

**Erlass zweier Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im  
Stadtbezirk 04 (Schwabing-West)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Birnauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“)**
- c) **Ausweitung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ prüfen**  
Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste vom 01.09.2022
- d) **Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen**  
Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste vom 03.03.2023

Stadtbezirk 04 Schwabing-West

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11271**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz-Hiltenspergerstraße“ tritt mit Ablauf des 30.01.2024 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.
Inhalt	Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzungen „Birnauer Straße“ und „Hohenzollernplatz“ im veränderten Umgriff vor.

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Hohenzollernplatz“ wird Kenntnis genommen.</li> <li>2. Die Satzung „Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltungssatzung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 29 – 31) beschlossen.</li> <li>3. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Birnaauer Straße“ wird Kenntnis genommen.</li> <li>4. Die Satzung „Birnaauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltungssatzung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Birnaauer Straße“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 32 – 34) beschlossen.</li> <li>5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste zur Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ vom 01.09.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.</li> <li>6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste „Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen“ vom 03.03.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.</li> <li>7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB

Ortsangabe	<p>Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“: St. Blasien-Straße, Sailerstraße, Burgunderstraße, Bamberger Straße, Bechsteinstraße, Karl-Theodor-Straße, Brunnerstraße, Lerchenauer Straße, Fürstenbergstraße, Schleißheimer Straße</p> <p>Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“: Hohenzollernplatz, Bauerstraße, Hohenzollernstraße, Herzogstraße, Clemensstraße, Destouchesstraße, Hiltenspergerstraße, Mittermayrstraße, Erich-Kästner-Straße, Fallmerayerstraße, Rankestraße, Tengstraße, Jakob-Klar-Straße</p>
------------	---



**Erlass zweier Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk  
04 (Schwabing-West)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Birnauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“)**
- c) **Ausweitung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ prüfen**  
Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste vom 01.09.2022
- d) **Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen**  
Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste vom 03.03.2023

Stadtbezirk 04 Schwabing-West

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11271**

§ 2 Nr. 14 GeschO

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
06.12.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	<b>2</b>
1. Vorbemerkung und Auftrag.....	2
2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen.....	5
3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen .....	9
4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“	
5. Fazit für die Erhaltungssatzung "Hohenzollernplatz" .....	17
6. Ergebnis der vorgezogenen Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“.....	18

7. Fazit für die Erhaltungssatzung "Birnauer Straße" .....	25
8. Behandlung und Berücksichtigung vorliegender Anträge .....	25
9. Erlass von Erhaltungssatzungen.....	27
9.1 Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“ .....	27
9.2 Erlass der Erhaltungssatzungen „Birnauer Straße“ .....	27
10. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	27
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>28</b>
Satzungstext Erhaltungssatzung "Hohenzollernplatz" .....	29
Satzungsplan Erhaltungssatzung "Hohenzollernplatz" .....	31
Satzungstext Erhaltungssatzung "Birnauer Straße" .....	32
Satzungsplan Erhaltungssatzung "Birnauer Straße" .....	34
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>35</b>

**Erlass zweier Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im  
Stadtbezirk 04 (Schwabing-West)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Birnauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“)**
- c) **Ausweitung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ prüfen**  
Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste vom 01.09.2022
- d) **Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen**  
Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste vom 03.03.2023

Stadtbezirk 04 Schwabing-West

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11271**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der Fraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste vom 01.09.2022
3. Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der Fraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste vom 03.03.2023

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (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 „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ tritt mit Ablauf des 30.01.2024 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Zusätzlich wurden vier Anträge von Stadtratsfraktionen und ein Antrag einer Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks Schwabing-West für das Gebiet gestellt.

Die SPD-Stadtratsfraktion und die CSU fordern in einem Ergänzungsantrag vom 16.01.2019 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zum Thema Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ die Überprüfung der nicht aufgenommenen umliegenden Gebiete im Hinblick auf die Kriterien zum Verdrängungspotential.

Der Ergänzungsantrag wurde in der Vollversammlung vom 23.01.2019 beschlossen.

Die Stadtratsfraktion Die Grünen Rosa Liste fordert in einem Änderungsantrag vom 16.01.2019 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zum Thema Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ kleinräumige Nachuntersuchungen auf Basis von Primärdaten für die entlassenen Gebiete der alten Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“.

Der Änderungsantrag wurde in der Vollversammlung vom 23.01.2019 beschlossen.

Die Stadtratsfraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste beantragen in einem Antrag vom 01.09.2022 die Ausweitung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/ Hiltenspergerstraße“ in alle Richtungen zu prüfen und dabei besonders eine Ausweitung nach Westen Richtung Winzererstraße zu betrachten.

Die Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks vom 14.09.2022 fordert die Erweiterung und unbefristete Verlängerung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ in Richtung Westen bis zur Straßenmitte Schleißheimer Straße und im Norden bis zur Clemensstraße.

Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 wurde mit Beschluss vom 11.01.2023 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08128 geschäftsmäßig behandelt.

Die Stadtratsfraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste beantragen in einem Antrag vom 03.03.2023 einen langfristigen Schutz der Mieter\*innen des im Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ gelegenen Hohenzollernkarees.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen unter Berücksichtigung dieser Anträge schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der



Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“ sowie den weiterhin unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“, nun aber mit erweitertem Umgriff vor (vgl. Abbildung 1).

Das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ wird im Norden um Eigentumswohnungen und geschützte Bestände verkleinert.

Um den Schutz der weiterhin geeigneten Blöcke (umschlossen von Bamberger Straße (Norden), Brunnerstraße (Osten), Karl-Theodor-Straße (Süden) und Schleißheimer Straße (Westen) nördlich der Karl-Theodor-Straße auch zukünftig sicherzustellen, wurde die Überprüfung der räumlich naheliegenden, unbefristet gültigen Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“ vorgezogen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die geeigneten Blöcke des nördlichen Teils der bisherigen Satzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ dem bereits bestehenden Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ hinzugefügt werden können.

Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

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.

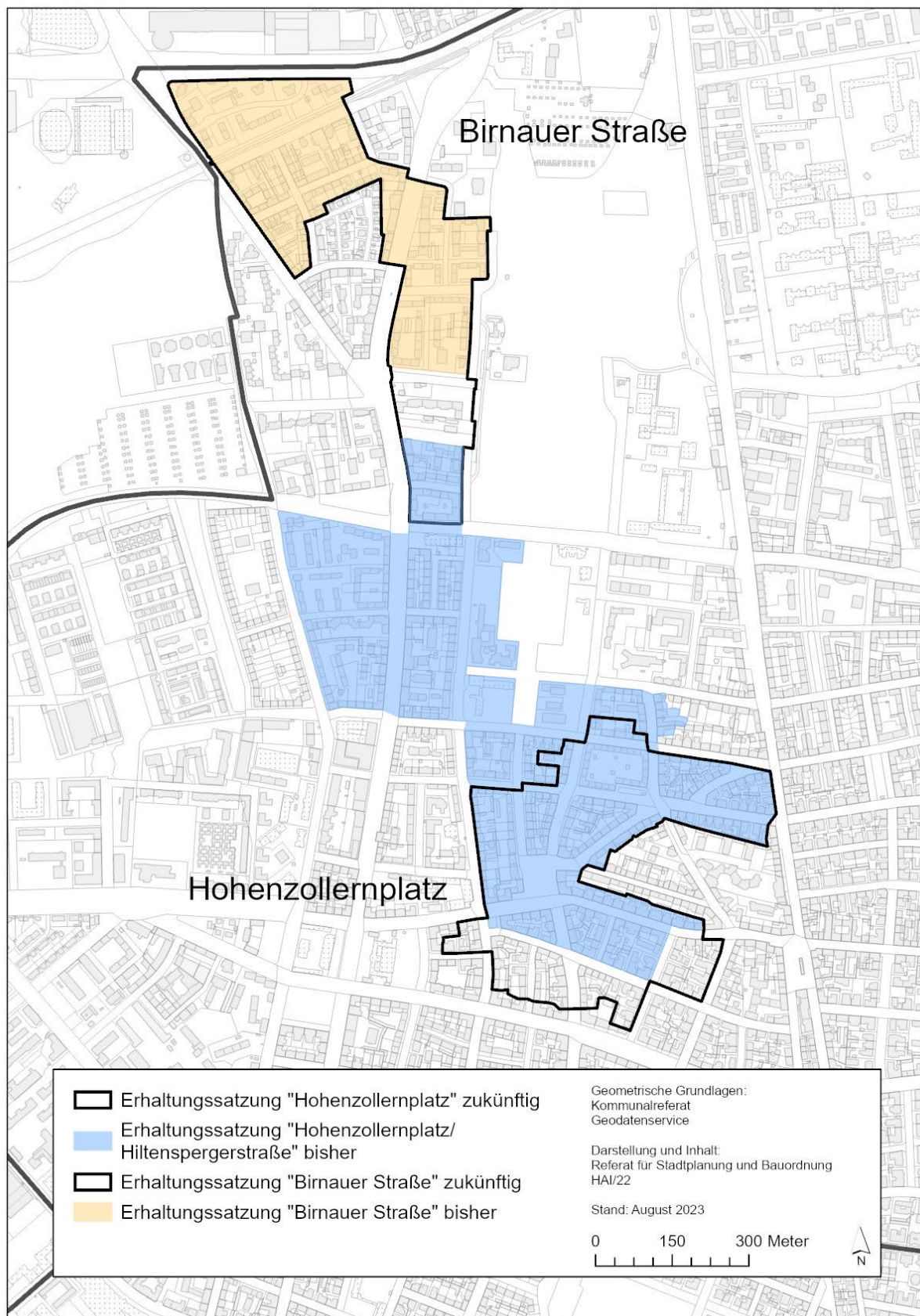


Abbildung 1 Erhaltungssatzungsgebiete „Hohenzollernplatz“ und „Birnauer Straße“ sowie die bisherige Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ und „Birnauer Straße“ (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## 2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sog. „Milieuschutzsatzung“) zielt darauf ab, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten, soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der Attraktivitätsfaktoren des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (vgl. Tabelle 1).

### Weiterentwicklung des Indikatorensets

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist 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. Die Beschreibungen der Indikatoren und Datengrundlagen können diesem Beschluss entnommen werden. Ergänzend dazu wurden in den Folgejahren weitere Anpassungen vorgenommen.

Mit der jüngsten Datenaktualisierung (Datenstand: 31.12.2021) wurden das Datenset wie folgt weiterentwickelt:

- **Attraktivitätsfaktoren:** Die Attraktivität eines Gebietes wird durch den neuen Indikator „Anteil Wohnungen in Baudenkmalern“ sowie die weiterentwickelten Indikatoren „Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie“ und „Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten“ abgebildet.
- **Aufwertungspotenzial:** Beim Indikator „Baualter“ werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden. Diese werden als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Damit wird einer Empfehlung der gutachterlichen Stellungnahme von 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680) gefolgt, die Aufwertungsindikatoren zum Baualter von Gebäuden zu prüfen und diese den Entwicklungen auf dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt ggf. anzupassen.

Seit der letzten Datenaktualisierung ist außerdem der Indikator „Anteil Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Prozent“ auf

Anraten der vorgenannten gutachterlichen Stellungnahme nicht mehr Teil des Indikatorensets. Anstatt dessen wurde der verständlichere und treffendere Indikator „Anteil privater Mietwohnungsbestände“ eingeführt.

- Verdrängungsgefahr: Die Altersklassen "60- bis 74-Jährige" und "über 74-Jährige" wurden zu einem Indikator "Anteil über 64-Jährige" zusammengefasst. Berücksichtigt wurden dabei Personen ab dem mittleren tatsächlichen Renteneintrittsalter von 64 Jahren.

### **Attraktivitätsfaktoren**

Sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie sind Indikatoren für die Urbanität eines Gebietes. Üblicherweise sind Gebiete, auf die diese Merkmale zutreffen, besonders stark von Gentrifizierung betroffen, da es sich um attraktive, meist zentral gelegene Wohngebiete handelt. Ein hoher Anteil an Baudenkmalen (was in vielen Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist), ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes. Berücksichtigt wurden hier Einzelgebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

### **Aufwertungspotenzial**

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen und in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbaumaßnahmen stattgefunden haben.

Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu schaffen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit starken Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Diese sind nun auch potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen, darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

### **Gentrifizierungsdynamik**

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende oder zukünftig stattfindende Aufwertungsaktivitäten hinweisen. Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse.

Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsflächen und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf können Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik geben.

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

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht. Sie sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet zu verändern. So werden durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördert.

### **Verdrängungsgefahr**

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, zu ermitteln, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z.B. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner\*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Indikatoren	Datenquelle
<b>ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeoInfoWeb, MVG
Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Baudenkmälern	LHM: Gebäudedatei
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>	
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil der Wohnungen ohne Umbau in den letzten zehn Jahren in % des Wohnungsbestands mit Baualter ...bis 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1950 und 1969	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1970 und 1989	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil privater Mietwohnungsbestand in % (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Gebäudedatei
<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 64-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	
LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft	

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

## **Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings**

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel eine hohe Attraktivität, ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei oft nur etwas überdurchschnittlichen Attraktivitätsfaktoren bzw. Aufwertungspotenzialen des Gebäudebestands und mittlerer Gentrifizierungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend auch Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

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

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

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen ist nicht abzusehen. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter\*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssen sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder beanspruchen eine öffentlich geförderte Wohnung, sofern ihr Einkommen unterhalb der maßgeblichen Grenze liegt, vgl. Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

Trotz großer Anstrengungen liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte, da in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen sind. Ende 2022 gab es nur etwa 44.000 geförderte Wohnungen in München. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Zwischen 50 und 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

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

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur in Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen unerwünscht, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus

dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner\*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 21.12.2022 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VII (2023-2028)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) parteiübergreifend erneut bestätigt.

Wohngebiete mit weniger als 1.500 Wohnungen sind in aller Regel nicht als Erhaltungssatzungsgebiete geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In gut begründeten Sonderfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter [muenchen.de/erhaltungssatzung](https://muenchen.de/erhaltungssatzung) zu entnehmen.

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

Auf Grund der Veränderung des Umgriffs des bestehenden Gebietes wird eine Namensänderung vorgenommen. Das bisherige zeitlich befristete Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ wird durch die räumliche Konzentration und Erweiterung rund um den Hohenzollernplatz vom künftigen unbefristeten Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz“ abgelöst.

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 2 dargestellte Bereich „Hohenzollernplatz“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Der bisherige Umgriff der bestehenden Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ wird um die Blöcke südlich der Bauerstraße in Richtung Elisabethstraße erweitert, wobei die Blockseite der Elisabethstraße nicht mit aufgenommen wird. Östlich bildet die Jakob-Klar-Straße die Grenze, westlich die Hiltenspergerstraße. Weiter werden Teile des Blocks zwischen Hohenzollernstraße (Norden), Hiltenspergerstraße (Osten), Horscheltstraße (Süden) und Zentnerstraße (Westen) sowie der gesamte Block umschlossen von Hohenzollernstraße (Norden), Isabellastraße (Osten), Bauerstraße (Süden) und Jakob-Klar-Straße (Westen) neu in das Satzungsgebiet aufgenommen.

Im Norden werden die Blöcke zwischen Ackermannstraße/Karl-Theodor-Straße (Norden), Saarstraße/Clemensstraße (Süden) sowie Deidesheimer Straße (Westen) und Hiltenspergerstraße (beide Blockseiten) (Osten) entlassen. Zusätzlich entlassen wird der Block zwischen Clemensstraße (Norden), Mittermayrstraße (Osten), Herzogstraße (Süden) und Hiltenspergerstraße (Westen) sowie die Blockseite der Fallmerayerstraße zwischen Destouchesstraße und Clemensstraße. Der Block Destouchesstraße (Norden), Fallmerayerstraße (Osten), Clemensstraße (Süden) und Erich-Kästner-Straße (Westen) wird auf die Blockseite der Clemensstraße reduziert, ebenso wird der Block Clemensstraße (Norden), Erich-Kästner-Straße (Osten), Herzogstraße (Süden) und Mittermayrstraße (Westen) auf die Blockseite Erich-Kästner-Straße verkleinert.



Das räumlich auf den Hohenzollernplatz konzentrierte und im Süden erweiterte Satzungsgebiet umfasst nun rund 4.000 Wohnungen, in denen 6.400 Einwohner\*innen leben. Die rechnerisch „negative Bilanz“ von rund 2.200 Wohnungen gegenüber der vorherigen Satzung Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ ergibt sich durch die entlassenen Wohnungen im nördlichen Teil, bei denen es sich jedoch weit überwiegend um, aus heutiger Sicht nicht mehr geeignete Eigentumswohnungen und anderweitig geschützte Wohnungsbestände handelt. Auch ist zu berücksichtigen, dass 3 Blöcke mit 400 Wohnungen nun Teil der Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“ werden.

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

Das Satzungsgebiet befindet sich im 4. Stadtbezirk – Schwabing-West. Es erstreckt sich zwischen der Destouchesstraße/Clemensstraße im Norden, Belgradstraße und Fallmerayerstraße im Osten, Bauerstraße im Süden sowie Hiltenspergerstraße im Westen. Der namensgebende Hohenzollernplatz, inklusive der gleichnamigen U-Bahn-Station, bildet das Zentrum. Aufgrund der innerstädtischen Lagevorteile und der guten Infrastruktur wird das Gebiet als Wohnstandort stark nachgefragt. Gleichzeitig finden in Schwabing schon seit Anfang der 1980er Jahre Aufwertung-, Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse statt, die bereits weit vorangeschritten sind.

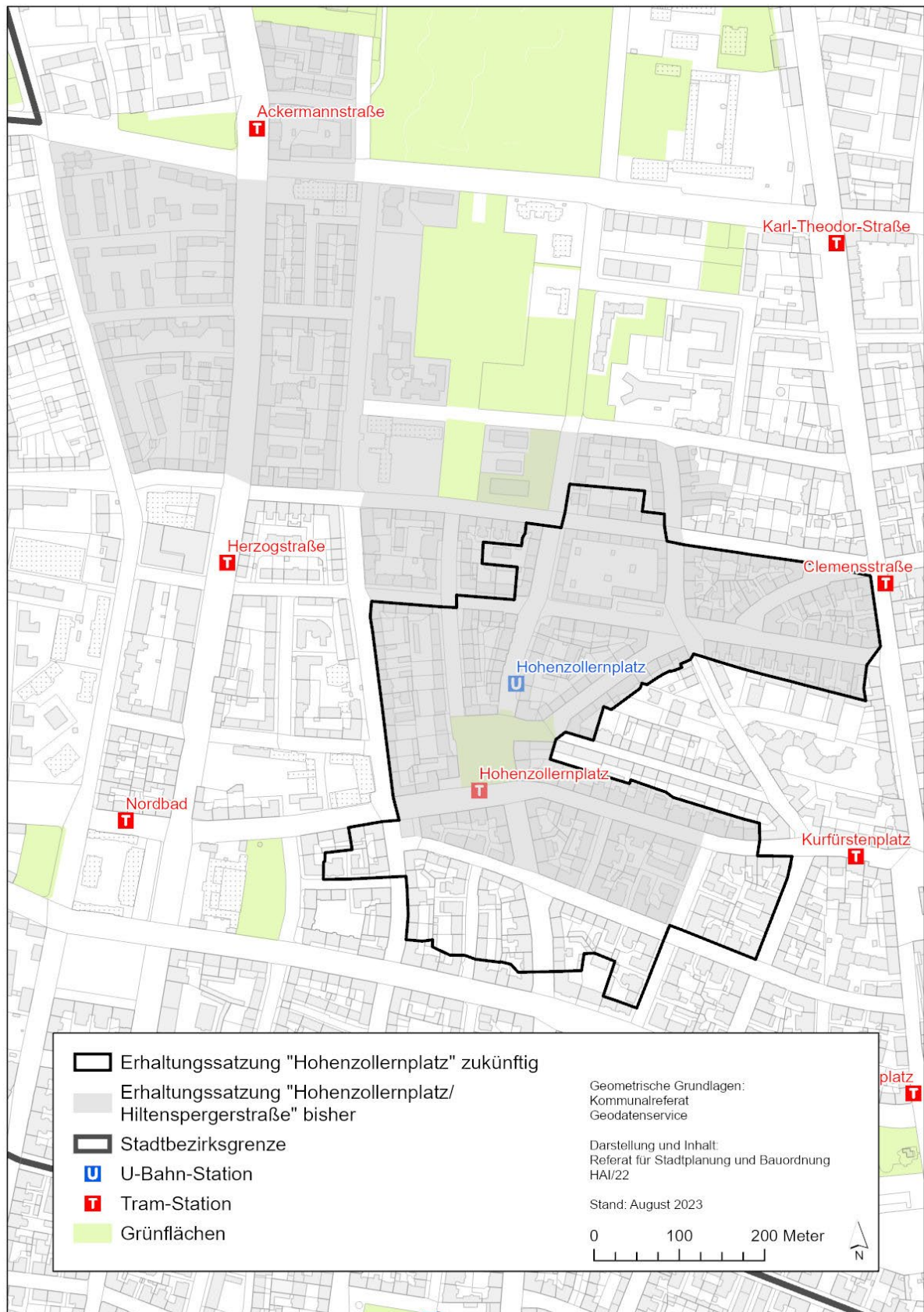


Abbildung 2: Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz“ zukünftig sowie die bisherige Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Attraktivitätsfaktoren

Das dicht bebaute Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz“ ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Haltestelle der U2 und U8 „Hohenzollernplatz“ befindet sich zentral im Gebiet. Die Tramstationen der Linien 12, 27 und 28 (Herzogstraße, Nordbad, Hohenzollernplatz, Clemensstraße, Kurfürstenstraße) liegen im Gebiet respektive in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt ist im Mittel aller Wohnungen des Erhaltungssatzungsgebietes in rund 23 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Der Geschossflächenanteil an Läden und Gastronomie fällt mit 3,1 Prozent etwas höher aus als im Vergleich zum Stadtbezirk Schwabing-West (2,5 Prozent), ist geringer im Vergleich zu den Gebieten innerhalb des mittleren Rings (5,0 Prozent) und nahe am Durchschnitt der Landeshauptstadt München (3,3 Prozent). Besonders attraktiv erscheint die Vielzahl an Restaurants im Gebiet.

Der Anteil an Wohneinheiten in Baudenkmälern, 23,3 Prozent, liegt weit über dem des Stadtbezirks (11,3 Prozent) und der Gesamtstadt (8,6 Prozent). Die vielen Baudenkmäler sind ein bedeutender Teil dieses attraktiven, urbanen Gebietes.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Hohenzollernplatz“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	6.400	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	4.000	41.700	311.400	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>				
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	22,9	23,3	18,7	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	3,1	2,5	5,0	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmälern	23,3	11,3	17,3	8,6

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

Datenstand: 31.12.2021

*Tabelle 2: Attraktivitätsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)*

## Aufwertungspotenzial

Die rund 4.000 Wohnungen im Satzungsgebiet sind überwiegend bis 1969 erbaut worden und es besteht noch viel Modernisierungspotential. Hinsichtlich des Aufwertungspotenzials sind davon die Gebäude von hohem Interesse, die in den letzten zehn Jahren noch nicht modernisiert wurden. Dies betrifft 52,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, die zwischen 1950 und 1969 errichtet wurden (vgl. Tabelle 3), ein deutlich höherer Anteil im Vergleich mit der Landeshauptstadt München (31,5 Prozent). Die in den letzten zehn Jahren nicht umgebauten Wohnungen in Altbauten (vor 1949) machen weitere 32,5 Prozent aus, ebenfalls ein deutlich höherer Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt (21,0 Prozent) und zum Stadtbezirk (22,3 Prozent). Hierfür wird ein hohes Aufwertungspotenzial angenommen. Weitere 5,4 Prozent fallen auf das Baulter zwischen 1970 und 1989.

Typisch für die innerstädtische Lage ist der hohe Anteil von Wohneinheiten in Gebäuden zwischen 4 und 9 Geschossen. Mit 95,3 Prozent liegt dieser sogar über dem des Stadtbezirks (84,0) und deutlich über dem der Landeshauptstadt München (54,3 Prozent).

Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer\*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen liegt im Gebiet mit 52,7 Prozent deutlich über dem der Landeshauptstadt München (26,6 Prozent) und des Stadtbezirks Schwabing-West (30,6 Prozent). Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen in wesentlich stärkerem Maße statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit rund 103,4 Prozent etwas über den Durchschnittsmieten der Gesamtstadt (100,0 Prozent) und dem des Stadtbezirks (103,1 Prozent).

Es kann insgesamt betrachtet davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand immer noch Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Hohenzoll- ernplatz“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	6.400	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	4.000	41.700	311.400	821.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>				
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	32,5	22,3	32,1	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	52,8	44,9	34,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	5,4	15,0	13,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	95,3	84,0	80,1	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	52,7	30,6	36,4	26,6
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	103,4	103,1	100,0	100,0
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				
Datenstand: 31.12.2021				

**Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)**

## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 9,0 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum lediglich 6,1 Prozent, im Stadtbezirk Schwabing-West 7,6 Prozent.

Die Dynamik der Wiedervermietungen erzielt mit 17,6 Prozent einen erhöhten Wert gegenüber der Landeshauptstadt München (15,1 Prozent) und liegt gleichzeitig unter dem Wert des Stadtbezirks (18,8 Prozent).

Im gleichen Trend wie Stadtbezirk und Gesamtstadt (jeweils -0,7 Quadratmeter) liegt die Abnahme der Wohnfläche pro Kopf. Mit -1,0 Quadratmetern fällt dieser für das Satzungsgebiet „Hohenzollernplatz“ allerdings etwas deutlicher aus.

Der Anteil von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten zehn Jahren (11,5 Prozent) ist stark erhöht gegenüber dem Stadtbezirk (7,6 Prozent) und signifikant gegenüber der Landeshauptstadt München (2,2 Prozent).

Im Satzungsgebiet kam es auf Grund der dichten Bebauung in den letzten zehn Jahren zu keiner Nachverdichtung, ebenso fallen in den nächsten Jahren keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Hohenzollernplatz“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	6.400	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	4.000	41.700	311.400	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	9,0	7,6	7,8	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	17,6	18,8	15,8	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	-1,0	-0,7	-0,2	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	11,5	5,5	4,0	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,2	0,4	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	0,0	2,6	2,9	4,4
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				
Datenstand: 31.12.2021				

**Tabelle 4: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)**

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,1 Jahre und ist damit etwas geringer als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre), dennoch leben mehr als ein Drittel der Einwohner\*innen bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 5). 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 und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 11,9 Prozent geringfügig unterhalb dem des Stadtbezirks Schwabing-West (12,5 Prozent). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. Ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,1 Prozent liegt der Anteil der Bevölkerung über 64 Jahre (14,6 Prozent).

Im hohen Maße abhängig von bezahlbaren Mieten und Umgebungsinfrastruktur sind Haushalte mit Alleinerziehenden, welche im Satzungsgebiet 2,3 Prozent ausmachen. In der Landeshauptstadt München sind es 3,1 Prozent.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 126,0 Prozent merklich über dem Münchener Durchschnitt (100,0 Prozent). Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro / Monat liegt bei 18,3 Prozent, der Anteil mit einem mittleren Einkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro / Monat bei 29,3 Prozent. Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt der Wert der unteren Einkommensgruppen etwas niedriger beziehungsweise der der mittleren Einkommensgruppe deutlich niedriger aus.

In besonders nachgefragten Wohngebieten, zu denen das Erhaltungssatzungsgebiet zweifelsfrei gehört, sind sowohl einkommensschwache Haushalte als auch solche mit mittlerem Einkommen bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Hohenzoll- ernplatz“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	6.400	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	4.000	41.700	311.400	821.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	11,1	11,0	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	37,4	37,4	37,5	40,3
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	11,9	12,5	12,8	15,2
VG04 Anteil über 64-Jährige in %	14,6	16,9	15,1	17,1
VG05 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,3	2,5	2,8	3,1
VG06 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	126,0	112,8	109,9	100,0
VG07 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	18,3	20,5	22,4	20,4
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	29,3	31,7	32,8	35,8
<small>* ErhS: Erhaltungssatzung  **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).  Datenstand: 31.12.2021</small>				

*Tabelle 5: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)*

## 5. Fazit für die Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“

Die turnusmäßige Untersuchung des bisherigen Satzungsgebietes sowie der benachbarten Bereiche hat ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Hohenzollernplatz“ im dargestellten veränderten Umgriff (vgl. Abbildung 2) begründet werden kann.

Die Attraktivität des Gebietes „Hohenzollernplatz“ liegt besonders in seiner hohen Dichte und Anzahl an Baudenkmalern begründet. Dieses urbane Schwabinger Wohngebiet mit seiner guten Erreichbarkeit und seiner Vielzahl an Restaurants gehört zu den beliebtesten Wohnvierteln Münchens.

Das signifikante Aufwertungspotential im Gebiet lässt sich an dem hohen Anteil (in den letzten zehn Jahren nicht umgebauten) Gebäude vor 1969 und an den zahlreichen Umbauten und Abgeschlossenheitsbescheinigungen erkennen. Dies lässt ebenfalls auf eine hohe Gentrifizierungsdynamik rückschließen.

Besonders relevant ist dieser hohe Anteil nicht umgebauter Gebäude vor dem Hintergrund, dass mehr als die Hälfte der Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Trotz der überdurchschnittlichen Kaufkraft besteht mit der hohen Attraktivität und dem gegebenen Aufwertungsdruck die potenzielle Gefahr von Verdrängung. Werden selbst die

Haushalte mit mittlerem Einkommen durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Drängen Einwohner\*innen mit höherem Einkommen anderswo in München auf den Markt, kann dort ebenfalls Verdrängung entstehen und die allgemeine Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem oder mittlerem Einkommen wird zunehmend problematischer.

Insgesamt wurde das Gebiet räumlich auf den Bereich um den Hohenzollernplatz konzentriert, was eine zusätzliche Erweiterung im Süden und einen unbefristeten Erlass ermöglicht hat.

Bei den entlassenen nördlichen Bereichen handelt es sich um Gebiete, die sich aufgrund ihrer Eigentümerstruktur, weit überwiegend Einzeleigentum und Genossenschaften, dem damit geringen Verdrängungspotential sowie der geringen Gentrifizierungsdynamik nicht mehr für den Verbleib in der Erhaltungssatzung eignen.

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 keine Gefahr von Verdrängungsprozessen besteht. Eigentumswohnungen werden, wenn diese wie hier am Rand eines Erhaltungssatzungsgebietes liegen, nicht in den Umgriff aufgenommen. Denn für bereits nach WEG umgewandelte Eigentumswohnungen entfaltet der Umwandlungsvorbehalt keine Wirkung und bei Modernisierungen von Einzeleigentum handelt es sich in der Regel um keine „Luxusmodernisierungen“.

Ein Blick auf das gesamte Saldo ergibt zwar eine negative Bilanz von rund -1.800 Wohnungen. Da es sich allerdings bei den entlassenen Wohneinheiten mehrheitlich um Eigentumswohnungen und Genossenschaftswohnungen handelt, ist die Schutzwirkung durch den Anstieg der vorhandenen Mietwohnungsbestände in dem neuen Umgriff der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“ tendenziell größer als die der Satzung mit dem bisherigen Umgriff.

## **6. Ergebnis der vorgezogenen Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Birnaier Straße“**

Die unbefristet erlassene und am 10.04.2020 in Kraft getretene Erhaltungssatzung „Birnaier Straße“ wird in der Regel fünf Jahre nach Satzungserlass erneut überprüft.

Um den Schutz der weiterhin geeigneten Blöcke Bamberger Straße (Norden), Brunnerstraße (Osten), Karl-Theodor-Straße (Süden) und Schleißheimer Straße (Westen) der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ auch künftig sicherzustellen, wurde die Überprüfung der Erhaltungssatzung „Birnaier Straße“ sowie der umliegenden Bereiche vorgezogen.

Die durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes „Birnaier Straße“ sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass die Satzung „Birnaier Straße“ um den oben genannten Bereich erweitert werden kann und sich der in Abbildung 3 dargestellte Bereich „Birnaier Straße“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet. Der bisherige Umgriff der bestehenden Erhaltungssatzung „Birnaier Straße“ wird südöstlich entlang der Schleißheimer Straße um die Querstraßen Bambergerstraße, Bechsteinstraße und Karl-Theodor-Straße erweitert. Das Satzungsgebiet vergrößert sich damit um rund 400 Wohnungen und umfasst gegenüber den bisherigen 2.400 Wohnungen nun 2.800 Wohnungen, in denen 5.000 Einwohner\*innen leben.



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

Das Satzungsgebiet befindet sich im 4. Stadtbezirk – Schwabing-West. Es wird im Norden durch den Mittleren Ring begrenzt. Die Hauptverkehrsstraßen sind die Lerchenauer Straße und die Schleißheimer Straße. Insgesamt überwiegt im Gebiet Wohnnutzung. Es ist von zwei größeren Parks bzw. Grünflächen umgeben: dem Olympiapark im Westen und dem Luitpoldpark im Osten.

Die Bebauungsdichte innerhalb des Gebiets variiert stark von dreigeschossiger lockerer Bebauung bis hin zu Wohnhochhäusern am Luitpoldpark.

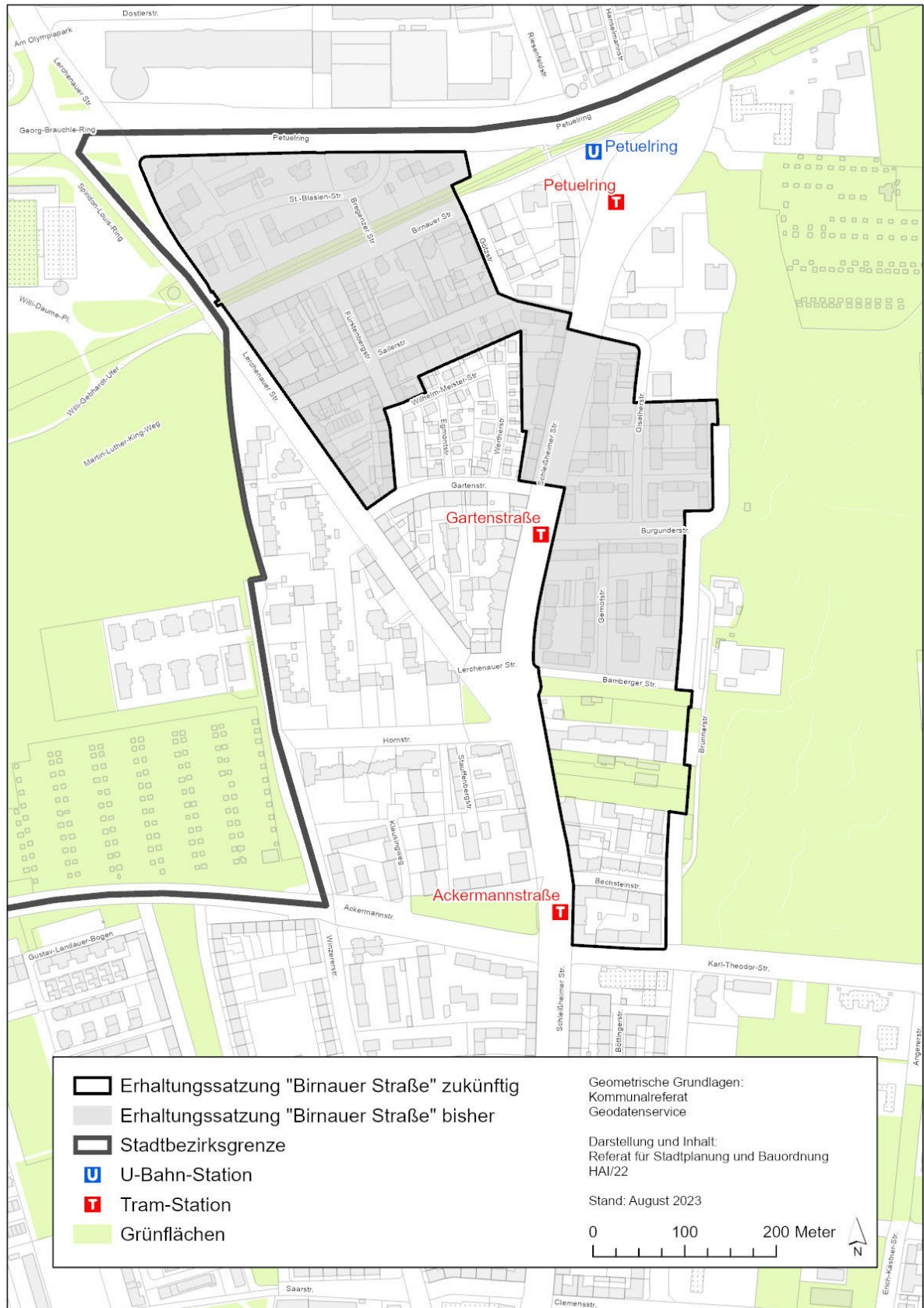


Abbildung 3: Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ zukünftig sowie die bisherige Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“ (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Haltestelle Petuelring der U-Bahnlinie U3 liegt in unmittelbarer Nähe. Die Trambahnlinie 27 quert das Gebiet von Süden nach Norden und endet an besagter U-Bahnstation. Der Marienplatz ist in rund 24 Minuten erreichbar (vgl. Tabelle 6).

Der Geschossflächenanteil an Läden und Gastronomie fällt mit 0,5 Prozent deutlich geringer aus im Vergleich zum Stadtbezirk Schwabing-West oder im Vergleich mit Gebieten innerhalb des mittleren Rings (5,0 Prozent) und der Landeshauptstadt München (3,3 Prozent).

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit mit geringem Anteil an Baudenkmalern (3,6 Prozent). Im dazugehörigen Stadtbezirk befinden sich 11,3 Prozent der Wohneinheiten in Baudenkmalern, innerhalb des Mittleren Rings 17,3 Prozent und in der Gesamtstadt 8,6 Prozent.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Birnauer Straße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	5.000	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.800	41.700	311.400	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>				
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	24,4	23,3	18,7	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	0,5	2,5	5,0	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmalern	3,6	11,3	17,3	8,6

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 6: Attraktivitätsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Aufwertungspotenzial

Die rund 2.800 Wohnungen im Satzungsgebiet sind überwiegend in der Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1969 erbaut worden. Mit 60,4 Prozent sind diese Wohnungen (ohne größere Umbaumaßnahmen) in den letzten zehn Jahren bis heute am Gesamtbestand erhalten (vgl. Tabelle 7), ein deutlich höherer Anteil im Vergleich mit der Landeshauptstadt München (31,5 Prozent). Die in den letzten zehn Jahren nicht umgebauten Wohnungen in Altbauten (vor 1949) machen 8,8 Prozent aus, weitere 15,9 Prozent fallen auf das Baualter zwischen 1970 und 1989. Für diese Baualtersstruktur wird ein hohes Aufwertungspotenzial angenommen.

Mit 85,0 Prozent der Wohneinheiten in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschosse entspricht das in etwa dem Anteil im Stadtbezirk (84,0 Prozent). Damit ist der Anteil etwas höher als innerhalb des mittleren Rings (80,1 Prozent) und deutlich höher als in der Gesamtstadt (54,3 Prozent).

Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer\*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen liegt im Gebiet mit 35,9 Prozent klar über dem der Landeshauptstadt München (26,6 Prozent) und etwas über dem des Stadtbezirks (30,6 Prozent). Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsrenten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit rund 90,7 Prozent deutlich unter den Durchschnittsrenten innerhalb des Mittleren Rings (100,0 Prozent) und ebenfalls unter denen des Stadtbezirks (103,1 Prozent)

Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Birnauer Straße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	5.000	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.800	41.700	311.400	821.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>				
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	8,8	22,3	32,1	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	60,4	44,9	34,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	15,9	15,0	13,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	85,0	84,0	80,1	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	35,9	30,6	36,4	26,6
AP06 Wiedervermietungsrente nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	90,7	103,1	100,0	100,0
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				
Datenstand: 31.12.2021				

**Tabelle 7: Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)**

## Gentrifizierungsdynamik

In der vergangenen Dekade wurden 8,2 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 8). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 6,1 Prozent, im Stadtbezirk Schwabing-West 7,6 Prozent, innerhalb des Mittleren Rings 7,8 Prozent.

Die Dynamik der Wiedervermietungen zeigt mit 15,3 Prozent einen ähnlich hohen Wert auf wie für die restliche Stadt (15,1 Prozent) liegt aber unter dem des Stadtbezirks (18,8 Prozent).

Die im Gegensatz zu der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk Schwabing-West (jeweils -0,7 Quadratmeter) erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Kopf mit 1,9 Quadratmetern deutet auf einen höheren Wohnflächenkonsum und auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hin.

Der Anteil von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten zehn Jahren (9,5 Prozent) ist signifikant erhöht gegenüber dem Stadtbezirk (5,5 Prozent) und besonders gegenüber der Landeshauptstadt München (2,2 Prozent).

Die in manchen Bereichen lockere Bebauung ermöglichte eine Zunahme des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen um 5,8 Prozent. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt. Im Stadtbezirk waren es nur 2,6 Prozent.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Birnaier Straße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	5.000	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.800	41.700	311.400	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	8,2	7,6	7,8	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungen in den letzten drei Jahren	15,3	18,8	15,8	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	1,9	-0,7	-0,2	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	9,5	5,5	4,0	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,2	0,4	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	5,8	2,6	2,9	4,4
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				
Datenstand: 31.12.2021				

**Tabelle 8: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)**

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,2 Jahre und ist damit etwas geringer als in 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. Rund ein Drittel der Einwohner\*innen lebt bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 9).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 11,8 Prozent etwas unter dem Durchschnitt des Stadtbezirk Schwabing-West (12,5 Prozent). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. 16,0 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt, im städtischen Durchschnitt sind dies 17,1 Prozent.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Birnauer Straße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	5.000	70.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.800	41.700	311.400	821.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	11,2	11,0	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	35,6	37,4	37,5	40,3
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	11,8	12,5	12,8	15,2
VG04 Anteil über 64-Jährige in %	16,0	16,9	15,1	17,1
VG05 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	1,9	2,5	2,8	3,1
VG06 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	102,0	112,8	109,9	100,0
VG07 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	27,5	20,5	22,4	20,4
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	33,5	31,7	32,8	35,8
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). <span style="float: right;">Datenstand: 31.12.2021</span>				

*Tabelle 9: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)*

1,9 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Dieser Wert liegt sowohl unter dem des Stadtbezirks (2,5 Prozent) als auch dem der Gesamtstadt (3,1 Prozent).

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit knapp 102 Prozent nahe beim städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Auffällig ist der nennenswerte Anteil an Haushalten mit geringeren Einkommen im Gebiet. Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro / Monat (27,5 Prozent) liegt deutlich über dem der Gesamtstadt (20,4 Prozent) und des Stadtbezirks (20,5 Prozent). Bei Haushalten mit mittleren Einkommen (2.000-4.000 Euro / Monat) ist der Anteil mit 33,5 Prozent im Gebiet leicht oberhalb des Stadtbezirks Schwabing-West (31,7 Prozent) und unter dem Anteil der Landeshauptstadt München (35,8 Prozent).

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die über ein Viertel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

## **7. Fazit für die Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“**

Die turnusmäßige Untersuchung des Satzungsgebietes „Hohenzollernstraße/Hiltenspergerstraße“ sowie der benachbarten Bereiche hat dazu geführt, die Überprüfung der Satzung „Birnauer Straße“ mit den umliegenden Bereichen vorzuziehen. Die Untersuchung hat ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Birnauer Straße“ im dargestellten vergrößerten Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann.

Die Attraktivität des Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ liegt besonders in seiner Lage zwischen den beiden großen Grünflächen Olympiapark und Luitpoldpark begründet, sowie dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr im Allgemeinen mit U-Bahn und Trambahn.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ ist nach wie vor deutliches Aufwertungs-potenzial im Gebäudebestand und eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. Dies lässt sich u.a. am hohen Anteil in den letzten zehn Jahren nicht umgebauter Gebäude aus dem Zeitraum 1950-1969, den zahlreichen Umbauten und Abgeschlossenheitsbescheinigungen und an den erhöhten Nachverdichtungsmaßnahmen erkennen.

Besonders relevant ist dieser hohe Anteil nicht umgebauter Gebäude vor dem Hintergrund, dass mehr als 35 Prozent der Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Insbesondere durch das Vorhandensein von Haushalten mit niedrigen Einkommen besteht die potenzielle Gefahr von Verdrängung. Werden die Haushalte durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Wohnraumversorgung der betroffenen Haushalte problematisch wird.

Das Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet als hoch einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die hohe Anzahl an Haushalten mit niedrigeren und mittleren Einkommen.

## **8. Behandlung und Berücksichtigung vorliegender Anträge**

Für das Satzungsgebiet des „Hohenzollernplatz“ und seiner umliegenden Bereiche liegen vier Anträge von verschiedenen Stadtratsfraktionen sowie ein Antrag einer Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks vor.

### **Überprüfung der nicht aufgenommenen Gebiete der „Hohenzollernstraße/Hiltenspergerstraße“ im Hinblick auf die Kriterien zum Verdrängungspotential**

Ergänzungsantrag Nr. 14-20 / A 04868 der SPD-Stadtratsfraktion und der CSU zum Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ vom 16.01.2019

Der Ergänzungsantrag wurde in der Vollversammlung vom 23.01.2019 mit Beschluss „Überprüfung und Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 4 Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ und Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13235) beschlossen.

Die Überprüfung der nicht aufgenommenen Gebiete im Hinblick auf die Kriterien zum Verdrängungspotential ist erfolgt. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist in den Kapiteln 4. und 5. dargestellt.

#### **Kleinräumige Nachuntersuchungen auf Basis von Primärdaten für die entlassenen Gebiete der „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“**

Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 04867 von den Grünen Rosa Liste zum Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ vom 16.01.2019

Der Änderungsantrag wurde in der Vollversammlung vom 23.01.2019 mit Beschluss „Überprüfung und Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 4 Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ und Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13235) beschlossen.

Die kleinräumigen Nachuntersuchungen auf Basis von Sekundärdaten für die entlassenen Gebiete der „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ ergab die im Kapitel 4. und 5. beschriebenen Ergebnisse. Zur Methodik bei der Untersuchung von Erhaltungssatzungsgebieten wird auf den Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) verwiesen. Darin wird auch das Thema Primärdaten versus Sekundärdaten vertieft dargestellt.

#### **Ausweitung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ prüfen**

Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der Fraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste vom 01.09.2022

Einer beantragten Fristverlängerung bis zum 15.02.2024 wurde zugestimmt.

Dem Antrag der Stadtratsfraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste vom 01.09.2022, das Erhaltungsgebiet auszuweiten und besonders eine Ausweitung nach Westen bis hin zur Winzererstraße durchzuführen, kann nicht entsprochen werden. Die Eigentümerstrukturen und das geringe Verdrängungspotential der betroffenen Gebiete eignen sich nicht für die Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet.

#### **Erweiterung und unbefristete Verlängerung der Erhaltungssatzung Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße in Richtung Westen bis zur Straßenmitte Schleißheimer Straße und im Norden bis zur Clemensstraße**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes vom 14.09.2022

Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 wurde mit Beschluss „Ausweitung des Erhaltungssatzungsgebietes Hohenzollernplatz“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08128) vom 11.01.2023 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Dem Antrag der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes vom 14.09.2022 kann nur teilweise (bezogen auf die unbefristete Gültigkeit) entsprochen werden. Eine Ausweitung der Erhaltungssatzung im Westen bis zur Schleißheimer Straße sowie die Erweiterung im Norden bis zur Clemensstraße ist unter anderem auf Grund der Eigentümerstrukturen und des geringen Verdrängungspotentials nicht begründbar.



## **Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen**

Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der Fraktion SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste vom 03.03.2023

Dem Antrag der Stadtratsfraktionen SPD Volt und Die Grünen Rosa Liste vom 03.03.2023, einen langfristigen Schutz der Mieter\*innen des Hohenzollernkarrees im bestehenden Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ zu gewährleisten, wurde durch Ankauf seitens der Landeshauptstadt München entsprochen. Das Hohenzollernkarree befindet sich nun im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

## **9. Erlass von Erhaltungssatzungen**

### **9.1 Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“**

Für die im Satzungsplan (siehe S. 31) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für die Satzungsgebiete und die umliegenden Bereiche.

### **9.2 Erlass der Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“**

Für die im Satzungsplan (siehe S. 34) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für die Satzungsgebiete und die umliegenden Bereiche.

## **10. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschuss des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West hat der Beschlussvorlage 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 Belangen 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. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Hohenzollernplatz“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 29-31) beschlossen.
3. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Birnauer Straße“ wird Kenntnis genommen.
4. Die Satzung „Birnauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 32-34) beschlossen.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03043 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste zur Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ vom 01.09.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03685 der SPD Volt Fraktion, Fraktion Die Grünen Rosa Liste „Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen“ vom 03.03.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

**(Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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 31.08.2023 (Maßstab 1:5.000), ausgefertigt am \_\_\_\_\_ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Sachlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 3**

#### **Antrag, Anzeige**

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

### **§ 4**

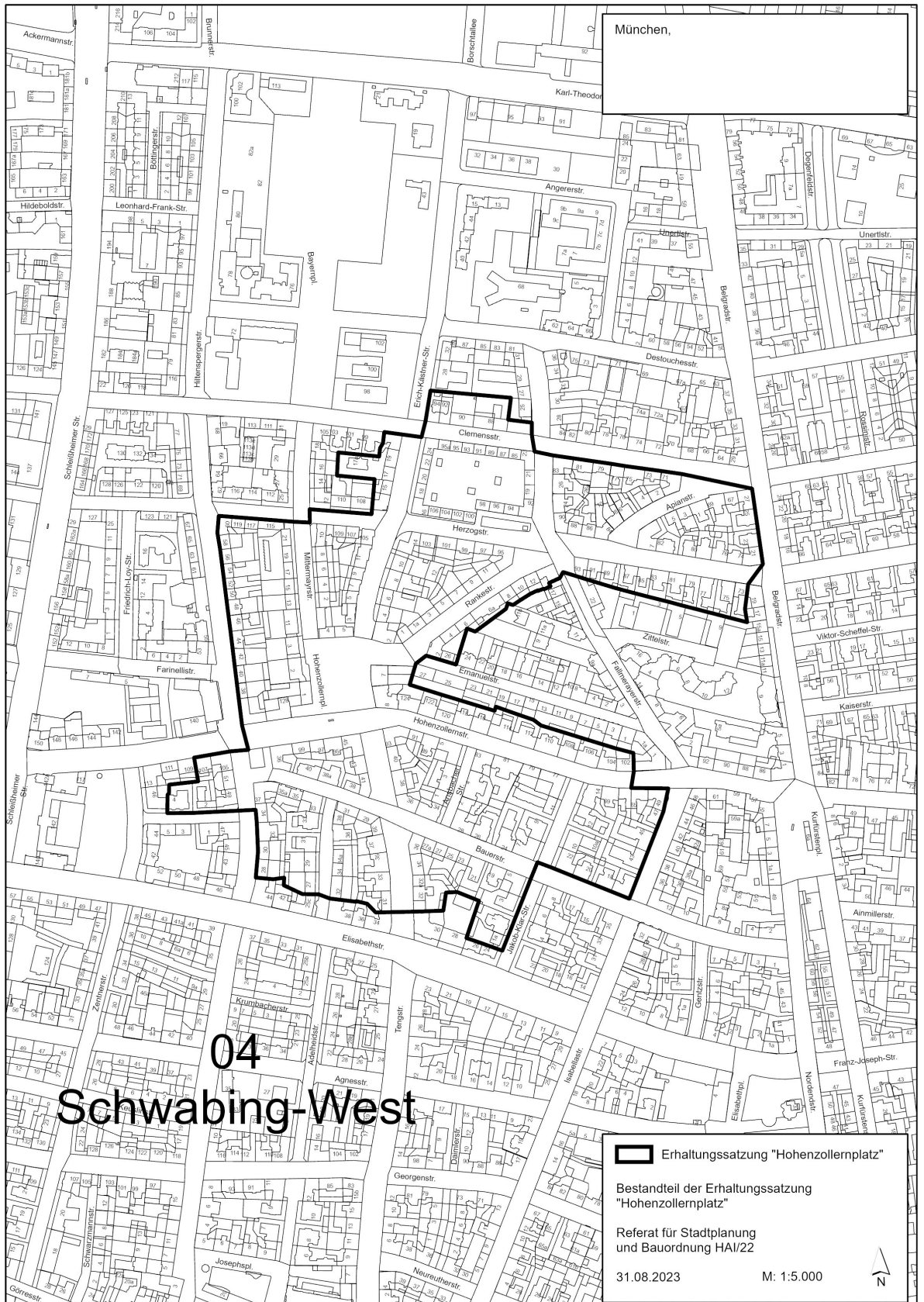
#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 5**

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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/ Hiltenspergerstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“) vom 23.01.2019 (MüABl. S. 24 f.) außer Kraft.



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

**(Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 31.08.2023 (Maßstab 1:5.000), ausgefertigt am festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Sachlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 3**

#### **Antrag, Anzeige**

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

### **§ 4**

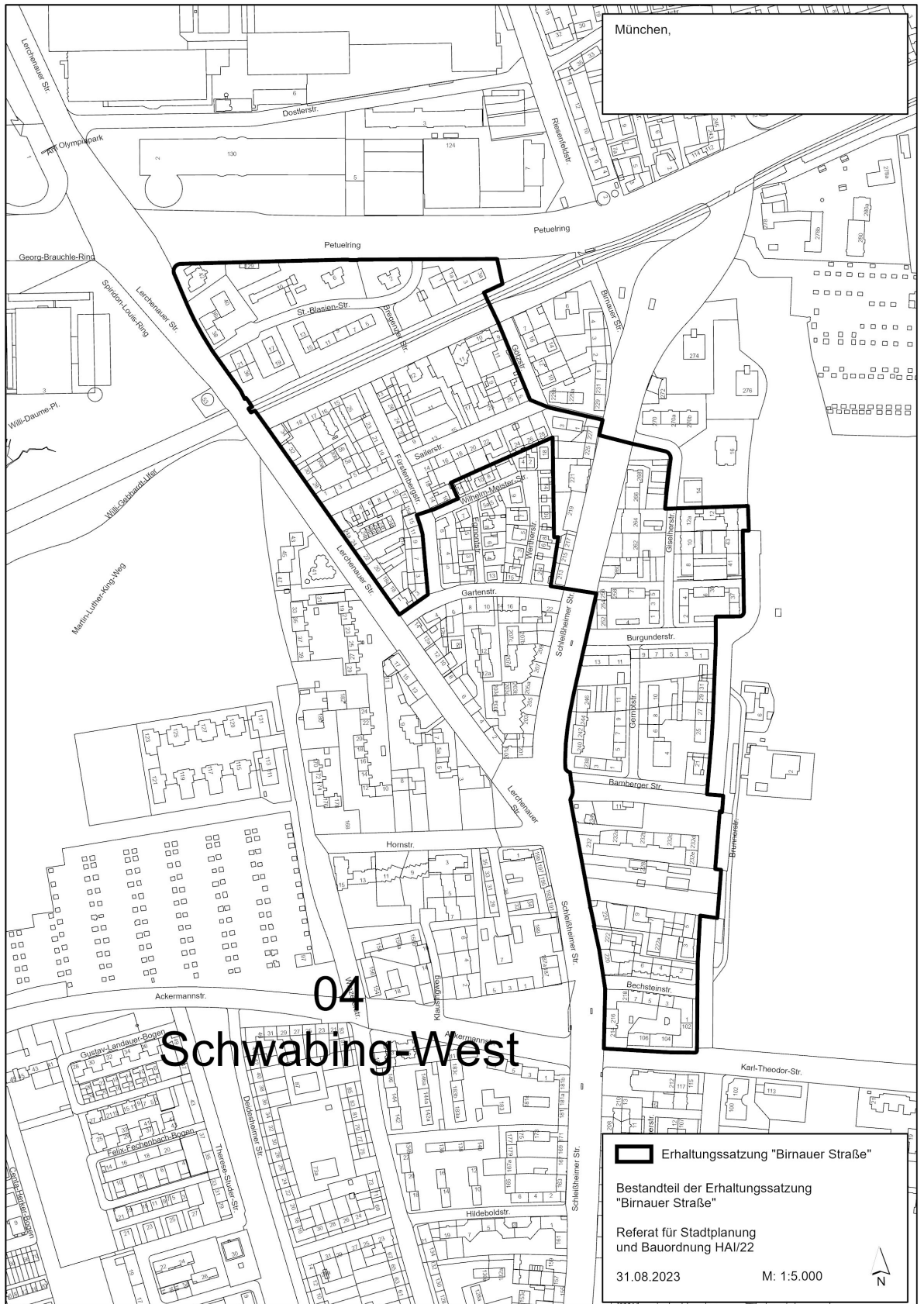
#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 5**

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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“) vom 26.03.2020 (MüABl. S. 240 f.) außer Kraft.





### III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

### IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 04 – 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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Lageplan Stadtbezirk 04 - Schwabing-West







Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 01.09.2022

## **Ausweitung der Erhaltungssatzung Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße prüfen**

### **Antrag**

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, die Ausweitung der Erhaltungssatzung Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße in alle Richtungen zu prüfen. Insbesondere soll dabei berücksichtigt werden, ob eine Ausweitung nach Westen Richtung Winzererstraße möglich ist.

### **Begründung**

Gerade Schwabing ist weiterhin einer der Hotspots für Luxusmodernisierungen, für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und für den spekulativen Verkauf von Häusern. Das führt zu einer Verdrängung von Normalverdiener\*innen aus dem Stadtviertel. Wir wollen die Mieter\*innen in Schwabing schützen und fordern deshalb die Stadtverwaltung auf zu prüfen, wie noch mehr Mietende über den Milieuschutz geschützt werden können. Die Erhaltungssatzung ist dabei eines der wichtigsten Instrumente der Kommune.

gez.

Simone Burger  
Kathrin Abele  
Christian Köning  
Christian Müller  
Andreas Schuster  
Micky Wenngatz

Anna Hanusch  
Paul Bickelbacher  
Angelika Pilz-Strasser  
David Süß  
Bernd Schreyer  
Christian Smolka  
Florian Schönemann

*Fraktion SPD/Volt*

*Fraktion Die Grünen – Rosa Liste*





Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 03.03.2023

## **Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees langfristig schützen!**

### **Antrag**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, schnellstmöglich mit der Eigentümerin des „Hohenzollernkarree“ (umfasst Clemensstr. 85-95a, Erich-Kästner-Str. 16-24, Fallmerayerstr. 19-23 und Herzogstr. 92-106) in Kontakt zu treten und über den Erwerb zu verhandeln.

Das Verhandlungsergebnis ist dem Stadtrat nach Abstimmung mit dem Kommunalreferat zusammen mit einer Darstellung des bestehenden sowie potenziellen Baurechts vorzulegen.

### **Begründung**

Nach aktuellen Informationen besteht derzeit von Seiten der Eigentümerin des Hohenzollernkarrees eine gewisse Verkaufsbereitschaft. Das knapp 11.000 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst ca. 230 Wohneinheiten mit 20.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und liegt im 2024 auslaufenden Erhaltungssatzungsgebiet Hohenzollernplatz/ Hiltensbergerstraße.

Ohne schnelles Handeln der Landeshauptstadt München, besteht die abstrakte Gefahr eines Verkaufs an einen privaten Investor. Gerade Schwabing ist weiterhin einer der Hotspots für Luxusmodernisierungen, für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und für den spekulativen Verkauf von Häusern. Das würde insbesondere beim Verkauf eines solch großen Objekts zur Verdrängung sehr vieler Normalverdiener\*innen aus dem Stadtviertel und eventuell zur Gefährdung der gesamten Erhaltungssatzung führen.

Wir wollen die Mieterinnen und Mieter in Schwabing schützen, dabei möglichst viel langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern und den preisgekrönten Innenhof mit seinem ökologisch wertvollen Baumbestand erhalten.

gez.

Christian Müller  
Anne Hübner  
Christian Vorländer  
Kathrin Abele  
Nikolaus Gradl  
Julia Schönfeld-Knor  
Christian Köning  
Simone Burger  
Lars Mentrup

Sibylle Stöhr  
Anna Hanusch  
Gudrun Lux  
Angelika Pilz-Strasser  
Bernd Schreyer  
Christian Smolka  
Florian Schönemann

*SPD/Volt-Fraktion*

*Die Grünen – Rosa Liste*

