überwiegend als „zentral durchschnittlich“ eingestuft.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Schwanthalers- höhe“	Stadtbezirk 08	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		25.100	30.000	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		13.900	16.100	310.700	815.100**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	63,1	56,7	35,4	23,1
AP02	...zwischen 1949 und 1968	18,3	15,9	36,4	32,3
AP03	...zwischen 1969 und 1986	6,8	8,1	13,6	20,9
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	82,5	81,2	80,3	54,7
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	24,7	25,2	12,2	12,9
AP06	Privater Mietwohnungsbestand	45,1	43,8	37,2	27,5
AP07	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	93	93	100	100

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 5: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Gentrifizierungsdynamik

Im Erhaltungssatzungsgebiet ist eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik erkennbar. So fanden in den letzten zehn Jahren mit 10,4 Prozent deutlich mehr Umbaumaßnahmen als in der Gesamtstadt (6,3 Prozent) statt.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 18,2 Prozent über den Wiedervermietungsmieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (21 Prozent). Sie ist aber mit dem Zuwachs im Stadtbezirk 08 vergleichbar (17,8 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 0,6 Quadratmeter ab und sank damit deutlich weniger gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung.

Im Satzungsgebiet wurden in den vergangenen zehn Jahren für 1,1 Prozent der Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Dem gegenüber steht der Wert von 1,9 Prozent der Gesamtstadt. 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 Um-

wandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein sehr hoher Wert dürfte darauf hinweisen, dass Wohnungseigentümer\*innen weiterhin grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben.

3,5 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen fallen in den kommenden zehn Jahren aus der Bindung (vgl. Tabelle 6). Die Gefahr für Luxussanierungen und Mieterhöhungen ist bei Wohnungen von privaten Eigentümer\*innen nach Ablauf der Sozialbindung besonders hoch.

In den letzten zehn Jahren entstanden 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt München im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fand in diesem Zeitraum mit 1,8 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt deutlich weniger Bautätigkeit nach § 34 BauGB statt.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Schwanthaler- höhe“	Stadtbezirk 08	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	25.100	30.000	522.300	1.597.600
	<b>Wohnungen (WE)</b>	13.900	16.100	310.700	815.100**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	10,4	9,2	8,1	6,3
GD02	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	18,2	17,8	23,7	21,0
GD03	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	-0,6	-0,1	-1,1	-1,4
	<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	1,1	1,0	3,3	1,9
GD05	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	3,5	3,1	0,5	0,9
GD06	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	1,8	1,5	2,8	4,5

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 6: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung



## **Verdrängungsgefahr**

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,7 Jahre und liegt damit etwas unter der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner\*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben. 38,6 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 7).

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 13,1 Prozent unter dem Durchschnitt des 8. Stadtbezirks (13,8 Prozent) und dem städtischen Mittelwert (15,1 Prozent). Mit 5,9 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner\*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet deutlich niedriger als in der Gesamtstadt (9,2 Prozent).

3,2 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit etwas mehr als in der Gesamtstadt sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die durchschnittliche Äquivalenz-Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 98 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) sowie noch deutlicher unter dem Durchschnitt für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings (108 Prozent). Es zeigt sich außerdem, dass die Bevölkerungsgruppe der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat mit 28,3 Prozent häufig vertreten ist. In ganz München trifft dies nur auf 21,5 Prozent der Haushalte zu. Ein bedeutender Teil dieser Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

32,3 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit mittleren Einkommen sind somit im Gebiet seltener vertreten als in der Gesamtstadt (36,5 Prozent).

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Schwanthaler- höhe“	Stadtbezirk 08	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	25.100	30.000	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	13.900	16.100	310.700	815.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	10,7	10,5	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	38,6	39,3	37,0	39,8
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	13,1	13,8	12,7	15,1
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,1	11,6	12,2	13,1
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	5,9	5,7	7,6	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	3,2	3,2	2,8	3,1
VG07 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	98	98	108	100
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	28,3	27,9	23,8	21,5
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	32,8	32,5	33,5	36,5

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 7: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Mit dem Bavariapark, dem Gollierplatz sowie dem Georg-Freundorfer-Platz liegen mehrere Grün-/Erholungsflächen unmittelbar im Erhaltungssatzungsgebiet. Am letztgenannten Platz findet einmal in der Woche ein Bauernmarkt statt. Das alte Messezentrum sowie die Theresienwiese liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Erhaltungssatzungsgebiets.

In Kombination mit der verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt sowie an den mittleren Ring ist das Gebiet ein attraktiver Wohnstandort.

## **Fazit für die Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“**

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen.

Eine voranschreitende Gentrifizierung zeigt sich besonders beim Blick auf die Umbauaktivität in den letzten zehn Jahren, welche mit 10,4 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt (6,3 Prozent) liegt.

Hinzu kommt die bestehende Gefahr der Verdrängung für Teilgruppen der Bevölkerung. In diesem Fall gilt das besonders für die mit 28,3 Prozent stark vertretene Gruppe der Haushalte mit geringen Einkommen. Diese Bevölkerungsgruppe kann höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen wesentlich schwerer kompensieren und ist in besonderem Maße auf ihre bezahlbare Wohnung angewiesen.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter\*innen anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

## **5. Gesamtfazit**

Aufgrund der städtebaulichen und bevölkerungsstrukturellen Gegebenheiten wird die Aufteilung der auslaufenden Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ in die beiden Erhaltungssatzungen „Ludwigsvorstadt“ und „Schwanthalerhöhe“ vorgeschlagen.

Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung wurden ebenfalls die umliegenden Bereiche auf mögliche Erweiterungen der Satzungsgebiete überprüft. Allerdings eignen sich die umliegenden Bereiche nicht für die Aufnahme in eine Erhaltungssatzung.

Die zwei neuen Satzungen bilden den gesamten räumlichen Umgriff des bisherigen auf fünf Jahre befristeten Erhaltungssatzungsgebietes „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ ab und sollen unbefristet erlassen werden.

## **6. Erlass der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 26) 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. Erlass der Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 29) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

## **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und 08 – Schwanthalerhöhe wurden 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.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt aufgrund des zeitlich später erfolgten Sitzungstermins des Ausschusses nicht eingegangen.

Die Stellungnahme wird als Ergänzung nachgereicht.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe aufgrund des zeitlich später erfolgten Sitzungstermins des Ausschusses nicht eingegangen.

Die Stellungnahme wird als Ergänzung nachgereicht.

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

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Ludwigsvorstadt“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 26 - 28) beschlossen.
2. Die Satzung „Schwanthalerhöhe“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 29 - 31) beschlossen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 02.11.2021 (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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

### **§ 5**

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

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ vom 21.04. 2017, MüABl. S. 164 f., außer Kraft.





## **Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Schwanthalerhöhe“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 15.11.2021 (Maßstab 1:10000), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2**

##### **Sachlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 3**

#### **Antrag, Anzeige**

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

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 5**

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

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ vom 21. 04. 2017, MüABl. S. 164 f., außer Kraft.



München,

# 08 Schwanthalerhöhe

Erhaltungssatzung  
"Schwanthalerhöhe"  
Bestandteil der Erhaltungssatzung  
"Schwanthalerhöhe"  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung HA I/22  
15.11.2021  
M 1:10.000

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - 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 Mitte
3. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Süd
4. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
5. An den Bezirksausschuss 08 – Schwanthalerhöhe
6. An das Kommunalreferat
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**