



## Erhaltungssatzungen in München

Jahresbericht 2024



## Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	3
2 Städtebauliche Gründe.....	4
3 Die aktuellen Münchner Erhaltungssatzungen .....	5
3.1 Erhaltungssatzungsgebiete im Überblick.....	5
3.2 Entwicklung der Gebietskulisse .....	5
3.3 Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings.....	5
4 Datengrundlagen und Methodik .....	9
5 Überprüfte Erhaltungssatzungsgebiete .....	14
5.1 Friedenheimer Straße .....	15
5.2 Thalkirchen .....	19
5.3 Tegernseer Landstraße.....	23
5.4 Trauchberg- /Forggenseestraße.....	27
5.5 Scharfreiterplatz .....	31
5.6 Agnesstraße.....	35
6 Beschlüsse zum Thema Erhaltungssatzung .....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahren bei der Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten.....	3
Abbildung 2: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete und Einwohnerzahlen 1988 bis 2024 .....	6
Abbildung 3: Gebietskulisse der Erhaltungssatzung 2023/2024.....	8
Abbildung 4: Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ .....	16
Abbildung 5: Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“ .....	20
Abbildung 6: Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ .....	24
Abbildung 7: Erhaltungssatzungsgebiet „Trauchberg- / Forggenseestraße“ .....	28
Abbildung 8: Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“ .....	32
Abbildung 9: Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ .....	36

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aktuelle Erhaltungssatzungsgebiete in München .....	7
Tabelle 2: Indikatorenübersicht .....	13
Tabelle 3: Erhaltungssatzungsmonitoring „Friedenheimer Straße“ .....	18
Tabelle 4: Erhaltungssatzungsmonitoring „Thalkirchen“ .....	22
Tabelle 5: Erhaltungssatzungsmonitoring „Tegernseer Landstraße“ .....	26
Tabelle 6: Erhaltungssatzungsmonitoring „Trauchberg- / Forggenseestraße“ .....	30
Tabelle 7: Erhaltungssatzungsmonitoring „Scharfreiterplatz“ .....	34
Tabelle 8: Erhaltungssatzungsmonitoring „Agnesstraße“ .....	38

# 1 Einführung

Die Landeshauptstadt München macht seit 1987 von der Möglichkeit Gebrauch, gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Erhaltungssatzungen zu erlassen.

Bis zum Jahr 2020 wurden diese Erhaltungssatzungen in München befristet erlassen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet.

Im Jahr 2020 hat der Stadtrat beschlossen, die Erhaltungssatzungen unbefristet zu erlassen. Trotzdem werden sie weiterhin alle fünf Jahre anhand eines aktualisierten Indikatorenkatalogs überprüft, um

sicherzustellen, dass der Fortbestand der Erhaltungssatzung an dieser Stelle und im bestehenden Satzungsumfang gerechtfertigt bleibt.

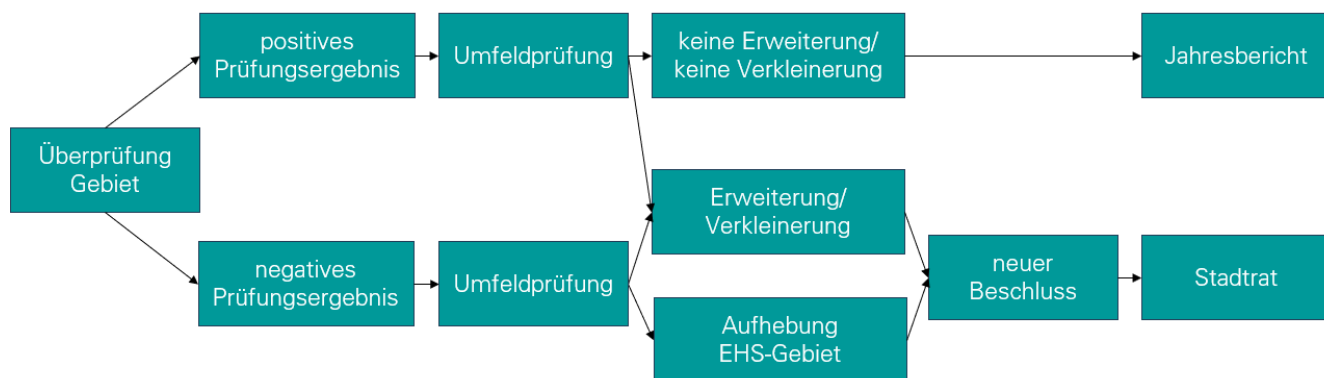
Seit Anfang 2024 sind in München alle Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dauerhafte Satzungen.

Der Jahresbericht „Erhaltungssatzungen in München“ wird im Jahr 2024 erstmalig erstellt, um die turnusgemäß anstehenden Untersuchungen der in München erlassenen, unbefristeten Erhaltungssatzungsgebiete zu dokumentieren.

Falls bei der Untersuchung der Satzungsgebiete und ihrer Umgebung negative Prüfergebnisse,

Änderungen oder Verkleinerungen festgestellt werden, ist ein neuer Stadtratsbeschluss mit einer Umfangsänderung oder die Aufhebung der Erhaltungssatzung durch einen Stadtratsbeschluss notwendig (siehe **Abbildung 1**).

Dieser Jahresbericht beinhaltet die Überprüfungen für die sechs Erhaltungssatzungsgebiete „Friedenheimer Straße“, „Thalkirchen“, „Tegernseer Landstraße“, „Trauchberg- /Forggenseestraße“, „Scharfreiterplatz“ und „Agnesstraße“, die alle im Jahr 2020 vom Stadtrat beschlossen wurden.



**Abbildung 1: Verfahren bei der Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten**

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## 2 Städtebauliche Gründe

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 Bayerisches 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. Die Programme im geförderten Wohnungsbau richten sich 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 „Münchner 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 etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

# 3 Die aktuellen Münchner Erhaltungssatzungen

## 3.1 Erhaltungssatzungsgebiete im Überblick

Im Münchner Stadtgebiet befinden sich derzeit 36 Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In diesen Gebieten leben etwa 350.600 Einwohner\*innen, was etwa 22 Prozent der Münchner Bevölkerung entspricht.

**Tabelle 1** gibt einen Überblick über alle aktuellen Erhaltungssatzungsgebiete sowie deren Erlassdatum, die Anzahl der im Umgriff gelegenen Wohnungen und die Anzahl der darin lebenden Einwohner\*innen (Stand: Juni 2024).

Gemessen an der Einwohnerzahl ist „Haidhausen“ das größte Erhaltungssatzungsgebiet mit rund 29.000 Einwohner\*innen in 16.800 Wohnungen. Das kleinste Gebiet ist „Thalkirchen“ mit 2.500 Einwohner\*innen in 1.500 Wohnungen.

## 3.2 Entwicklung der Gebietskulisse

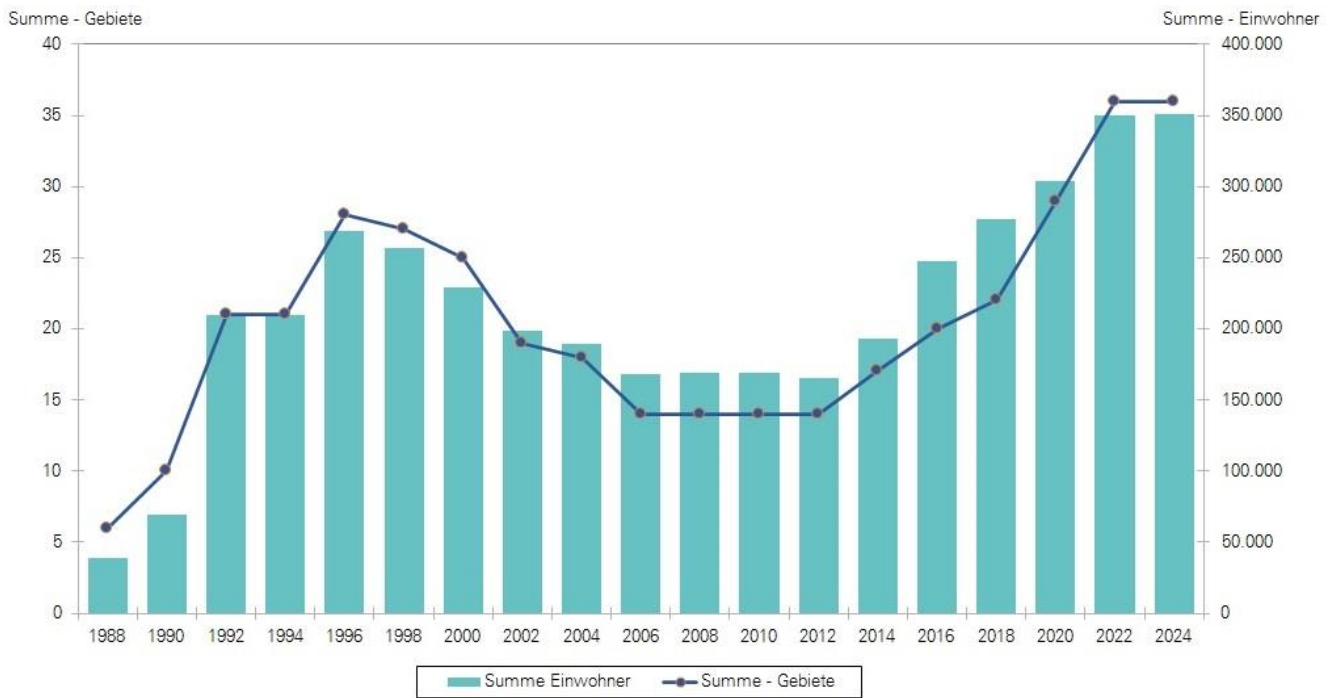
Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzungen hat in diesem Jahr mit 36 Satzungsgebieten und circa 350.600 Einwohner\*innen in 202.400 Wohnungen die bisher größte Ausdehnung erreicht. Einen ersten Höhepunkt hatte das Instrument bereits im Jahr 1996 mit 28 Satzungsgebieten. In den Folgejahren wurden einige Erhaltungssatzungen nicht erneut erlassen, sodass die Gebietskulisse bis zum Jahr 2005 auf 17 Satzungen schrumpfte. Ab dem Jahr 2014 kamen dann wieder sukzessive neue Erhaltungssatzungsgebiete hinzu.

Durch die Entwicklungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt in den letzten Jahren ist die Gebietskulisse beständig auf 36 Gebiete angewachsen (Stand: Juni 2024, siehe [Abbildung 2](#)).

## 3.3 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.

Charakterisierend für Gebiete außerhalb des Mittleren Rings ist dagegen 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.



**Abbildung 2: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete und Einwohnerzahlen 1988 bis 2024**

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie (Stand Juni 2024)

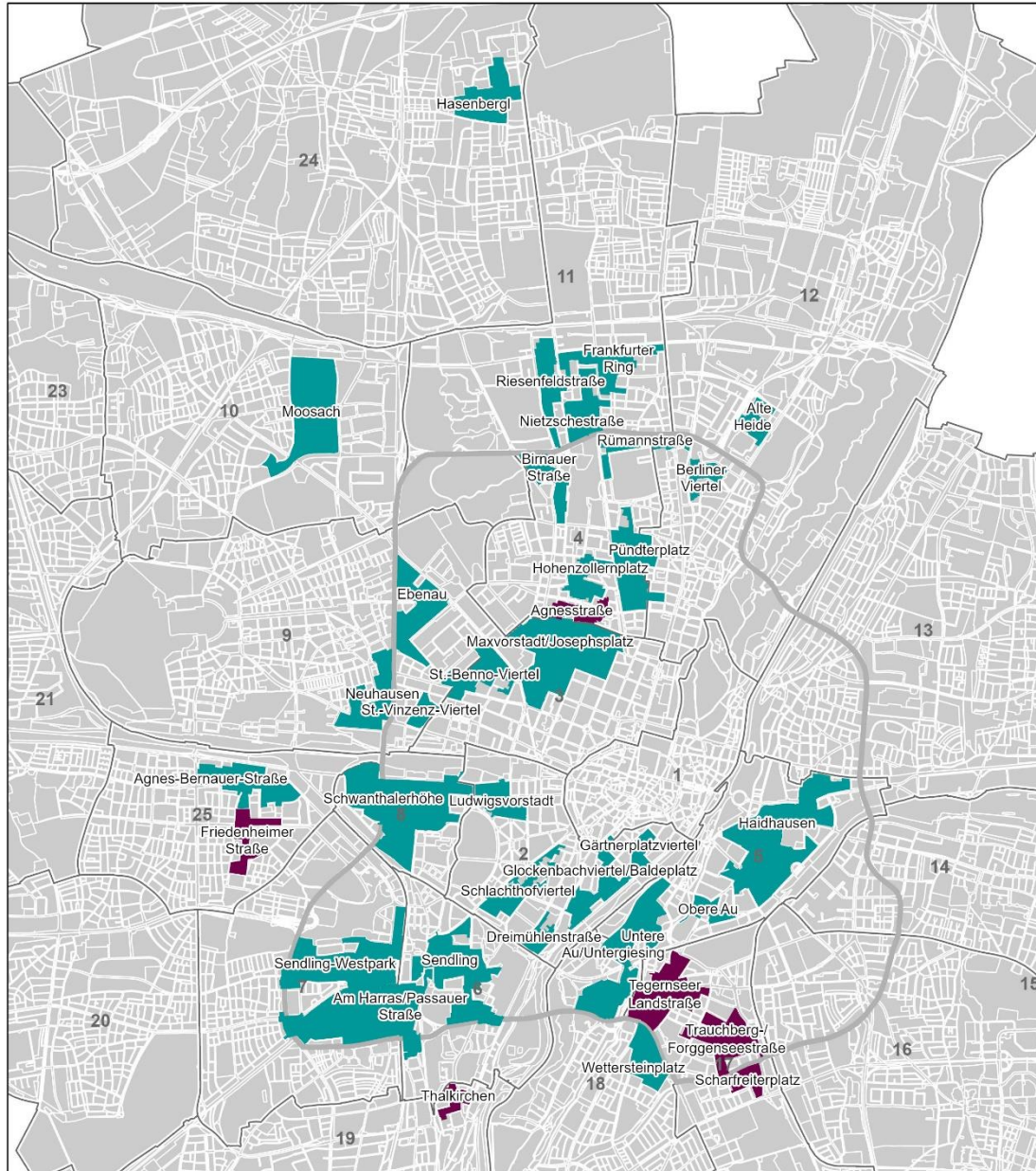
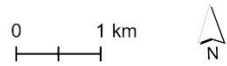
**Tabelle 1: Aktuelle Erhaltungssatzungsgebiete in München**

Erhaltungssatzungen in München (Gebietsstand: 15.06.2024)	in Kraft seit	Einwohner*innen	Wohnungen
Friedenheimer Straße	10.04.2020	4.100	2.400
Thalkirchen	21.08.2020	2.500	1.500
Tegernseer Landstraße	31.10.2020	12.100	7.200
Trauchberg- / Forggenseestraße	31.10.2020	7.700	4.400
Scharfreiterplatz	31.10.2020	2.700	1.500
Agnesstraße	31.12.2020	4.700	2.800
Sendling-Westpark	30.01.2021	25.600	14.300
Haidhausen	11.03.2021	29.000	16.800
Wettersteinplatz	20.04.2021	5.900	3.200
Untere Au / Untergiesing	21.05.2021	21.900	13.800
Obere Au	21.05.2021	4.400	2.600
Neuhausen	01.07.2021	9.500	5.600
Ebenau	01.07.2021	13.800	8.100
St.-Vinzenz-Viertel	01.07.2021	2.700	2.100
Sendling	10.07.2021	19.600	11.000
Riesefeldstraße	01.11.2021	7.400	3.200
Frankfurter Ring	01.11.2021	8.300	4.200
Nietzschestraße	01.11.2021	7.500	3.900
Rümannstraße	01.11.2021	4.700	2.700
Berliner Viertel	01.11.2021	3.200	1.600
Agnes-Bernauer-Straße	10.04.2022	10.600	5.800
Ludwigsvorstadt	30.04.2022	3.900	2.300
Schwanthalerhöhe	30.04.2022	25.100	13.900
Gärtnerplatzviertel	21.05.2022	3.200	2.300
Maxvorstadt/Josephsplatz	21.07.2022	27.400	18.200
Pündterplatz	11.08.2022	12.400	7.400
Schlachthofviertel	21.02.2023	8.400	4.900
Alte Heide	21.10.2023	3.500	1.800
Moosach	21.10.2023	13.600	7.200
Am Harras / Passauerstraße	11.11.2023	9.100	5.100
Glockenbachviertel / Baldeplatz	11.11.2023	8.500	5.100
Dreimühlenstraße	11.11.2023	3.900	2.200
St.-Benno-Viertel	11.01.2024	6.800	4.200
Hohenzollernplatz	20.01.2024	6.400	4.000
Birnauer Straße	20.01.2024	5.000	2.800
Hasenberg I	11.06.2024	5.500	2.300
<b>Summe (36 Satzungsgebiete)</b>		<b>350.600</b>	<b>202.400</b>

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

# 2024

## ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIETE IN MÜNCHEN



- Erhaltungssatzungsgebiete
- 2024 geprüfte Erhaltungssatzungsgebiete
- Mittlerer Ring
- Stadtbezirksgrenze

Geometrische Grundlagen:  
Kommunalreferat  
Geodaten-service

Darstellung und Inhalt:  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HAI/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt,  
Stadtökonomie

Stand: Juni 2024

Abbildung 3: Gebietskulisse der Erhaltungssatzung 2023/2024

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie



# 4 Datengrundlagen und Methodik

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“). Steigende Attraktivität und Gentrifizierungsdynamiken können ebenfalls zu sozialer Segregation und Veränderung des Charakters eines Gebietes führen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der die Attraktivität des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (vgl. [Tabelle 2](#)).

Neben den oben genannten Indikatoren, welche immer im Vergleich mit der Gesamtstadt abgebildet werden, gibt es darüber hinaus die sogenannten Zusatzindikatoren. Sie unterstützen als ergänzende Informationen bei der Abschätzung der Attraktivität, der Aufwertung sowie der Gentrifizierung eines Gebietes, beispielsweise wenn sich ein Gebiet durch besondere städtebauliche Projekte oder Naturqualitäten auszeichnet. Zusatzindikatoren sind zum Erlass eines Gebietes nicht zwingend notwendig. Wenn sie in einem Gebiet allerdings

verstärkt auftreten, können sie dort Verdrängungs- bzw. Aufwertungsprozesse sowie die Gentrifizierungsdynamik beschleunigen. Zusatzindikatoren wirken demnach rein verstärkend.

Ergänzend zur Datenanalyse finden Ortsbegehungen der untersuchten Gebiete sowie der benachbarten Bereiche statt.

## Attraktivitätsfaktoren

Als Attraktivitätsindikatoren werden die Erreichbarkeit der Innenstadt, der Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie sowie der Anteil der Wohnungen in Baudenkmalern verwendet.

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, d.h. dem Zuzug einer wohlhabenderen Wohnbevölkerung, betroffen, da es sich um attraktive, meist zentral gelegene Wohngebiete handelt.

Die Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt aus einem Satzungsgebiet wird über die durchschnittliche Fahrzeit mit dem ÖPNV bis in die Innenstadt (Altstadtring) in Minuten ermittelt.

Ein abwechslungsreich strukturiertes Gebiet mit einem hohem Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie steigert die Attraktivität eines Wohnortes und steigert das Zuzugsinteresse.

Ein hoher Anteil an Baudenkmalern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist), ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität

eines Gebietes. Berücksichtigt wurden hier Einzelgebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sowie als Zusatzindikator auch Wohnungen in Ensembleschutzgebieten.

Als Zusatzindikatoren bei den Attraktivitätsfaktoren werden darüber hinaus auch neue städtebauliche Projekte im Umfeld eines Satzungsgebietes oder besondere Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar, großen Parks und Erholungsflächen berücksichtigt.

## Aufwertungspotenzial

Als zweite Indikatorengruppe wird das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes des Untersuchungsgebietes analysiert. 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 in stärkerem Maße von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Beim Indikator „Baualter“ wird der Anteil an Wohnungen für eine Baualterklasse ausgewiesen, die in

den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden. Dieser wird als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Der Indikator unterscheidet zwischen den drei Baualtersklassen Altbau mit Baujahr bis 1949, Nachkriegsbebauung von 1950 bis 1969 sowie Bebauung von 1970 bis 1989. Gebäude mit Baujahr ab 1990 sowie Neubauten werden im Erhaltungssatzungsmonitoring nicht berücksichtigt, da diese noch nicht im Fokus von Sanierung und Modernisierung stehen.

Der Indikator „Geschosszahl“ mit Gebäuden mit vier bis neun Geschossen gibt Auskunft über die städtebauliche Typologie eines Untersuchungsgebietes. Ein hoher Anteil spiegelt die große städtebauliche Homogenität und Urbanität eines Gebietes wider. Einfamilienhausgebiete, welche in der Regel eine niedrigere Geschosszahl aufweisen, stehen hingegen nicht im Fokus von Erhaltungssatzungen.

Der Indikator „Privater Mietwohnungsbestand“ bildet den Anteil der Wohnungen privater Einzeligentümer\*innen und Unternehmen im Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher durchgeführt, als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind. Die Gefahr einer Luxusmodernisierung mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bei diesen privaten Mietwohnungsbeständen besonders hoch, da hier bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Die mittlere Wiedervermietungs-miete (nettokalt) eines Gebietes ist

ein wichtiger Indikator, um zu überprüfen, ob es sich im Untersuchungsgebiet bereits um ein Gebiet mit hohen Mieten handelt oder ob noch vergleichsweise günstiger Mietwohnraum vorhanden ist. In Abhängigkeit von der Lage des Untersuchungsgebietes findet ein Vergleich mit den Mieten innerhalb bzw. außerhalb des Mittleren Rings statt. Wiedervermietungs-mieten, die vergleichsweise niedrig ausfallen, weisen darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Da in Erhaltungssatzungsgebieten zusätzlich die Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude unter elf Wohnungen gilt, können durch den Zusatzindikator "Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen" Bereiche identifiziert werden, in denen nur durch den Erlass einer Erhaltungssatzung eine entsprechende Genehmigungspflicht wirksam werden würde.

In Bayern greift der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB für bestehende Wohngebäude mit mehr als zehn Wohnungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

### Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende oder zukünftig stattfindende Aufwertungsaktivitäten hinweisen. Umbauaktivitäten im Gebäudebestand, die Dynamik der Wiedervermietungs-mieten sowie die Entwicklung der mittleren Wohnfläche pro Kopf in einem Gebiet können Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse geben.

Der Anteil der Wohnungen mit Umbau ist ein Indikator dafür, dass bestehende Gebäude modernisiert und saniert werden.

Häufig gehen damit Mietsteigerungen einher, welche von den Bewohner\*innen nicht mehr getragen werden können. Es folgt die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten. Der Indikator „Umbauaktivitäten“ wird über die letzten zehn Jahre ermittelt.

Als weiterer Gentrifizierungsindikator wird die Dynamik der Wiedervermietungs-mieten der letzten drei Jahre analysiert. Dieser Indikator zeigt an, wie schnell sich die Mieten in einem Gebiet verändern.

Wenn die Dynamik der Wiedervermietungs-mieten in einem Gebiet vergleichsweise hoch ist, bedeutet dies, dass die Mieten stark angestiegen sind. Wenn die Dynamik der Wiedervermietungs-mieten in einem Gebiet niedriger ist, kann dies darauf hindeuten, dass das Gebiet stabil ist und eine geringere Wahrscheinlichkeit besteht, dass es gentrifiziert wird.

Ebenso weisen zunehmende Wohnflächen pro Kopf aufsteigende Wohnstandards und eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet hin.

Die Gentrifizierungsdynamik wird zudem durch die drei Zusatzindikatoren „Abgeschlossenheitsbescheinigungen“, „Bindungswegfall“ und „Bautätigkeit nach § 34 BauGB“ abgebildet.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen statt.

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

Sozialbindung ausläuft, besonders hoch. Aus diesem Grund wird als Zusatzindikator der Anteil der geförderten Wohnungen im Privateigentum, der in den kommenden zehn Jahren aus der Bindung fällt, betrachtet.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht. Sie sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftiger 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.

Es ist davon auszugehen, dass Bewohner\*innen, die bereits lange in einem Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und Nachbarschaft haben.

Einen Hinweis auf das Vorhandensein von gewachsenen und schützenswerten Milieustrukturen und Nachbarschaften kann die mittlere Wohndauer sowie der Anteil der Einwohner\*innen, die bereits länger als zehn Jahre dort leben, geben. Lebt beispielsweise ein größerer Anteil an Haushalten seit vielen Jahren in einem Gebiet, so kann davon ausgegangen werden,

dass eine hohe Bindung an die Nachbarschaft und Infrastruktur besteht und sich ein gewisses „Milieu“ sowie soziale Netzwerke etabliert haben.

In der Regel ist die Wohndauer der Bevölkerung in den innerstädtischen Bezirken allerdings niedriger als außerhalb des Mittleren Rings.

Die Anteile der Bevölkerungsgruppen unter 18 Jahren und über dem mittleren Renteneintrittsalter von 64 Jahren sind Indikatoren für Haushalte, die besonders von Verdrängung betroffen wären. Für beide Gruppen ist es wichtig, ihre sozialen Bindungen aufrechtzuerhalten, da sie aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität oft an ihre Wohnorte gebunden sind. Darüber hinaus haben ältere Menschen oft begrenzte finanzielle Mittel und können es sich nicht leisten, in einen angemessenen Ersatzwohnraum zu ziehen.

Auch Alleinerziehende mit Kindern sind in besonderem Maße auf nahegelegene Infrastruktureinrichtungen angewiesen. Sie sind in der Regel oft weniger mobil oder einkommensschwächer als beispielsweise Paare mit doppeltem Haushaltseinkommen. Deshalb wird der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten analysiert, um die Verdrängungsgefahr für Teilgruppen genauer einschätzen zu können.

Weitere Auskunft über die Sozialstruktur in einem Gebiet ergibt die Auswertung der Äquivalenzkaufkraft. 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 als Erwachsene haben. Hierfür wird die Kaufkraft in

Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Vor allem Gebiete mit niedrigen bis mittleren Haushaltsgrößen können so noch besser eingeschätzt werden.

Auch Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Neben den Haushalten mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat werden auch die Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von 2.000 bis 4.000 Euro betrachtet, da auch diese aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes potenziell verdrängungsgefährdet sind und Probleme hätten, bezahlbaren Ersatzwohnraum an anderer Stelle zu finden.

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

### 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 das Bayerische Verwaltungsgericht München auch 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.

Mit der jüngsten Datenaktualisierung (Datenstand: 31.12.2022) wurde das Indikatorenset wie folgt weiterentwickelt:

- **Attraktivitätsfaktoren:**  
Die städtebauliche Attraktivität eines Gebietes wird zukünftig durch den neuen Zusatzindikator „Anteil Wohnungen in Ensembleschutzgebieten“ mit abgebildet. Dieser neue Indikator stellt eine Ergänzung zum Indikator „Anteil

an Wohnungen in Baudenkmalern“ dar, der nur auf Einzelgebäude abzielt. Bei einem Bauensemble handelt es sich hingegen um eine Gruppe von Gebäuden, Baukonstruktionen und Freiräumen, die eine besondere städtebauliche Qualität aufweisen. Bei einem hohen Anteil an Wohnungen in Ensembleschutzgebieten wird daher auch von einer erhöhten städtebaulichen Attraktivität für diese Bereiche ausgegangen.

- **Aufwertungspotenzial:**  
Als Zusatzindikator wird der Indikator „Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum“ neu aufgenommen. Durch die Umsetzung des § 250 BauGB der Landesverordnung des

Freistaats Bayerns gilt für das gesamte Stadtgebiet eine Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mindestens elf Wohnungen.

In Erhaltungssatzungsgebieten gilt zusätzlich der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit weniger als elf Wohnungen. Durch den Zusatzindikator „Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen“ können Bereiche mit Gebäudebeständen unterhalb der hohen Schwelle des Freistaats identifiziert werden, in denen nur durch den Erlass einer Erhaltungssatzung eine entsprechende Genehmigungspflicht wirksam werden würde.

**Tabelle 2: Indikatorenübersicht**

Indikatoren	Datenquelle
<b>ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeolInfoWeb, 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
Anteil der Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	LHM: Gebäudedatei
<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: Gebäudedatei, Eigentümerdaten
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	LHM: Gebäudedatei, Eigentümerdaten
<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 von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE

\* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung

LHM: Landeshauptstadt München  
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Städtökonomie

# 5 Überprüfte Erhaltungssatzungsgebiete

Seit 2020 werden die Erhaltungssatzungen in München unbefristet erlassen. Zuvor galten Erhaltungssatzungen in der Regel befristet auf die Dauer von fünf Jahren.

Auch weiterhin wird in einem Turnus von fünf Jahren überprüft, ob die Erhaltungssatzung im bestehenden Satzungsumgriff weiterhin begründet werden kann. Dies ist von den Attraktivitätsfaktoren eines Gebietes, dem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, der Gentrifizierungsdynamik sowie vom Verdrängungspotenzial der im Untersuchungsgebiet ansässigen Bevölkerung abhängig (siehe Kapitel 4).

Besteht weiterhin die Gefahr einer Verdrängung infolge von Aufwertungs- und Gentrifizierungsaktivitäten im Untersuchungsgebiet bleibt die Satzung bis zum nächsten Überprüfungszeitraum im bisherigen Umgriff bestehen.

Ergibt die Untersuchung ein zu geringes oder nicht mehr existierendes Aufwertungs- und/oder Verdrängungspotenzial, wird die bestehende Erhaltungssatzung aufgehoben oder aufgehoben und zugleich mit angepasstem Umgriff neu erlassen.

Im Rahmen der turnusgemäßen Überprüfung bestehender Erhaltungssatzungen findet immer auch eine Untersuchung der benachbarten Bereiche auf Eignung zum Erlass einer Erhaltungssatzung statt. Sollte die Gebietsüberprüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass sich auch umliegende Bereiche des bisherigen Satzungsgebietes für den Erlass eignen, in den Umgriff aufgenommen zu werden, würde das neue Gebiet mit verändertem Umgriff mit einer entsprechenden Beschlussvorlage dem Münchner Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Folgende Erhaltungssatzungsgebiete werden im vorliegenden Jahresbericht überprüft und in ihrem bisherigen Umgriff bestätigt:

## Überblick:

- Friedenheimer Straße
- Thalkirchen
- Tegernseer Landstraße
- Trauchberg- /Forggensee-  
straße
- Scharfreiterplatz
- Agnesstraße

Alle folgenden Untersuchungen werden auf Basis des Indikatorenkatalogs mit Stand 31.12.2022 (vgl. [Tabelle 2](#)) durchgeführt.

Die folgenden Steckbriefe zeigen die untersuchten Indikatoren für jedes Satzungsgebiet im Vergleich zur Landeshauptstadt München auf. Um eine bessere Einschätzung zu ermöglichen, gibt es zusätzliche Pfeile, die die Indikatorenwerte eines Satzungsgebietes im Verhältnis zum entsprechenden Wert der Gesamtstadt darstellen. Zusatzindikatoren, die in einem Gebiet eine rein verstärkende Wirkung haben können, werden ab einer gewissen Ausprägung mit den Symbolen + oder ++ visualisiert oder andernfalls komplett weggelassen.

Für jedes Gebiet fand auch eine detaillierte Überprüfung des jeweiligen Umfeldes statt.

## 5.1 Friedenheimer Straße

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. [Tabelle 2](#)) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in [Abbildung 4](#) (Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)) dargestellte Bereich „Friedenheimer Straße“ weiterhin für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 2.400 Wohnungen, in denen 3.900 Einwohner\*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Friedenheimer Straße“ gilt seit 10.04.2020 unbefristet.

### Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ liegt östlich der Friedenheimer Straße zwischen der Valpichlerstraße / Wilhelm-Reich-Straße und der Endelhauserstraße. Im Osten wird es überwiegend durch die Burgmairstraße begrenzt (siehe [Abbildung 4](#)).

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit mit sehr geringem Altbauanteil. Die Bebauungsdichte innerhalb des Gebiets variiert. Es überwiegen jedoch vier bis neungeschossige Wohnbauten.

Als größere Verkehrsstraßen sind die westlich gelegene Friedenheimer Straße in Nord-Süd-Richtung und die im Norden des Gebietes befindliche Zschokkestraße in Ost-West-Richtung zu nennen.

### Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher

Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen. Im Gebiet befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Friedenheimer Straße“ der Linie U5. Die durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 19 Minuten. Damit liegt das Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt recht zentral.

Für die klassischen Gentrifizierer, d.h. Zuziehende einer statushöheren Wohnbevölkerung, sind typischerweise neben einem hohen Anteil gastronomischer Angebote und Einkaufsmöglichkeiten auch ortsbildprägende Altbauten und architektonisch besondere Baudenkmäler von hoher Attraktivität. Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München insgesamt im Erhaltungssatzungsgebiet gering aus. So liegt der Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie im Erhaltungssatzungsgebiet bei 1,9 Prozent. Im Vergleich: Für die Landeshauptstadt München ergibt sich ein Wert von 3,3 Prozent. Auch gibt es im Gebiet weder Wohnungen in Baudenkmälern noch in Ensembleschutzgebieten.

### Aufwertungspotenzial

Aufwertung wird in der Regel dort zu erwarten sein, wo der Gebäude- und Wohnungsbestand ein Potenzial für bauliche Aufwertungen aufweist. Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ ergibt sich im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk und der Landeshauptstadt München ein erhöhtes Aufwertungspotenzial.

Angesichts der baulichen Entwicklung in der Nachkriegszeit, sind im Gebiet „Friedenheimer Straße“

kaum Altbauten mit Baualter vor 1949 vorhanden. Der Großteil der Bebauung stammt aus den Nachkriegsjahren bis 1969. Dementsprechend liegt der Anteil an Wohnungen ohne Umbau in dieser Baualterklasse bei lediglich 0,7 Prozent. Über 67 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, sind der Baualterklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen, weitere 21,7 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren. Diese Werte liegen teils deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (vgl. [Tabelle 3](#)).

Auch bei der Betrachtung des Geschosswohnungsbaus fällt die große Homogenität des Gebiets auf. Über 85 Prozent aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken.

Mit 34,7 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) hoch. 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 Wiedervermietungsflächen im Satzungsgebiet liegen mit 96,0 Prozent unter dem Wert der Gesamtstadt (100 Prozent).

Im Gebiet „Friedenheimer Straße“ liegen mit 12,5 Prozent weniger Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum als in der Gesamtstadt (14,1 Prozent).

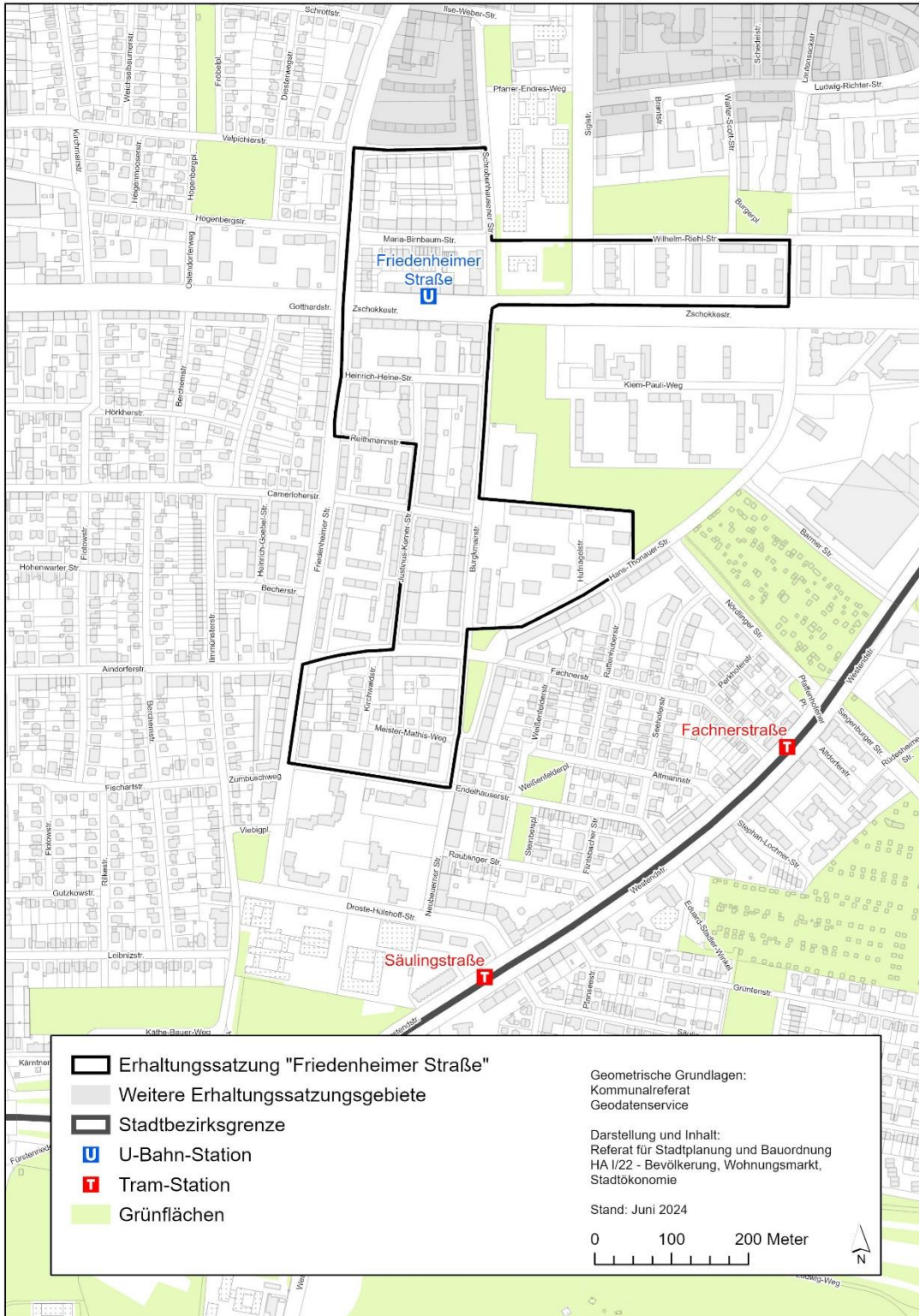


Abbildung 4: Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“

Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie



## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 3,5 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl.

**Tabelle 3**). Zukünftig ist durch fortschreitende Sanierungsmaßnahmen mit ähnlich hohen Werten zu rechnen. In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,9 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 4,2 Prozent über den Mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (9,3 Prozent).

Beim Wohnflächenkonsum pro Kopf im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren konnte ein Rückgang von 1,1 Quadratmetern festgestellt werden. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf im selben Zeitraum um 0,7 Quadratmeter. Damit entspricht die Richtung der Entwicklung im Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ zwar dem gesamtstädtischen Trend, fällt hier aber deutlich niedriger aus. Ein höherer bzw. steigender Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren 0,1 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Im Satzungsgebiet kamen 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München

wurden in diesem Zeitraum mit 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes deutlich mehr neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Für 1,0 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden im Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum mit 2,3 Prozent etwas mehr.

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 14,0 Jahre und ist damit deutlich länger als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Die längeren Wohndauern der Bevölkerung sind nicht ungewöhnlich für eine Wohnlage außerhalb des Mittleren Rings. 45,6 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl.

**Tabelle 3**).

Im Erhaltungssatzungsgebiet leben mit einem Anteil an Kindern und Jugendlichen von 12,8 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,6 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, weniger Familien mit Kindern. 21,5 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt. Der Anteil fällt entsprechend hoch aus. So liegt er im Vergleich für ganz München bei 16,9 Prozent. Dies und auch die vergleichsweise langen Wohndauern sprechen für eine alteingesessene und bislang stabile Bevölkerungsstruktur.

Rund drei Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende (2,7 Prozent), welche oft in

besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,6 Prozent der Haushalte.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 93,0 Prozent deutlich unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dies zeigt sich auch in den deutlich höheren Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (30,6 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (42,1 Prozent). Insbesondere die erst genannten einkommensschwachen Haushalte, die knapp ein Drittel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

## Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der unbefristeten Satzung haben ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Friedenheimer Straße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand vorhanden.

Das Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet als hoch einzuschätzen.

Tabelle 3: Erhaltungssatzungsmonitoring „Friedenheimer Straße“

EHS-Monitoring Friedenheimer Str.

Allgemeines		EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen		3.900	1.588.300		
Wohnungen		2.400	859.900		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM	
<b>Attraktivitätsfaktoren</b>					
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	19,3	22,5	↑	
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	1,9	3,3	↓	
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	0,0	8,5	↓	
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>					
Besondere Naturqualitäten (z.B. große Parks, Isarnähe)					
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld					
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,3		
<b>Aufwertungspotenzial</b>					
WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren mit Baualter ... bis 1949	Anteil in %	0,7	21,0		↑
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	67,2	31,2		
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	21,7	21,2		
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	85,1	53,9	↑	
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	34,7	26,6	↑	
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	96,0	100	↑	
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>					
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	12,5	14,1		
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>					
WE mit Umbau in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	3,5	5,9	↓	
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 3 Jahren	Anteil in %	4,2	9,3	↓	
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m <sup>2</sup>	-1,1	-0,7	↓	
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>					
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	1,0	2,3		
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten zehn Jahren	Anteil in %	0,1	0,8		
WE nach § 34 BauGB in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	0,2	4,5		
<b>Verdrängungsgefahr</b>					
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	14,0	11,6	↑	
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre unter 18-Jährige	Anteil in %	45,6	40,1	↑	
über 64-Jährige	Anteil in %	12,8	15,6	↓	
Alleinerziehende	Anteil in %	21,5	16,9	↑	
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	2,7	3,6	↓	
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat	Anteil in %	93,0	100	↑	
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	30,6	23,7	↑	
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	42,1	38,1	↑	

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## 5.2 Thalkirchen

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. **Tabelle 2**) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass der in **Abbildung 5** (Lage im Stadtgebiet siehe **Abbildung 3**) dargestellte Bereich „Thalkirchen“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung geeignet ist.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“ umfasst rund 1.500 Wohnungen, in denen insgesamt 2.500 Einwohner\*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Thalkirchen“ gilt seit 21.08.2020 unbefristet.

### Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Der Stadtbezirksteil Thalkirchen im 19. Stadtbezirk ist ein ehemaliges Bauerndorf und einer der ältesten Siedlungsteile im Raum München. Durch die unmittelbare Lage an der renaturierten Isar bietet Thalkirchen heute einen hohen Freizeit- und Naherholungswert für die Münchner Bevölkerung.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“ liegt im nördlichen Teil des Stadtbezirks und grenzt an den Stadtbezirk Sendling. Es erstreckt sich vorwiegend zwischen Greinerberg, Zennerstraße, Schäftlarnstraße und Badstraße. Das Satzungsgebiet wird durch Blockrandbebauung und einen – im Gegensatz zu den anderen Vierteln Thalkirchens – höheren Altbauanteil geprägt. Insgesamt zeigt sich die Gebäudestruktur jedoch relativ heterogen. Im Gebiet überwiegt die Wohnnutzung.

### Attraktivitätsfaktoren

In unmittelbarer Nähe des Erhaltungssatzungsgebietes befindet sich die U-Bahn-Haltestelle

„Thalkirchen (Tierpark)“ (U3). Die durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis in die Münchner Innenstadt beträgt für die Bewohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 18 Minuten (vgl. **Tabelle 4**).

Für Personen, die in ein Gebiet ziehen und in der Regel über ein höheres Einkommen verfügen als die Bestandsbevölkerung, sind typischerweise neben einem hohen Anteil gastronomischer Angebote und Einkaufsmöglichkeiten auch ortsbildprägende Altbauten und architektonisch besondere Baudenkmäler von hoher Attraktivität.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt mit 2,0 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) deutlich niedriger aus.

Der Indikator „Anteil WE in Baudenkmalern“ bildet einzelne Baudenkmäler ab. Stadtweit entfallen 8,5 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler, im untersuchten Gebiet sind mit 4,2 Prozent weniger Baudenkmäler vorhanden. Im Erhaltungssatzungsgebiet befinden sich keine Wohnungen in Ensembleschutzgebieten.

Einen zusätzlichen Attraktivitätsfaktor des Satzungsgebietes stellt die unmittelbare Nähe zur Isar dar. Die naturnahe Flusslandschaft der Isar mit ihren flachen Ufern, Kiesbänken und Auen bildet das wichtigste zentrale Naherholungsgebiet in München. Darüber hinaus machen die vielen Grünflächen, Vorgärten und der alte Baumbestand das Gebiet zu einem sehr attraktiven und beliebten Wohnstandort.

### Aufwertungspotenzial

Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“ ergibt sich im Vergleich zur Landeshauptstadt

München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial.

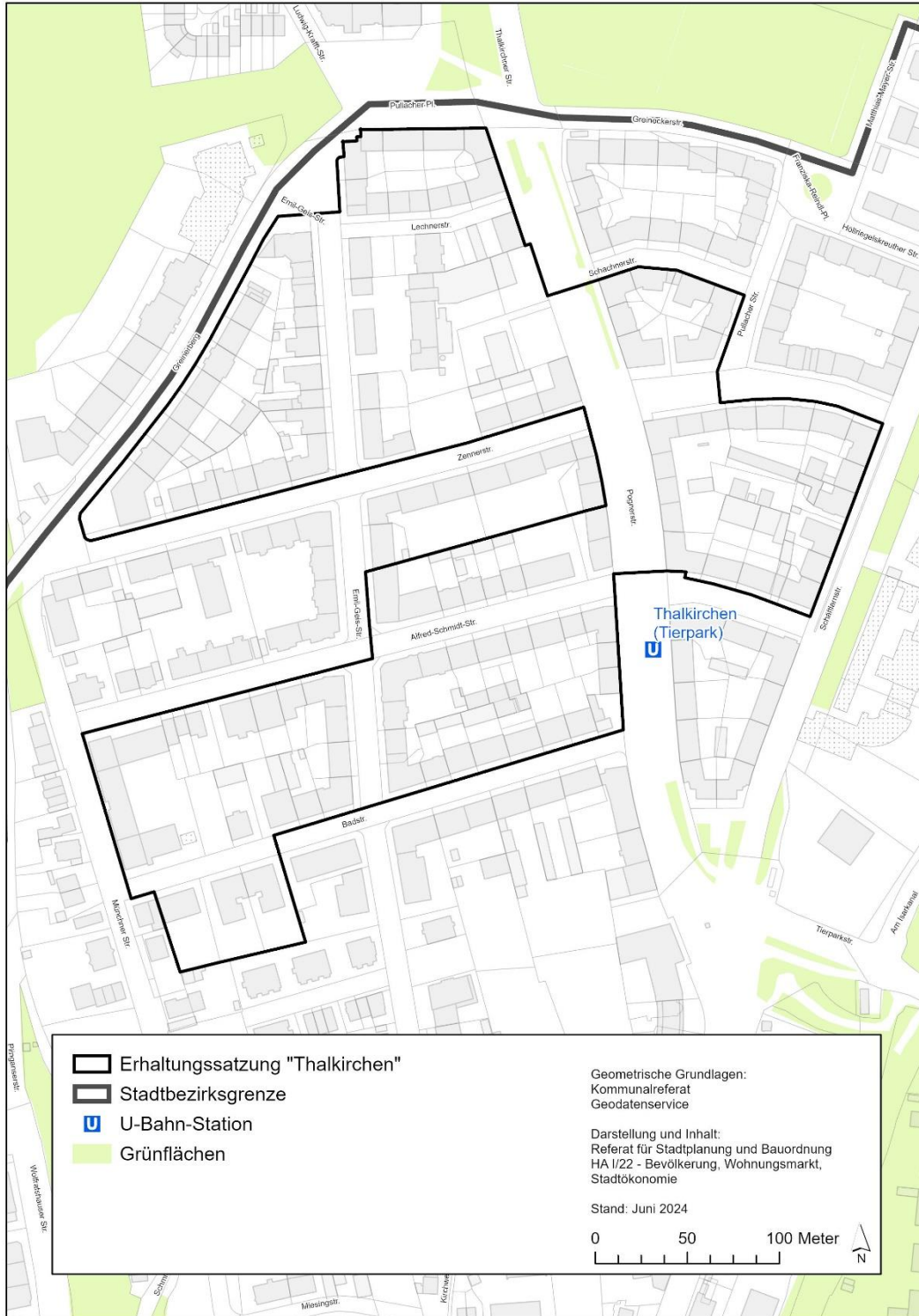
Rund 20 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die nicht in den letzten zehn Jahren umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse bis 1949 zuzuordnen, knapp 40 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren und weitere 16 Prozent in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1970 und 1989 (vgl. **Tabelle 4**).

Rund 83 Prozent der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Wohngebäude mit einer derartigen Gebäudehöhe sind charakteristisch für die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete. Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen mit lockerer und wesentlich niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld.

Mit 47,1 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) überdurchschnittlich hoch. 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 Wiedervermietungsflächen im Satzungsgebiet liegen mit 110,1 Prozent leicht über den durchschnittlichen Mietflächen vergleichbarer Räume außerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent).

13,9 Prozent der Wohnungen befinden sich im Satzungsgebiet in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum. Dieser Anteil entspricht etwa dem städtischen Durchschnitt vom 14,1 Prozent.



**Abbildung 5: Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“**

Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Städtökonomie

## Gentrifizierungsdynamik

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im 19. Stadtbezirk bisher eher als gering einzustufen. Dies gilt jedoch nicht für das Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“, das eine vergleichsweise hohe Gentrifizierungsdynamik aufweist.

Einen Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung gibt der mit 13,5 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteil an umgebauten Wohnungen in den letzten zehn Jahren. In ganz München waren in diesem Zeitraum nur 5,9 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. [Tabelle 4](#)).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind in den vergangenen drei Jahren um rund 16,6 Prozent gestiegen und liegen damit deutlich über dem Mietenanstieg der Landeshauptstadt München (9,3 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf hat im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 0,6 Quadratmeter abgenommen und weist damit eine ähnliche Entwicklung wie die Gesamtstadt mit einer Abnahme um 0,7 Quadratmeter pro Kopf auf.

Für 3,8 Prozent der Wohnungen wurde außerdem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 2,3 Prozent).

Für die geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer\*innen befinden, besteht in den nächsten fünf Jahren keine Gefahr, dass die Sozialbindungen auslaufen.

Mit einem Anteil von 0,4 Prozent wurden im Satzungsgebiet sehr wenige Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB in den vergangenen zehn Jahren realisiert. In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 4,5 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

## Verdrängungsgefahr

Im Satzungsgebiet „Thalkirchen“ beträgt die mittlere Wohndauer der Bewohner\*innen 11,3 Jahre und liegt damit leicht unter dem Vergleichswert der Gesamtstadt (11,6 Jahre).

37,2 Prozent der Bewohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich mit 40,1 Jahren.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet ist mit 12,2 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt (15,6 Prozent) eher gering, für ein derart urbanes Gebiet jedoch wiederum relativ hoch. Ältere Bewohner\*innen über 64 Jahren sind mit 13,5 Prozent weniger stark vertreten als in der Gesamtstadt (16,9 Prozent).

Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten beträgt 3,1 Prozent und ist damit ähnlich hoch wie der städtische Durchschnitt (3,6 Prozent). Alleinerziehende sind oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und eine wohnungsnah Infrastruktur angewiesen.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 100 Prozent genau beim

städtischen Vergleichswert. Trotz der durchschnittlichen Kaufkraft verfügen allerdings immer noch rund 26 Prozent der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Rund 40 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Geringe und mittlere Einkommensgruppen sind im Gebiet leicht überdurchschnittlich vertreten. Diese Haushalte wären bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Insgesamt ist die Bevölkerungsstruktur im Viertel sehr heterogen und die Verdrängungsgefahr im Erhaltungssatzungsgebiet „Thalkirchen“ eher durchschnittlich.

## Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der unbefristeten Satzung haben ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Thalkirchen“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Sowohl Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine hohe Gentrifizierungsdynamik sind im Satzungsgebiet zu erkennen. Es besteht zudem eine Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, d.h. beispielsweise für die im Gebiet vertretenen Gruppen der Gering- und Mittelverdiener.

Tabelle 4: Erhaltungssatzungsmonitoring „Thalkirchen“

EHS-Monitoring Thalkirchen

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	2.500	1.588.300		
Wohnungen	1.500	859.900		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
<b>Attraktivitätsfaktoren</b>				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	18,2	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,0	3,3	↓
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	4,2	8,5	↓
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>				
Besondere Naturqualitäten (z.B. große Parks, Isarnähe)				+
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,3	
<b>Aufwertungspotenzial</b>				
WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren mit Baualter ... bis 1949	Anteil in %	20,7	21,0	↑
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	39,5	31,2	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	16,1	21,2	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	82,5	53,9	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	47,1	26,6	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	110,1	100	↓
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	13,9	14,1	
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
WE mit Umbau in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	13,5	5,9	↑
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 3 Jahren	Anteil in %	16,6	9,3	↑
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m <sup>2</sup>	-0,6	-0,7	→
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	3,8	2,3	
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten zehn Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	0,4	4,5	
<b>Verdrängungsgefahr</b>				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	11,3	11,6	→
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre unter 18-Jährige	Anteil in %	37,2	40,1	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	12,2	15,6	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	13,5	16,9	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	3,1	3,6	↓
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat	Anteil in %	100,0	100	→
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	25,8	23,7	↑
	Anteil in %	40,0	38,1	↑

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

### 5.3 Tegernseer Landstraße

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. **Tabelle 2**) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in **Abbildung 6** (Lage im Stadtgebiet siehe **Abbildung 3**) dargestellte Bereich „Tegernseer Landstraße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 7.300 Wohnungen, in denen 11.700 Einwohner\*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“ gilt seit 31.10.2020 unbefristet.

#### Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Der Stadtbezirksteil Obergiesing im 17. Stadtbezirk liegt auf der östlichen Isarhochterrasse und ist Teil der ehemaligen bäuerlich-ländlichen Gemeinde Giesing, welche lange als „Arbeiterviertel“ galt.

Der Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Tegernseer Landstraße“ erstreckt sich südlich der St.-Bonifatius-Straße beidseitig der Tegernseer Landstraße bis zum Mittleren Ring. Ab der Kesselbergstraße begrenzen die Berg-, Spix- und Herzogstandstraße das Gebiet. Östlich wird das Gebiet durch die Rotwandstraße bzw. Untersbergstraße sowie die Plecherstraße begrenzt. Es überwiegt eine Blockrandbebauung. Im Stadtteilzentrum Tegernseer Landstraße wird der Erdgeschossbereich fast ausschließlich gewerblich genutzt.

#### Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen. Im Gebiet befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Silberhornstraße“ mit den Linien U2, U7 und U8 sowie weitere Trambahnstationen. Die durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 12 Minuten. Damit liegt das Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt recht zentral.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München insgesamt im Erhaltungssatzungsgebiet hoch aus (5,5 Prozent im Vergleich zu 3,3 Prozent). Auch gibt es im Gebiet sehr viele Wohnungen in Baudenkmalern (24,5 Prozent) und einige wenige in Ensembleschutzgebieten (3,9 Prozent).

#### Aufwertungspotenzial

Aufwertung wird in der Regel dort erwartet, wo der Gebäude- und Wohnungsbestand ein Potenzial für bauliche Aufwertungen durch beispielsweise Modernisierungsrückstände aufweist. Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ ergibt sich im Vergleich zur Landeshauptstadt München ein deutlich erhöhtes Aufwertungspotenzial.

Der Großteil der Bebauung im Gebiet „Tegernseer Landstraße“ sind Altbauten mit Baualter vor 1949,

des Weiteren stammen viele Gebäude aus den Nachkriegsjahren bis 1969. Der Anteil an Wohnungen ohne Umbau in der Baualterklasse bis 1949 liegt bei 37,7 Prozent und damit deutlich über dem Vergleichswert der Landeshauptstadt (21,0 Prozent). Über 30,9 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, sind der Baualterklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen, weitere 15,3 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren. Diese beiden Werte liegen deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (vgl. **Tabelle 5**).

Über 78 Prozent aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken.

Mit 44,4 Prozent liegt der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (26,6 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 Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 88,1 Prozent deutlich unter dem Wert der Landeshauptstadt (100 Prozent).

Im Gebiet „Tegernseer Landstraße“ liegen mit 13,9 Prozent etwas weniger Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum als in der Gesamtstadt (14,1 Prozent).

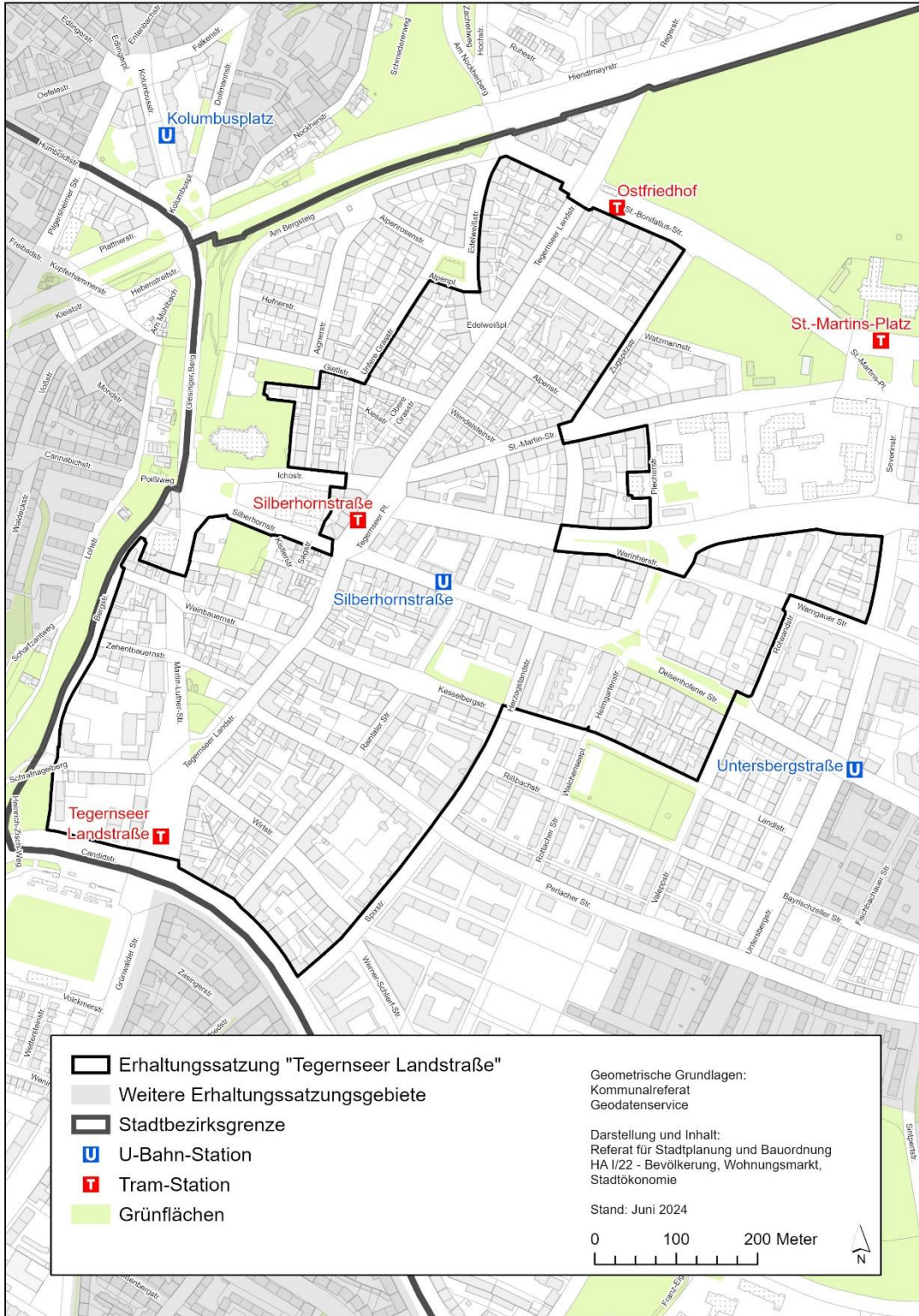


Abbildung 6: Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“

Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie



## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 7,3 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. **Tabelle 5**). Zukünftig ist durch fortschreitende Sanierungsmaßnahmen mit ähnlich hohen Werten zu rechnen. In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,9 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 12,8 Prozent über den Mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit deutlich dynamischer als in der Gesamtstadt (9,3 Prozent).

Beim Wohnflächenkonsum pro Kopf im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren konnte ein Zuwachs von 0,9 Quadratmeter festgestellt werden. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf im selben Zeitraum um 0,7 Quadratmeter. Damit entspricht die Richtung der Entwicklung im Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ nicht dem gesamtstädtischen Trend.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren 0,1 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen kamen 3,4 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes in einem vergleichbaren Umfang neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Für 5,7 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden im

Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum mit 2,3 Prozent etwas weniger. Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer\*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Regelungen auslaufen, auch umsetzen würden.

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,9 Jahre und ist damit kürzer als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Kürzere Wohndauern der Bevölkerung sind nicht ungewöhnlich für eine Lage innerhalb des Mittleren Rings.

37,6 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. **Tabelle 5**).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 12,0 Prozent unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt, in der 15,6 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind. 13,8 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt. Der Anteil fällt niedrig aus. So liegt er für ganz München bei 16,9 Prozent.

Rund drei Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende (2,9 Prozent), welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,6 Prozent der Haushalte.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit

96,0 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dies zeigt sich auch in den deutlich höheren Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (34,9 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (38,3 Prozent). Insbesondere die erst genannten einkommensschwachen Haushalte, die über ein Drittel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

## Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der unbefristeten Satzung haben ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Tegernseer Landstraße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand vorhanden. Das zeigt sich unter anderem darin, dass 44,4 Prozent aller Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen.

Neben der hohen Dynamik der Wiedervermietungsflächen zeigt sich die starke Gentrifizierungsdynamik im Viertel auch am steigenden Wohnflächenkonsum und dem erhöhten Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Tabelle 5: Erhaltungssatzungsmonitoring „Tegernseer Landstraße“

EHS-Monitoring Tegernseer Landstrasse

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	11.700	1.588.300		
Wohnungen	7.300	859.900		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
<b>Attraktivitätsfaktoren</b>				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	12,1	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	5,5	3,3	↑
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	24,5	8,5	↑
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>				
Besondere Naturqualitäten (z.B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	3,9	7,3	
<b>Aufwertungspotenzial</b>				
WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren mit Baualter ... bis 1949	Anteil in %	37,7	21,0	↑
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	30,9	31,2	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	15,3	21,2	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	78,7	53,9	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	44,4	26,6	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	88,1	100	↑
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	13,9	14,1	
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
WE mit Umbau in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	7,3	5,9	↑
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 3 Jahren	Anteil in %	12,8	9,3	↑
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m <sup>2</sup>	0,9	-0,7	↑
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	5,7	2,3	+
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten zehn Jahren	Anteil in %	0,1	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	3,4	4,5	
<b>Verdrängungsgefahr</b>				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	10,9	11,6	↓
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre unter 18-Jährige	Anteil in %	37,6	40,1	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	12,0	15,6	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	13,8	16,9	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	2,9	3,6	↓
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat	Anteil in %	96,0	100	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	34,9	23,7	↑
	Anteil in %	38,3	38,1	→

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## 5.4 Trauchberg- /Forggenseestraße

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. **Tabelle 2**) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in **Abbildung 7** (Lage im Stadtgebiet siehe **Abbildung 3**) dargestellte Bereich „Trauchberg- /Forggenseestraße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 4.400 Wohnungen, in denen 7.400 Einwohner\*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Trauchberg- /Forggenseestraße“ gilt seit 31.10.2020 unbefristet.

### Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Die Bau- und Siedlungsstruktur des Stadtbezirksteils Obergiesing im 17. Stadtbezirk stellt sich sehr unterschiedlich dar. Von Süden her gehen Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausquartiere Richtung Norden in Gebiete mit Geschosswohnungsbau und Blockrandbebauung über.

Das Untersuchungsgebiet „Trauchberg- /Forggenseestraße“ erstreckt sich westlich des Giesinger Bahnhofs zwischen Schliersee- und Weißenseestraße bis zur Untersbergstraße und schließlich zur

Deisenhofener Straße. Im Gegensatz zur Blockrandbebauung, welche im Stadtbezirk verbreitet ist, wurden die Wohnhäuser hier – dem Zeitgeist ihres Entstehungszeitraums um die 1960er Jahre herum entsprechend – in lockerer mehrgeschossiger Zeilenbauweise mit vielen Grünflächen errichtet.

### Attraktivitätsfaktoren

Mit dem Bahnhof „Giesing“ im Nordosten, an dem sowohl die S-Bahn (S3, S7), U-Bahn (U2, U7, U8) sowie die Tram (Linie 18) hält und der U-Bahnstation „Untersbergstraße“ (U2, U7, U8) im Nordwesten ist der Anschluss an den ÖPNV umfangreich gegeben. Darüber hinaus liegen die Tram-Stationen „Werinherstraße“ und „Chiemgauerstraße“ (Tram 18) in unmittelbarer Nähe. Die durchschnittliche Fahrzeit in die Innenstadt (Altstadtring) liegt daher bei 15,5 Minuten (22,5 Minuten Gesamtstadt) (vgl. **Tabelle 6**).

Der Anteil an Gastronomie und Läden, ein Anziehungspunkt für besser Verdienende und mögliche Gentrifizierer, liegt mit 2,7 Prozent unter dem der Landeshauptstadt (3,3 Prozent).

Der Anteil von Wohneinheiten in Baudenkmälern oder in Ensembleschutzgebieten liegt bei 0 Prozent (Gesamtstadt: 8,5 Prozent bei

Baudenkmälern respektive 7,3 Prozent bei Ensembleschutzgebieten).

### Aufwertungspotenzial

Rund 98 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. **Tabelle 6**). Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen des Stadtbezirksteils mit lockerer und teils niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld. Rund 22 Prozent der Wohnungen ohne Umbauten in den letzten zehn Jahren befinden sich in Altbauten, 59 Prozent in Bauten aus den 1950er und -60er Jahre.

Der Anteil der privaten Mietwohnungsbeständen ist mit 56,3 Prozent besonders hoch und übersteigt den der Landeshauptstadt München um fast 30 Prozent (26,6 Prozent).

Die hohe Zahl der privaten Mietwohnungsbestände spiegelt sich auch im Anteil der Wohneinheiten in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohneinheiten im Hauseigentum wider (29,1 Prozent im Vergleich zu 14,1 Prozent in der Gesamtstadt).

Die Wiedervermietungsmiete nettokalt liegt mit 70,8 Prozent jedoch um fast 30 Prozent unter der der Landeshauptstadt München (100 Prozent).

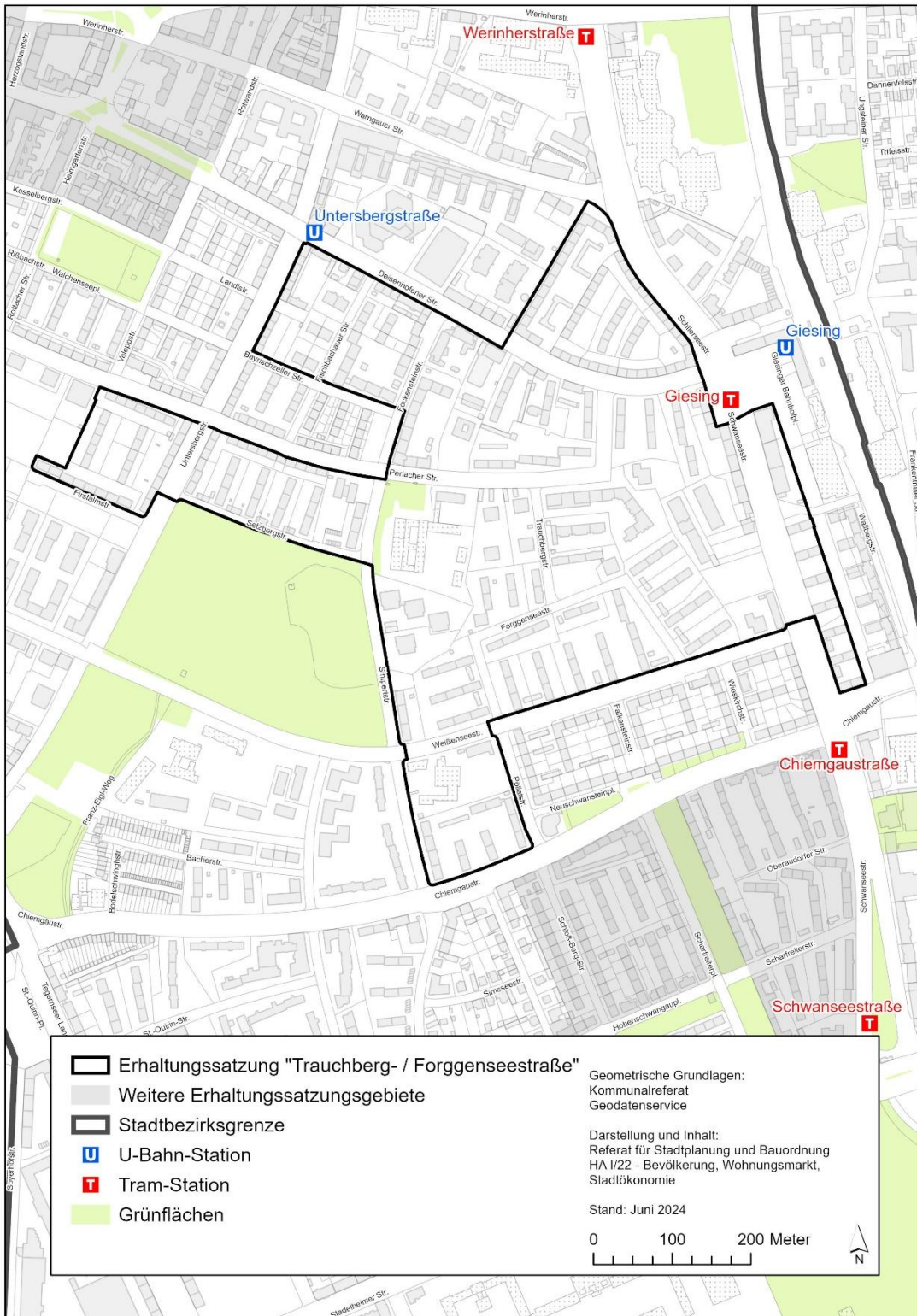


Abbildung 7: Erhaltungssatzungsgebiet „Trauchberg- / Forgenseestraße“

Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## Gentrifizierungsdynamik

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im Untersuchungsgebiet „Trauchberg- / Forggenseestraße“ etwas geringer als in der Gesamtstadt einzuschätzen.

In den vergangenen zehn Jahren fanden keine nennenswerten Umbaumaßnahmen statt. Die Dynamik der Wiedervermietungsmieten ist mit minus 7,3 Prozent sogar rückläufig und gegen den Trend der Gesamtstadt (plus 9,3 Prozent) (vgl. **Tabelle 6**). Lediglich die gestiegene Wohnfläche pro Kopf ist in den letzten zehn Jahren mit einem satten Plus von 3,1 Quadratmetern deutlich über dem der Landeshauptstadt München, in der ein Rückgang von 0,7 Quadratmetern zu verzeichnen ist.

Weder fallen in den nächsten zehn Jahren Sozialwohnungen aus der Bindung, gab es Nachverdichtung nach § 34 BauGB noch wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten zehn Jahren im Gebiet beantragt.

## Verdrängungsgefahr

Eine starke Bindung zu Wohnort, Infrastruktur und Nachbarschaft drückt sich durch die mittlere

Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet aus. Diese liegt im Satzungsgebiet bei 13,5 Jahren und damit deutlich über der der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Dies liegt auch daran, dass 48,9 Prozent der Bevölkerung schon mindestens zehn Jahre dort leben (Landeshauptstadt 40,1 Prozent).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet ist mit 11,1 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt geringer (15,6 Prozent). Hingegen sind ältere Bewohner\*innen über 64 Jahren mit 18,2 Prozent etwas häufiger vertreten als in der Gesamtstadt (16,9 Prozent).

Mit 3,0 Prozent ist der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten etwas geringer als der der Gesamtstadt (3,6 Prozent).

Die Kaufkraft im Gebietsumfang liegt 83,7 Prozent unter der der Landeshauptstadt. Hohe 40,4 Prozent der Haushalte verfügen lediglich über ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat. Weitere 41,4 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen und

mittleren Einkommen sind im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

## Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der unbefristeten Satzung haben ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umfang der Satzung „Trauchberg- / Forggenseestraße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Obwohl die Gentrifizierung in diesem Gebiet noch nicht sehr weit fortgeschritten ist, besteht ein erhebliches Potenzial für Aufwertung und Verdrängung im attraktiven Bereich der Erhaltungssatzung „Trauchberg- / Forggenseestraße“. Insbesondere der hohe Anteil an privaten Mietwohnungsbeständen, die meist unsanierten Nachkriegsgebäude und die zahlreichen Haushalte mit niedrigem Einkommen tragen dazu bei.

Tabelle 6: Erhaltungssatzungsmonitoring „Trauchberg- / Forgenseestraße“

EHS-Monitoring Trauchberg- / Forgenseestraße

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	7.400	1.588.300		
Wohnungen	4.400	859.900		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
<b>Attraktivitätsfaktoren</b>				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	15,5	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,7	3,3	→
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	0,0	8,5	↓
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>				
Besondere Naturqualitäten (z.B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,3	
<b>Aufwertungspotenzial</b>				
WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren mit Baualter ... bis 1949	Anteil in %	22,0	21,0	↑
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	59,1	31,2	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	14,6	21,2	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	97,6	53,9	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	56,3	26,6	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	70,8	100	↑
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	29,1	14,1	++
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
WE mit Umbau in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	0,0	5,9	↓
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 3 Jahren	Anteil in %	-7,4	9,3	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m <sup>2</sup>	3,1	-0,7	↑
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	0,0	2,3	
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten zehn Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	0,0	4,5	
<b>Verdrängungsgefahr</b>				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	13,6	11,6	↑
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	48,9	40,1	↑
unter 18-Jährige	Anteil in %	11,1	15,6	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	18,2	16,9	↑
Alleinerziehende	Anteil in %	3,0	3,6	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	84,0	100	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat	Anteil in %	40,4	23,7	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	41,4	38,1	↑

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## 5.5 Scharfreiterplatz

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. [Tabelle 2](#)) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in [Abbildung 8](#) (Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)) dargestellte Bereich „Scharfreiterplatz“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 1.500 Wohnungen, in denen 2.800 Einwohner\*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Scharfreiterplatz“ gilt seit 31.10.2020 unbefristet.

### Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Der Stadtbezirksteil Obergiesing im 17. Stadtbezirk weist eine heterogene Bau- und Siedlungsstruktur auf - Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausquartiere im Süden, im Norden Geschosswohnungsbau und Blockrandbebauung. Dazwischen liegen kleinere und größere Grünflächen wie in etwa der Ostfriedhof, der Friedhof am Perlacher Forst sowie der Weißenseepark.

Der Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Scharfreiterplatz“ erstreckt sich südlich der

Chiemgaustraße bis zum Hohenschwangauplatz bzw. bis zur Stadelheimer Straße. Östlich wird das Gebiet von der Schwanseestraße begrenzt, wobei die Schloß-Bergstraße und der Scharfreiterplatz das Gebiet Richtung Westen abgrenzen. Der Großteil der Wohnhäuser in diesem Gebiet wurden in den 1950er und 1960er Jahren in lockerer mehrgeschossiger Zeilenbauweise mit dazwischenliegenden Grünflächen errichtet.

### Attraktivitätsfaktoren

Obwohl außerhalb des Mittleren Rings gelegen, ist die durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) des Erhaltungssatzungsgebietes „Scharfreiterplatz“ mit 19,7 Minuten geringer als im Vergleich zur Gesamtstadt (22,5 Minuten) (vgl. [Tabelle 7](#)). Dies liegt besonders an der im Osten entlang des Gebiets verlaufenden Tram-Linie 18.

Der Anteil an Gastronomie und Läden hingegen ist im Gebiet geringer als in der Landeshauptstadt allgemein. Baudenkmäler und Bauensembles sind nicht vorhanden.

### Aufwertungspotenzial

Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“ ergibt sich im Vergleich mit der

Landeshauptstadt München ein deutlich erhöhtes Aufwertungspotenzial.

Rund 59 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. [Tabelle 7](#)). Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen des Stadtbezirksteils mit lockerer und teils niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld.

Rund 14 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet, die nicht in den letzten zehn Jahren umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse bis 1949 zuzuordnen. Weitere 59,1 Prozent der Wohnungen ohne Umbau liegen in aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäuden der 1950er und -60er Jahre.

Der Anteil der privaten Mietwohnungsbeständen ist mit 66,4 Prozent um fast 40 Prozent höher als in der Gesamtstadt.

Der hohe Anteil der privaten Mietwohnungsbestände drückt sich auch im erhöhten Anteil von Wohnungen im Hauseigentum aus, 39,2 Prozent im Gebiet im Vergleich zu 14,1 Prozent in der Landeshauptstadt.

Die Wiedervermietungsmiete nettokalt liegt 6,3 Prozent unterhalb der der Gesamtstadt.



Abbildung 8: Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“

Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie



## Gentrifizierungsdynamik

In der Stadt München lag der Anteil der Wohneinheiten in Gebäuden, die in den letzten zehn Jahren umgebaut wurden, bei rund 6 Prozent (vgl. **Tabelle 7**), im Erhaltungssatzungsgebiet lag dieser Wert mit 19,2 Prozent bei mehr als dem Dreifachen.

Die Dynamik der Wiedervermietungsmieten der letzten drei Jahren fällt mit 3,7 Prozent hingegen geringer aus als im Vergleich mit der Gesamtstadt (9,3 Prozent). Die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren ist im Vergleich zur Gesamtstadt im Trend gegenläufig, ein Plus von 0,8 Quadratmeter im Vergleich zu einem Minus von 0,7 Quadratmeter.

In den nächsten zehn Jahren fallen im Gebiet keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Der Anteil der Wohnungen, welche im Rahmen des § 34 BauGB, im Sinne von Nachverdichtung in den letzten zehn Jahren hinzukamen, liegt bei 6,7 Prozent und damit höher als in der Gesamtstadt (4,5 Prozent).

Der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im

Wohnungsbestand der letzten zehn Jahre liegt mit 1,6 Prozent wiederum unter dem der Landeshauptstadt (2,3 Prozent).

## Verdrängungsgefahr

Sowohl die mittlere Wohndauer in Jahren (10,8 Jahre im Vergleich zu 11,6 Jahre) als auch der Anteil der Einwohner mit einer Wohndauer über zehn Jahren (36,9 Prozent im Vergleich zu 40,1 Prozent) liegt im Erhaltungssatzungsgebiet unter dem Vergleichswert der Landeshauptstadt (vgl. **Tabelle 7**).

Dasselbe gilt auch für den Anteil der unter 18-Jährigen (13,2 Prozent im Vergleich zu 15,6 Prozent), den Anteil der 64-Jährigen (13,4 Prozent im Vergleich zu 16,9 Prozent) sowie dem Anteil der Alleinerziehenden. Wobei letzterer Wert sehr nahe an dem der Gesamtstadt liegt (3,5 Prozent im Vergleich zu 3,6 Prozent).

Die erheblich geringere Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt (86,3 Prozent) bedingt sich auch aus dem hohen Anteil an Haushalten mit einem Nettoeinkommen bis 2.000 Euro pro Monat (32,5 Prozent im Vergleich zu 23,7 Prozent in der Gesamtstadt) und den Haushalten mit einem Nettoeinkommen

zwischen 2.000 und 4.000 Euro pro Monat (43,2 Prozent im Erhaltungssatzungsgebiet, 38,1 Prozent in der Landeshauptstadt).

## Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der unbefristeten Satzung haben ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Scharfreiterplatz“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“ besteht weiterhin ein hohes Potenzial für Aufwertung, Gentrifizierung und Verdrängung. Insbesondere der große Anteil an nicht modernisierten Nachkriegsgebäuden und privaten Mietwohnungen zeigt das Potenzial für Aufwertung. Gleichzeitig zeugen Umbauten und gesteigener Flächenbedarf von bestehender Gentrifizierung. Das Verdrängungspotenzial ist insbesondere für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen hoch, die auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders schutzbedürftig sind.

Tabelle 7: Erhaltungssatzungsmonitoring „Scharfreiterplatz“

EHS-Monitoring Scharfreiterplatz

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	2.800	1.588.300		
Wohnungen	1.500	859.900		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
<b>Attraktivitätsfaktoren</b>				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	19,7	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,5	3,3	→
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	0,0	8,5	↓
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>				
Besondere Naturqualitäten (z.B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,3	
<b>Aufwertungspotenzial</b>				
WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren mit Baualter ... bis 1949	Anteil in %	14,1	21,0	↑
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	59,1	31,2	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	1,3	21,2	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	59,1	53,9	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	66,5	26,6	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	93,7	100	↑
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	39,2	14,1	++
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
WE mit Umbau in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	19,2	5,9	↑
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 3 Jahren	Anteil in %	3,7	9,3	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m <sup>2</sup>	0,8	-0,7	↑
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	1,6	2,3	
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten zehn Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	6,7	4,5	+
<b>Verdrängungsgefahr</b>				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	10,8	11,6	↓
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre unter 18-Jährige	Anteil in %	36,9	40,1	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	13,2	15,6	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	13,4	16,9	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	3,5	3,6	→
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat	Anteil in %	86,0	100	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	32,6	23,7	↑
	Anteil in %	43,2	38,1	↑

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## 5.6 Agnesstraße

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. [Tabelle 2](#)) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in [Abbildung 9](#) (Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)) dargestellte Bereich „Agnesstraße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 2.800 Wohnungen, in denen 4.500 Einwohner\*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Agnesstraße“ gilt seit 31.12.2020 unbefristet.

### Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Im Süden grenzt der Stadtbezirk 04 Schwabing-West an den dritten Stadtbezirk, Maxvorstadt, an. Die gründerzeitlichen Platzstrukturen des Elisabeth-, Kurfürsten- und Hohenzollernplatzes sind charakteristisch für diesen Stadtbezirk.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ befindet sich am südlichen Rand des vierten Stadtbezirks Schwabing-West. Es wird im Norden durch die Elisabeth- bzw. die Bauerstraße, im Osten durch die Gentzstraße, im Süden durch die Georgenstraße und im Westen durch die Schleißheimer Straße begrenzt. Da sich die Blockseiten der Elisabethstraße in diesem Bereich nicht für eine Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet eignen, verläuft die Grenze des Gebiets südlich der Elisabethstraße. Die kleinteilige Gebietsabgrenzung bedingt sich durch die Grenzziehung entlang der Flurstücksgrenzen.

Die Bau- und Siedlungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist weitgehend homogen. Überwiegend handelt es sich um Blockrandbebauung. Das Baualter der Gebäude variiert dabei. Vorherrschend sind Altbauten, zwischen welchen sich immer wieder Nachkriegsbauten in Folge von Baulückenschließungen sowie vereinzelt neuere Gebäude befinden.

### Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen.

Die durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 15 Minuten. Damit liegt das Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt recht zentral.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München insgesamt im Erhaltungssatzungsgebiet niedrig aus. So liegt der Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie im Erhaltungssatzungsgebiet bei 1,9 Prozent. Im Vergleich: Für die Landeshauptstadt München ergibt sich ein Wert von 3,3 Prozent. Dafür gibt es im Gebiet sehr viele Wohnungen in Baudenkmalern (18,3 Prozent), allerdings keine in Ensembleschutzgebieten (0 Prozent).

### Aufwertungspotenzial

Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ ergibt sich im Vergleich zur Landeshauptstadt München ein deutlich erhöhtes Aufwertungspotenzial.

Der Anteil an Wohnungen ohne Umbau in der Baualtersklasse bis 1949 liegt bei 25,5 Prozent und damit über dem Vergleichswert der Landeshauptstadt (21,0 Prozent). 53,0 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen, weitere 5,8 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren (vgl. [Tabelle 8](#)).

Nahezu alle Wohnungen (99,6 Prozent) liegen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken.

Mit 52,2 Prozent liegt der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (26,6 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 Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 97,9 Prozent unter dem Wert der Landeshauptstadt (100 Prozent).

Im Gebiet „Agnesstraße“ liegen mit 6,7 Prozent deutlich weniger Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum als in der Gesamtstadt (14,1 Prozent).

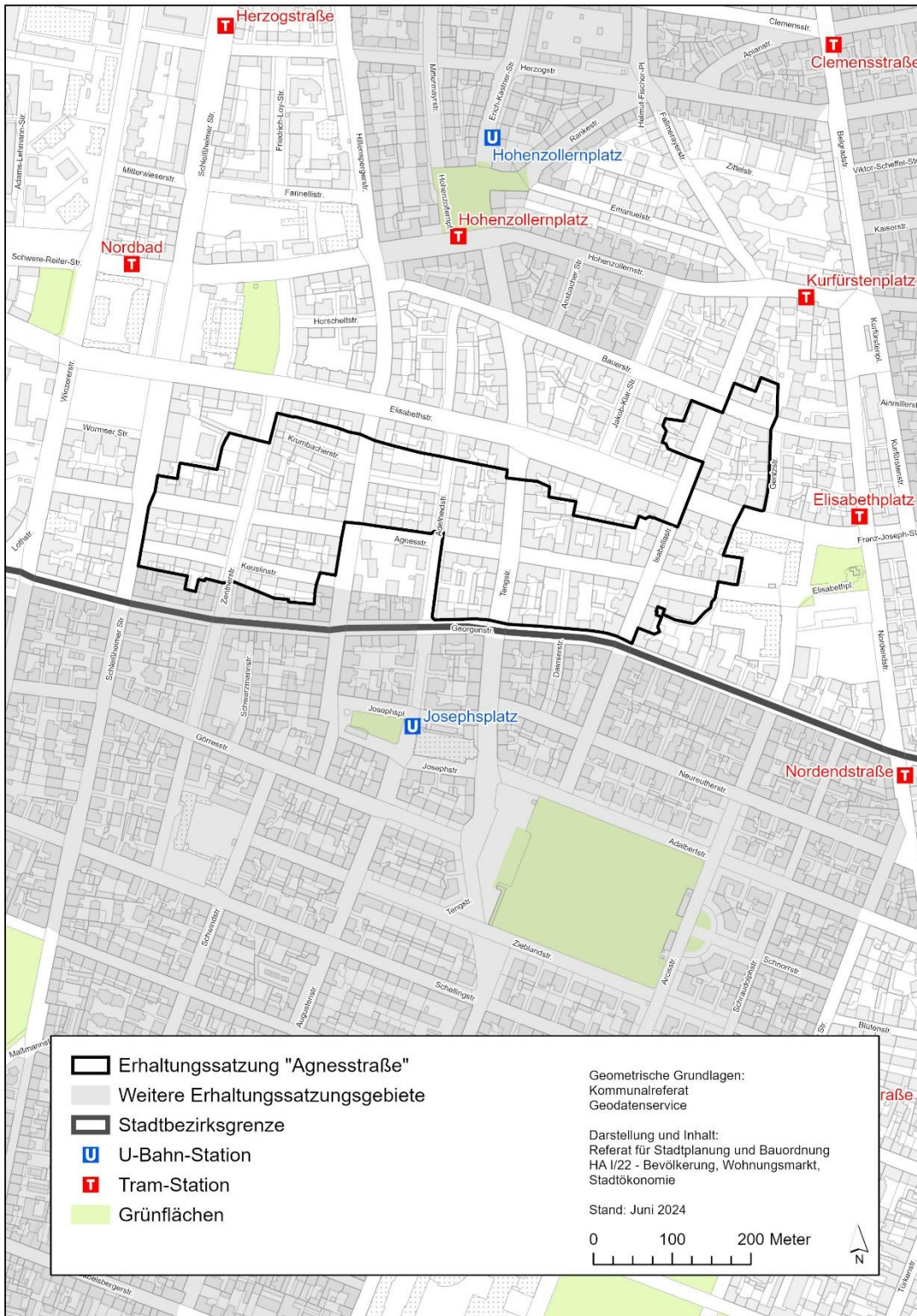


Abbildung 9: Erhaltungssatzungsgebiet „Agnestraße“

Lage im Stadtgebiet siehe [Abbildung 3](#)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtkonomie

## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 16,0 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. **Tabelle 8**). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,9 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 7,3 Prozent über den Mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit weniger dynamischer als in der Gesamtstadt (9,3 Prozent).

Beim Wohnflächenkonsum pro Kopf im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren konnte ein Zuwachs von 1,6 Quadratmeter festgestellt werden. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf im selben Zeitraum um 0,7 Quadratmeter. Damit entspricht die Richtung der Entwicklung im Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ nicht dem gesamtstädtischen Trend.

Für 9,7 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden im Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum mit 2,3 Prozent deutlich weniger. Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer\*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Regelungen auslaufen, auch umsetzen würden.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren keine (0 Prozent) der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Sozialbindung.

Im Satzungsgebiet kamen 0,7 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes deutlich mehr neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 12,1 Jahre und ist damit höher als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Generell sind kürzere Wohndauern der Bevölkerung für eine Lage innerhalb des Mittleren Rings nicht ungewöhnlich. 40,7 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. **Tabelle 8**).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 13,5 Prozent unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt, in der 15,6 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind. 17,1 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt. Der Anteil fällt leicht erhöht aus. So liegt er im Vergleich dazu für ganz München bei 16,9 Prozent.

Rund drei Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende (2,9 Prozent), welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der

Gesamtstadt sind dies 3,6 Prozent der Haushalte.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 117,0 Prozent deutlich über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Auch die Anteile an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (23,7 Prozent) sind unauffällig beziehungsweise die Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (30,7 Prozent) auffallend niedrig.

## Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der unbefristeten Satzung haben ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Agnesstraße“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ sind sowohl Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. So sind beispielsweise 52,2 Prozent aller Wohnungen private Mietwohnungsbestände. Zudem handelt es sich bei diesem zentral gelegenen Gebiet um eine attraktive Wohngegend mit vielen Baudenkmälern und einer guten ÖPNV-Erreichbarkeit. Die Gentrifizierungsdynamik im Viertel zeigt sich im steigenden Wohnflächenkonsum, dem erhöhten Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen und der regen Umbauaktivität.

Tabelle 8: Erhaltungssatzungsmonitoring „Agnesstraße“

EHS-Monitoring Agnesstraße

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	4.500	1.588.300		
Wohnungen	2.800	859.900		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
<b>Attraktivitätsfaktoren</b>				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	14,9	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	1,9	3,3	↓
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	18,3	8,5	↑
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>				
Besondere Naturqualitäten (z.B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,3	
<b>Aufwertungspotenzial</b>				
WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren mit Baualter ... bis 1949	Anteil in %	25,5	21,0	↑
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	53,0	31,2	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	5,8	21,2	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	99,6	53,9	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	52,2	26,6	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	97,9	100	→
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	6,7	14,1	
<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
WE mit Umbau in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	16,0	5,9	↑
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 3 Jahren	Anteil in %	7,3	9,3	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m <sup>2</sup>	1,6	-0,7	↑
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	9,7	2,3	++
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten zehn Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten zehn Jahren	Anteil in %	0,7	4,5	
<b>Verdrängungsgefahr</b>				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	12,1	11,6	↑
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	40,7	40,1	→
unter 18-Jährige	Anteil in %	13,5	15,6	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	17,1	16,9	→
Alleinerziehende	Anteil in %	2,9	3,6	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	117,0	100	↓
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat	Anteil in %	23,7	23,7	→
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat	Anteil in %	30,7	38,1	↓

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

## 6 Beschlüsse zum Thema Erhaltungssatzung

Im Folgenden werden Stadtratsbeschlüsse zum Thema Erhaltungssatzung aus dem vergangenen Jahr der drei beteiligten Referate Kommunalreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie Sozialreferat aufgeführt.

Relevante Stadtratsbeschlüsse seit September 2023:

**Erhaltungssatzung „Alte Heide“**  
(04.10.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7823207>

**Erhaltungssatzung „Moosach“**  
(04.10.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7823163>

**Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauerstraße“**  
(25.10.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7825649>

**Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“**  
(25.10.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7864149>

**Umgang mit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken mit gewerblich genutzten Objekten in Erhaltungssatzungsgebieten**  
(25.10.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7684266>

**Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes**  
(09.11.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7990123>

**Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“**  
(29.11.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7933565>

**Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz“ und Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“**  
(20.12.2023)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8013704>

**Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung im nördlichen Lehel**  
(31.01.2024)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7934168>

**Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten zu Gunsten Dritter**  
(20.03.2024)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8145604>

**Erhaltungssatzung „Hasenberg!“**  
(24.04.2024)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8063033>

**Überprüfung des Erlasses einer Erhaltungssatzung im Kieferngarten**  
(24.04.2024)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8068267>

**Überprüfung des Erlasses einer Erhaltungssatzung im Ludwigsfeld**  
(24.04.2024)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7569562>

**Vollzug der Zweckentfremdungssatzung, Vollzug der Erhaltungssatzung, Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**  
(07.05.2024)  
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8347370>

## Impressum

### Herausgeberin

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstr. 31  
80331 München  
[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

### Inhalt und Konzept

Stadtentwicklungsplanung HA I/22-  
Bevölkerung, Wohnungsmarkt  
und Stadtökonomie  
E-Mail: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

### Redaktionsschluss

Juni 2024





[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)