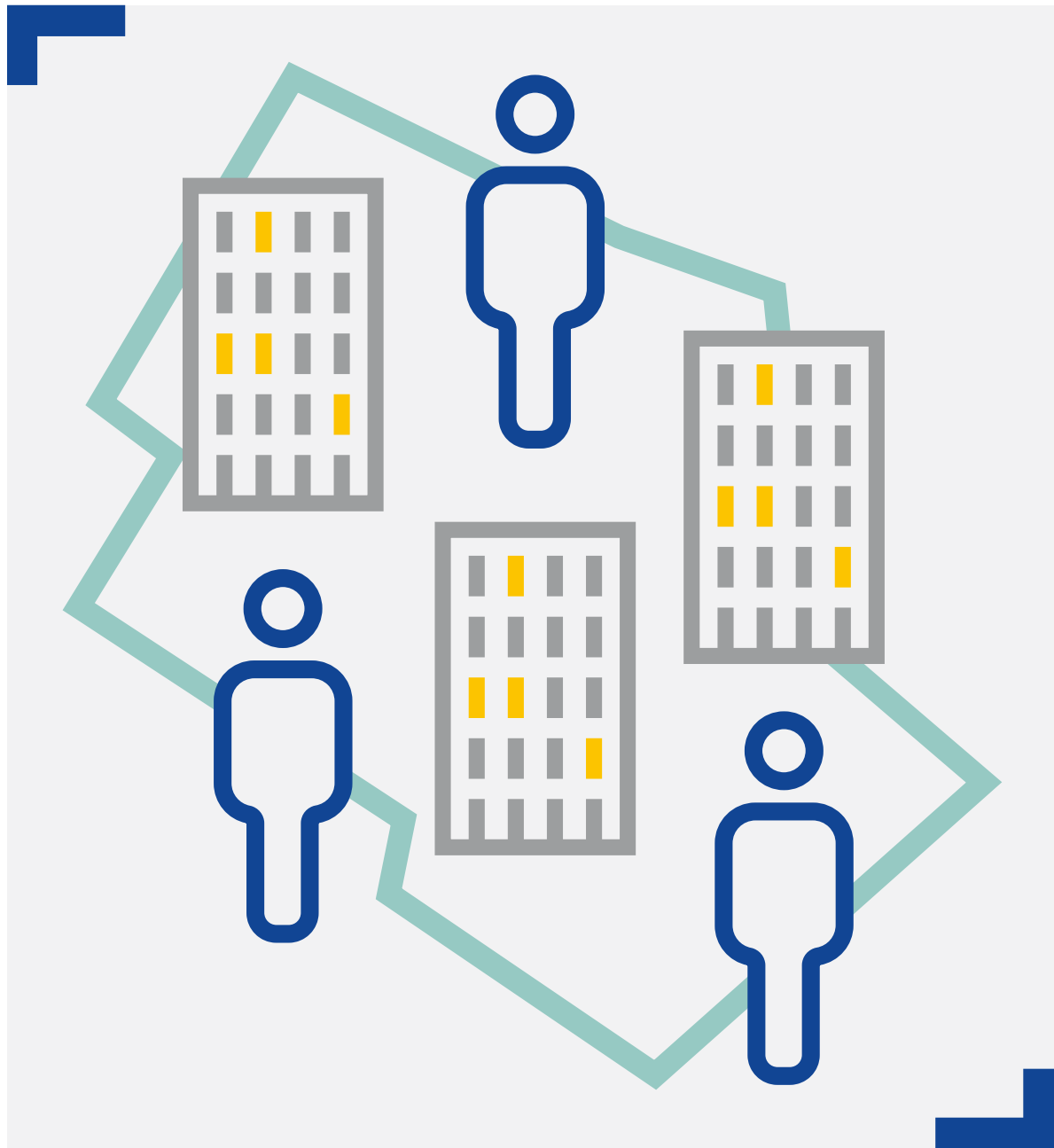




## Erhaltungssatzungen in München

30 Jahre Milieuschutz (1987–2017)





## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
<b>1 Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2 Chronologie</b>	<b>6</b>
2.1 Entstehung und Entwicklung der Erhaltungssatzung	7
2.2 Entwicklung der Gebietskulisse	8
<b>3 Die aktuellen Münchner Erhaltungssatzungen</b>	<b>16</b>
3.1 Erhaltungssatzungsgebiete im Überblick	17
3.2 Steckbriefe der aktuellen Satzungsgebiete	18
<b>4 Rechtliche Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten</b>	<b>30</b>
4.1 Gesetzesgrundlage der Erhaltungssatzung	31
4.2 Besondere städtebauliche Gründe	32
4.3 Zuständigkeiten	32
<b>5 Auswahl, Abgrenzung und Begründung der Gebiete</b>	<b>34</b>
5.1 Datengrundlagen und Methodik	35
5.2 Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren	36
<b>6 Vollzug</b>	<b>40</b>
6.1 Genehmigungsverfahren im Sozialreferat	41
6.2 Ausübung des Vorkaufsrechts im Kommunalreferat	45
<b>7 Fazit und Ausblick</b>	<b>48</b>
<b>8 Weiterführende Informationen</b>	<b>50</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete und Einwohnerzahlen 1988 bis 2017	8
<b>Abbildung 2:</b> Gebietskulisse der Erhaltungssatzung in den Jahren 1990, 2000, 2010 und 2017	12
<b>Abbildung 3:</b> Zuständigkeiten	33
<b>Abbildung 4:</b> Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen	45
<b>Abbildung 5:</b> Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen in den Erhaltungssatzungsgebieten von 2007 bis 2016 (auf Quartals-ebene, Anzahl der Wohneinheiten)	47
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
<b>Tabelle 1:</b> Ausgewählte Strukturdaten der Erhaltungssatzungsgebiete im Vergleich mit Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings und der Gesamtstadt	9
<b>Tabelle 2:</b> Aktuelle Erhaltungssatzungsgebiete	17
<b>Tabelle 3:</b> Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren	37
<b>Tabelle 4:</b> Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge	41
<b>Tabelle 5:</b> Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum	42





Liebe Leserinnen und Leser,

vor 30 Jahren wurden im September 1987 um den Pündterplatz sowie die Georgen- und Zentnerstraße in Schwabing und in der Maxvorstadt die ersten beiden Erhaltungssatzungen Münchens erlassen.

Zum damaligen Zeitpunkt war der Einsatz dieses städtebaulichen Instruments politisch sehr umstritten. Inzwischen jedoch sind die Erhaltungssatzungen zu einem der wichtigsten Bausteine des wohnungspolitischen Instrumentariums in der Landeshauptstadt München geworden. Sie tragen zur Sicherung erschwinglichen Mietwohnraums sowie zum Schutz gewachsener Milieus und Bevölkerungsstrukturen in den Vierteln bei.

Nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch soll in Erhaltungssatzungsgebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Indem Abbruch, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen der Gebäude ebenso einer speziellen Genehmigung bedürfen, wie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, können Luxusmodernisierungen und eine unangemessene Erhöhung des Standards der Wohnungen in der Regel verhindert und die angestammten Mieterinnen und Mieter (das „Milieu“) vor Verdrängung geschützt werden.

Insbesondere durch den lange geforderten und schließlich im Jahr 2014 vom Freistaat eingeführten Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat das Instrument noch einmal an Bedeutung gewonnen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum kann nicht ausschließlich durch den Bau neuer Wohnungen stattfinden, insbesondere weil geeignete Flächen in München nur noch in begrenztem Maße vorhanden sind. Deshalb ist das Instrument der Erhaltungssatzung für den Bestandsschutz und die Wahrung gemischter Bevölkerungsstrukturen in den Stadtvierteln unabdingbar.

Während Ende der 1980er Jahre gerade einmal sechs Erhaltungssatzungsgebiete in drei Münchner Stadtbezirken existierten, sind es heute 21 Gebiete, verteilt auf 14 Stadtbezirke, in denen rund 262.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben.

Die vorliegende Broschüre zum 30-jährigen Bestehen der Erhaltungssatzung in München gibt einen Überblick über den langjährigen Einsatz des Instruments, die bisherigen Erfahrungen und Erfolge sowie die Entwicklungen, die seit dem Erscheinen der Broschüre „25 Jahre Erhaltungssatzungen in München“ aus dem Jahr 2012 stattgefunden haben.



Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin



# 1 Einführung





Bis in die 1990er Jahre hinein waren Luxusmodernisierungen, Wohnungszusammenlegungen und Umwandlungen sowie die daraus resultierende Verdrängung der angestammten Bevölkerung durch einkommensstärkere Haushalte vordergründig ein Problem gefragter innerstädtischer Lagen wie etwa dem Lehel, Schwabing oder dem Glockenbachviertel. Bereits seit einiger Zeit sind jedoch auch weitere Viertel innerhalb des Mittleren Rings wie zum Beispiel Sendling, Haidhausen oder Giesing von derartigen Gentrifizierungsprozessen betroffen.

Da ein Großteil des klassischen innerstädtischen Altbaubestandes jedoch bereits eine bauliche Aufwertung erfahren hat oder sich schon im Umgriff einer Erhaltungssatzung befindet, rücken zunehmend auch Bereiche außerhalb des Mittleren Rings mit Wohnungsbeständen aus den 1970er und 80er Jahren in den Fokus von Investoren.

Dabei finden in München nicht mehr die „klassischen“ Gentrifizierungsprozesse statt, die sich dadurch charakterisieren, dass Studenten, Künstler und Kreative aufgrund der geringen Mieten in problematische oder heruntergekommene Viertel mit schlechter oder leerstehender Bausubstanz ziehen und diese nach und nach auch für besser verdienende Bevölkerungsgruppen attraktiv machen. Wenn von Gentrifizierung, gerade in den Innenstadt- und Innenstadtrandlagen, gesprochen wird, handelt es sich in München in den meisten Vierteln eher um eine zweite oder dritte „Gentrifizierungswelle“. Von einer Verdrängung durch die unverhältnismäßige Aufwertung des Gebäudebestandes zum Zwecke der Mietsteigerung oder des Verkaufs sind daher inzwischen sowohl gering- als auch durchschnittlich verdienende Haushalte betroffen.

Grundsätzlich lassen sich Aufwertungsprozesse und die oft damit einhergehende Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht gänzlich verhindern, da München, ähnlich wie andere Großstädte, einem starken Wandel unterliegt. Dieser ist inzwischen entscheidend durch den stetigen Einwohn-

erzuwachs aber auch durch Globalisierungseffekte, neue Arbeitsformen und differenziertere Lebensstile geprägt. Begrenzte Flächenressourcen sowie die gestiegene Attraktivität von Immobilien als sichere Anlageform führen in Kombination mit den genannten Faktoren dazu, dass vor allem im Segment des preisgünstigen Mietwohnraums die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Somit gestaltet sich die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da die steigenden Mietpreise nicht mehr für alle Einkommensgruppen erschwinglich sind.

Gerade geringverdienende Haushalte, Familien mit Kindern oder Personen, die weniger mobil sind, haben auf dem freien Wohnungsmarkt jedoch kaum Chancen, bezahlbaren und geeigneten Ersatzwohnraum zu finden, wenn sie aufgrund von Mietsteigerungen verdrängt werden.

Damit die sogenannte „Münchener Mischung“, das heißt das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten bleibt, müssen deshalb Maßnahmen des Bestandsschutzes für Mietwohnraum eingesetzt werden.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) trägt in Verbindung mit dem Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dazu bei, Verdrängungsprozesse zu verlangsamen und abzumildern sowie einen sozial integrierten Städtebau der von verschiedenen Funktionen, Nutzungen, Infrastrukturen und sozialen Milieus geprägt ist, zu fördern.

Ziel des Instruments ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet zu erhalten unter der Voraussetzung, dass dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig ist. Die Erhaltungssatzung hat demnach nicht die Aufgabe, die einzelne Mieterin oder den einzelnen Mieter zu schützen, sondern gewachsene Milieustrukturen zu bewahren.



Glockenbachviertel



Maxvorstadt

Die vorliegende Dokumentation gibt einen Überblick über den 30-jährigen Einsatz der Erhaltungssatzung in München. Es werden Entwicklungen und Erfolge aber auch die Grenzen des Instruments aufgezeigt sowie ein Überblick über die derzeitigen Erhaltungssatzungsgebiete in München gegeben.

## 2 Chronologie





## 2.1 Entstehung und Entwicklung der Erhaltungssatzung

Im Jahr 1976 wurde den Gemeinden durch die Gesetzgebung zum ersten Mal die Möglichkeit gegeben, Satzungen zum Zwecke des Milieuschutzes zu erlassen. Die entsprechenden Regelungen wurden mit der „Novelle 1976“ des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG) mit § 39h in das Städtebaurecht des Bundes integriert. Dieser sah vor, dass in den von der Gemeinde bezeichneten Satzungsgebieten für Abbruch, Umbau oder Änderung baulicher Anlagen die Genehmigung dann versagt werden konnte, wenn die Bevölkerungszusammensetzung im Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten bleiben sollte. Die Vorschriften des § 39h BBauG wurden im Jahr 1987 weitgehend in die §§ 172 und 173 BauGB überführt.

Die erste Erhaltungssatzung in Deutschland wurde schließlich 1981 von der Stadt Nürnberg erlassen. Eine Vorreiterrolle übernahm Nürnberg auch bei der Entwicklung der Methodik zur Überprüfung der Satzungsgebiete.

In München wurde die Einführung des Milieuschutzes ebenfalls bereits seit Ende der 1970er Jahre intensiv diskutiert, was vor allem den starken Aufwertungstendenzen in Innenstadtbeziehungweise Innenstadtrandgebieten, wie etwa dem Lehel oder Schwabing, geschuldet war. Jedoch war das Instrument zu diesem Zeitpunkt politisch höchst umstritten. Die Einführung der Erhaltungssatzung scheiterte zunächst, unter anderem weil die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Landgericht München I<sup>1</sup> für rechtswidrig erklärt wurde.

1984 beauftragte der Münchner Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untersuchungen für die Gebiete durchzuführen, die für den Erlass einer Erhaltungssatzung in Frage kommen könnten. In den darauffolgenden Jahren wurde der gesamte Bereich innerhalb des Mittleren Rings untersucht. 1985 wurde ein umfangreiches Rechtsgutachten zur Ausübung von Vorkaufsrechten und dem Erlass von Erhaltungssatzungen vor dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekanntgegeben. Außerdem fand von Seiten der Stadtverwaltung ein Austausch mit anderen deutschen Städten zur rechtlichen und methodischen Vorgehensweise sowie zu bisherigen Erfahrungen mit dem Instrument statt.

Dies ebnete den Weg, um im Jahr 1987 schließlich die ersten beiden Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Landeshauptstadt München zu erlassen: den „Pündterplatz“ und die „Georgen-Zentnerstraße“.

In mehreren Verfahren vor den Bayerischen Verwaltungsgerichten sowie in Normenkontrollen<sup>2</sup> im Jahr 1994 sowie im Jahr 2005 wurden die Satzungen für rechtmäßig erachtet und das methodische Vorgehen vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt. Allerdings wurde die ursprünglich 10-jährige Laufzeit der Satzungen bis zu deren erneuter Untersuchung auf fünf Jahre verkürzt, um die Aktualität der zugrunde gelegten Daten gewährleisten zu können. Diese Regelung hat bis heute Bestand.

Derzeit wird das Instrument vor allem in München, Berlin und Hamburg intensiv eingesetzt aber auch Städte wie Köln oder Frankfurt haben Erhaltungssatzungen (zum Teil auch unter den Bezeichnungen „Erhaltungsverordnung“ oder „Milieuschutzsatzung“) nach § 172 BauGB erlassen.



Erhaltungssatzung Pündter- und Viktoriaiplatz



Erhaltungssatzung Wettersteinplatz

<sup>1</sup> Landgericht München I, Urteil vom 03.08.1981 (Az. 0 184/78/80 Baul.)

<sup>2</sup> Normenkontrolle vom 05.08.1994 (Az. 2 N 91.2476) und Urteil zur Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ vom 18.04.2005 (Az. 2 N 02.2981).

## 2.2 Entwicklung der Gebietskulisse

Die Erhaltungssatzungen gelten in München für die Dauer von fünf Jahren. Vor Ablauf dieses Zeitfensters wird überprüft, ob der Neuerlass einer Satzung an dieser Stelle und im bestehenden Gebietsumgriff gerechtfertigt werden kann. Dies ist sowohl vom Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes als auch vom Verdrängungspotenzial der im Untersuchungsgebiet ansässigen Bevölkerung abhängig (siehe Kapitel 5).

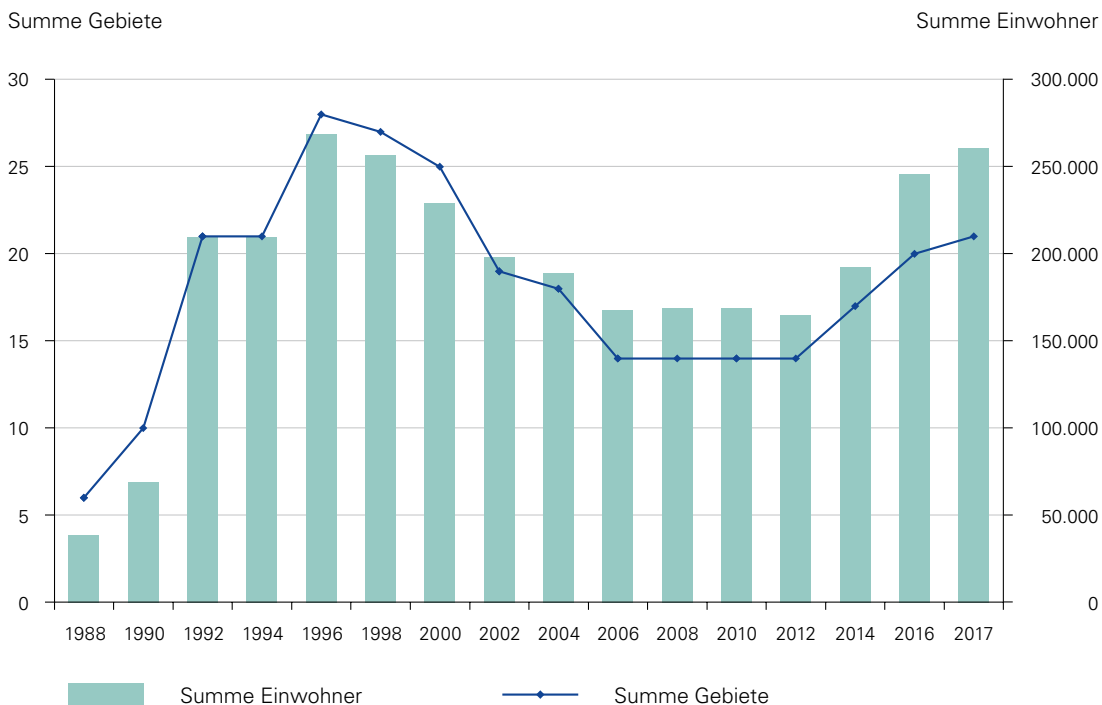
Ergibt die Untersuchung ein zu geringes oder nicht mehr existierendes Aufwertungs- und/oder Verdrängungspotenzial, so wird die Erhaltungssatzung nicht erneut erlassen beziehungsweise so werden die ungeeigneten Bereiche nicht mehr in den Umgriff aufgenommen. Zeigt sich nach wie vor die Gefahr einer Verdrängung infolge von Aufwertungsaktivitäten im Untersuchungsgebiet, bleibt die Satzung bestehen, wobei der Umgriff gegebenenfalls auch vergrößert werden kann.

Rein formal gesehen werden Erhaltungssatzungsgebiete, die in gleicher oder veränderter Gebietsabgrenzung bestehen bleiben sollen, nach Ablauf ihrer fünfjährigen Frist nicht verlängert, sondern erneut erlassen.

Die bisher größte Ausdehnung erreichte das städtebauliche Instrument im Jahr 1996 mit 28 Erhaltungssatzungsgebieten, in denen knapp 270.000 Einwohnerinnen und Einwohner lebten. 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 neue Erhaltungssatzungsgebiete hinzu.

Bedingt durch die Entwicklungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt in den letzten Jahren ist die Gebietskulisse inzwischen wieder auf 21 Gebiete angewachsen, in denen rund 262.000 Einwohnerinnen und Einwohner in 147.000 Wohnungen leben (Stand: August 2017) (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete und Einwohnerzahlen 1988 bis 2017**



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

**Tabelle 1: Ausgewählte Strukturdaten der Erhaltungssatzungsgebiete im Vergleich mit Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings und der Gesamtstadt**

Indikatoren	Zum Vergleich			
	21 Erhaltungssatzungsgebiete	Innenstadt und Innenstadtrand	Außerhalb des Mittleren Rings	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner</b>	262.000	501.000	1.076.000	1.577.700
<b>Wohnungen</b>	147.000	290.000	529.000	819.000
<b>Anteil Wohneinheiten in Gebäuden mit 4–6 Geschossen</b>	80,8	76,6	33,8	49,0
<b>Anteil Wohneinheiten vor 1949</b>	41,5	36,3	17,1	23,9
<b>Anteil Wohneinheiten 1949–1968</b>	38,4	37,0	31,4	33,4
<b>Anteil Wohneinheiten 1969–1978</b>	7,0	8,4	18,6	15,0
<b>Anteil umgebaute Wohneinheiten in % (5-Jahreszeitraum)</b>	5,6	4,5	2,4	3,1
<b>Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand in % Wohneinheiten (5-Jahreszeitraum)</b>	2,2	1,8	0,7	1,1
<b>Wiedervermietung nettokalt je qm Gebiet in % Mittel; Innerhalb / Außerhalb Mittlerer Ring (5-Jahreszeitraum)</b>	–	–	–	–
<b>Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche</b>	37,2	36,3	45,0	42,2
<b>Mittlere Wohndauer Deutsche</b>	11,7	11,3	13,8	13,0
<b>Mittlere Wohndauer Ausländer</b>	8,0	7,3	6,8	6,9
<b>Anteil Ausländer</b>	28,4	27,2	28,1	27,8
<b>Anteil unter 18 Jährige</b>	12,4	12,1	15,7	14,6
<b>Anteil 60–74 Jährige</b>	12,0	12,1	13,9	13,3
<b>Anteil über 74 Jährige</b>	6,7	7,0	9,5	8,7
<b>Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern</b>	21,2	20,8	18,8	19,4
<b>Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen; 5-Jahreszeitraum)</b>	0,5	0,4	0,6	0,5
<b>GfK Kaufkraft je Einwohner</b>	29.000	31.000	29.000	30.000
<b>GfK Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 Euro monatlich</b>	20,4	17,3	14,2	15,2

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22; Stand: 31.12.2016

Allein in den Jahren 2016 und 2017 wurden insgesamt neun Satzungen mit zum Teil veränderten Umgriffen erneut erlassen. Komplett neu hinzugekommen sind außerdem die Gebiete „Sendling-Westpark“, „Wettersteinplatz“ und „Maxvorstadt“.

Abbildung 2 (Seite 12 bis 15) zeigt die Entwicklung der Gebietskulisse der Erhaltungssatzung im Münchner Stadtgebiet für die Jahre 1990, 2000 und 2010 sowie für den aktuellen Stand im Jahr 2017.

Deutlich erkennbar liegt der Großteil der Erhaltungssatzungsgebiete innerhalb des Mittleren Rings, das heißt in den Innenstadt- oder Innenstadtrandbezirken. Dabei handelt es sich oft um Gebiete mit einem hohen Anteil an attraktiver gründerzeitlicher Altbausubstanz oder Gebäuden der Nachkriegszeit. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in diesen Gebieten eher die Seltenheit.

Die Möglichkeiten, in diesen Bereichen weitere Satzungen auszuweisen, sind inzwischen jedoch eingeschränkt beziehungsweise der Erlass von Erhaltungssatzungen oft nicht mehr sinnvoll oder notwendig, da viele der Altbauten in der Innenstadt oder am Innenstadtrand inzwischen bereits saniert und die Mieten dementsprechend überdurchschnittlich hoch sind. In diesen Gebieten ist die ansässige Bevölkerung zudem nicht als verdrängungsgefährdet einzustufen. Innerstädtische Quartiere, in denen dies noch der Fall ist, befinden sich zu einem Großteil bereits unter Milieuschutz.

Als die Methodik zur Bewertung der Erhaltungssatzungsgebiete vor nunmehr 30 Jahren entwickelt wurde, waren die Gebäude jüngeren Baualters, das heißt die Bestände aus den 1970er und 80er Jahren als Aufwertungs- und Modernisierungsobjekte nicht geeignet, da es sich hierbei mehr oder weniger um Neubauten handelte. Darüber hinaus waren zum damaligen Zeitpunkt noch größere Bestände an unmodernisierten Altbauten im Innenstadtbereich vorhanden, deren Aufwertung lohnend war.

Inzwischen sind allerdings auch die Wohnungsbestände der 1970er und 80er Jahre zunehmend von Umbau- und Umwandlungsaktivitäten betroffen. Gebäude dieser Baualtersklasse befinden sich überwiegend in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2013 der Indikator „Anteil an Wohneinheiten in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978“ in den Indikatorenkatalog zur Einstufung des Aufwertungspotenzials des Bestandes aufgenommen (siehe Kapitel 5). Jüngere Erhaltungssatzungsgebiete wie zum Beispiel „Laim“ (2015), „Wettersteinplatz“ (2016) oder „Sendling-Westpark“ (2016), die sich in größerer Entfernung vom Stadtzentrum befinden, haben in diesen Überlegungen ihren Ursprung.

Tabelle 1 zeigt die durchschnittliche Ausprägung der Indikatoren zur Gebietsfestlegung in den derzeitigen Erhaltungssatzungsgebieten im Vergleich mit den Werten für die Viertel innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings sowie der Gesamtstadt.

Für den Indikator zu den Wiedervermietungsmieten sind in der Tabelle keine Werte angegeben, da ein Vergleich an dieser Stelle nicht sinnvoll ist. Bei der Bewertung der Satzungsgebiete findet je nach deren Lage im Stadtgebiet ein Vergleich mit den Bereichen innerhalb beziehungsweise außerhalb des Mittleren Rings statt.

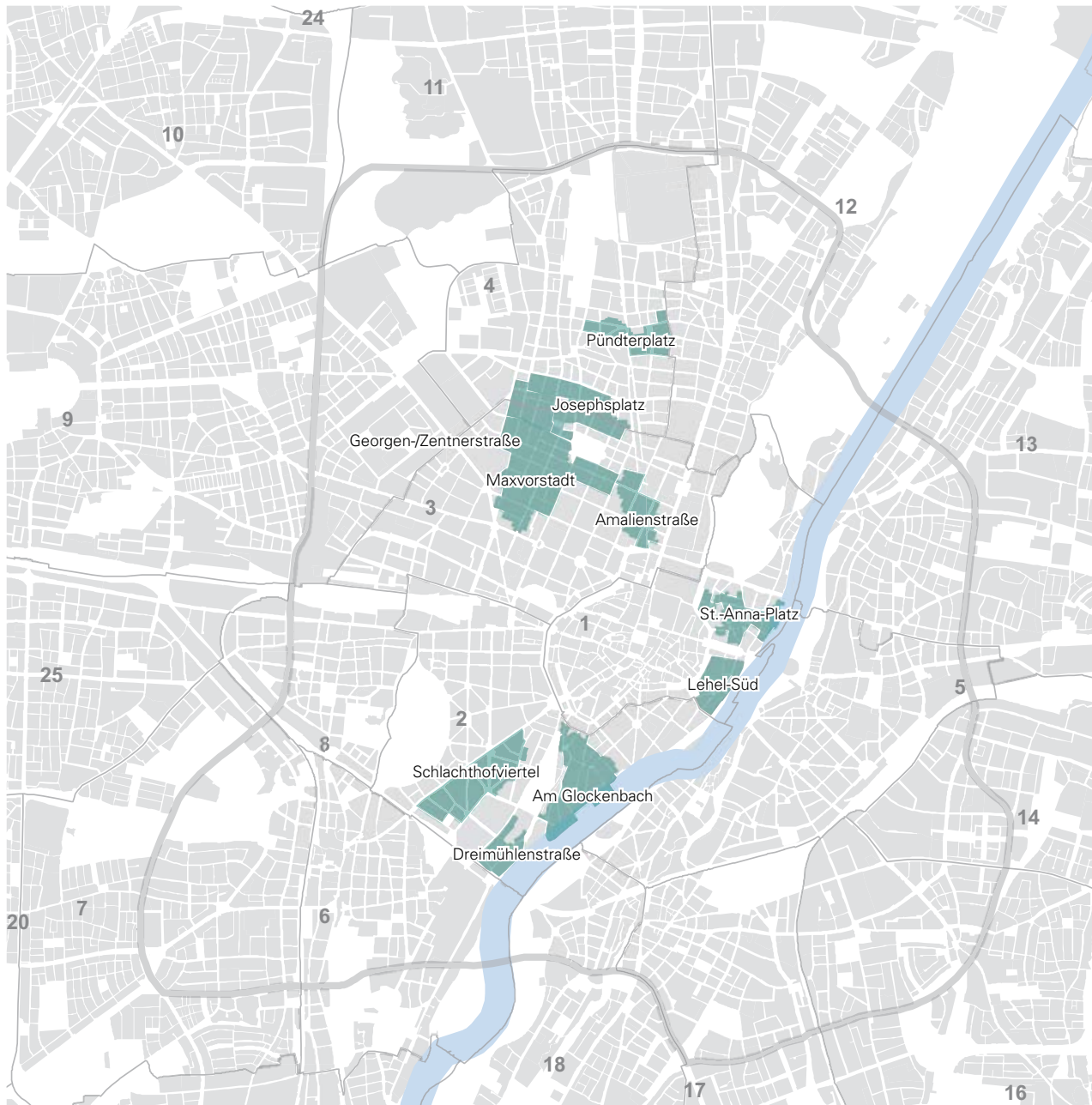




Erhaltungssatzung Gärtnerplatz / Glockenbachviertel

Abbildung 2: Gebietskulisse der Erhaltungssatzung in den Jahren 1990, 2000, 2010 und 2017

1990



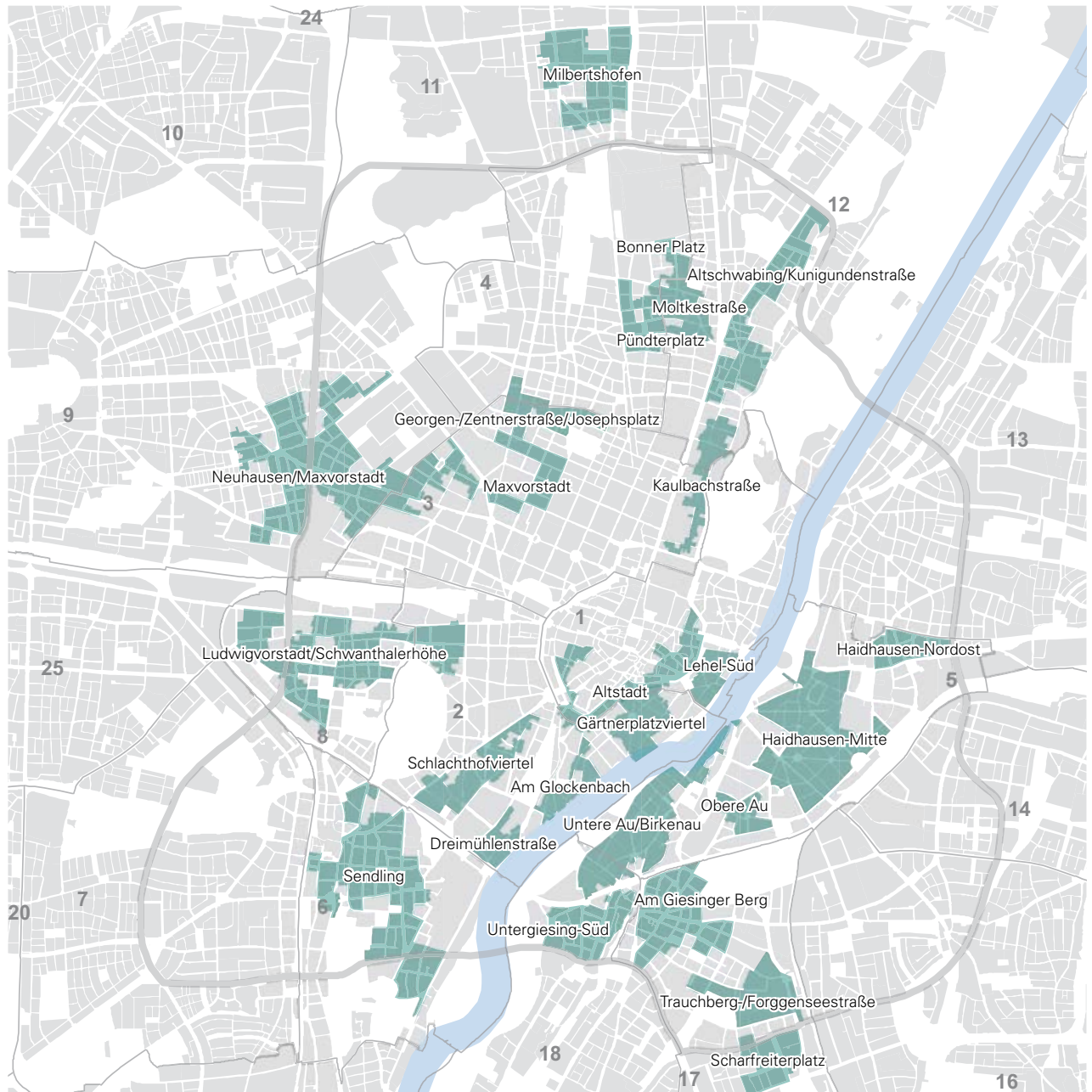
10 Satzungsgebiete

- Erhaltungssatzungsgebiet 1990
- Stadtbezirk
- Mittlerer Ring

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22  
 Hinweis: Die abgebildeten Umgriffe der Erhaltungssatzungsgebiete erheben keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit. Rechtsverbindlichen Charakter haben lediglich die Darstellungen im jeweiligen Amtsblatt der Landeshauptstadt München.



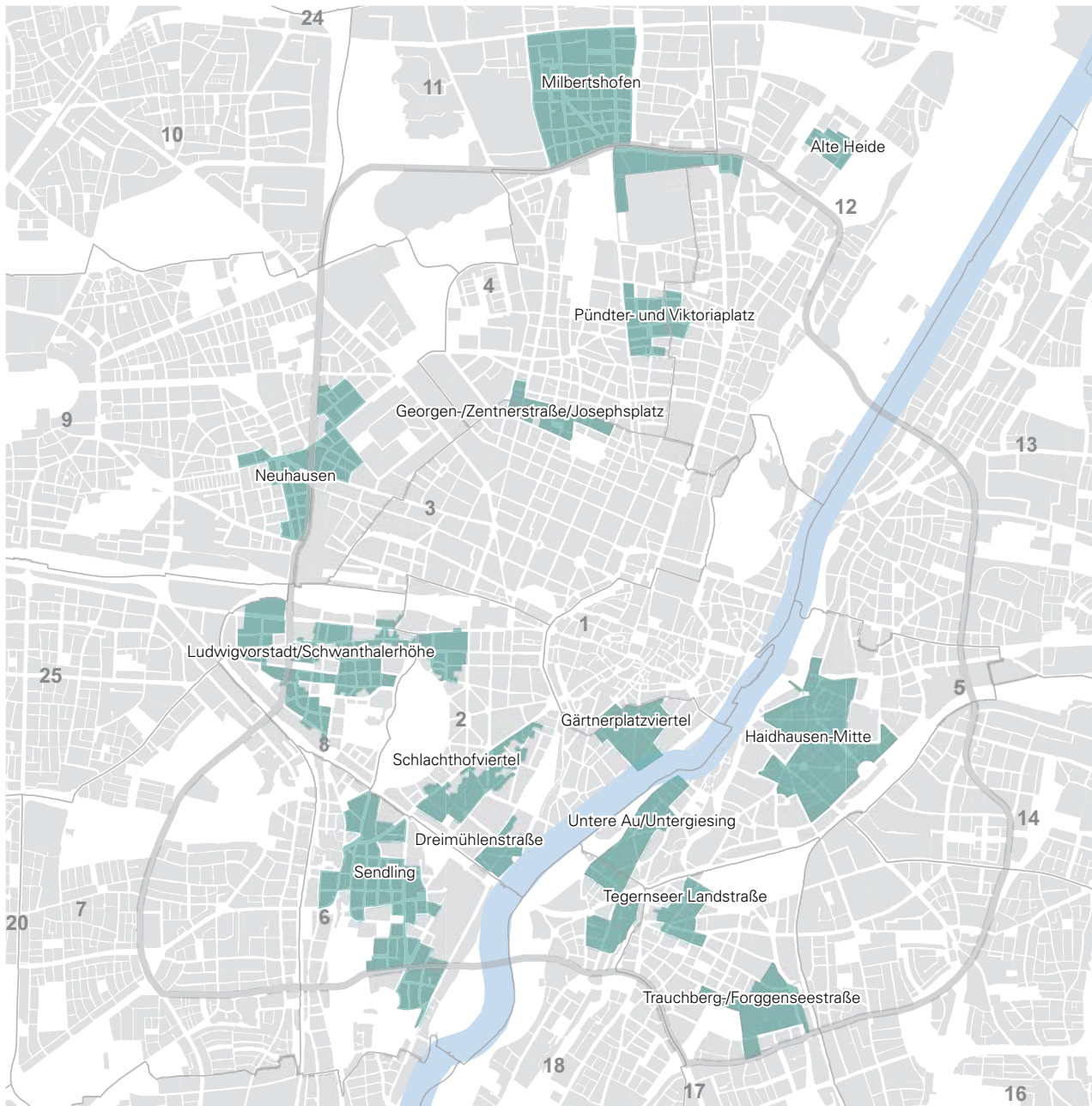
2000



25 Satzungsgebiete

- Erhaltungssatzungsgebiet 2000
- Stadtbezirk
- Mittlerer Ring

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22  
 Hinweis: Die abgebildeten Umgriffe der Erhaltungssatzungsgebiete erheben keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit. Rechtsverbindlichen Charakter haben lediglich die Darstellungen im jeweiligen Amtsblatt der Landeshauptstadt München.

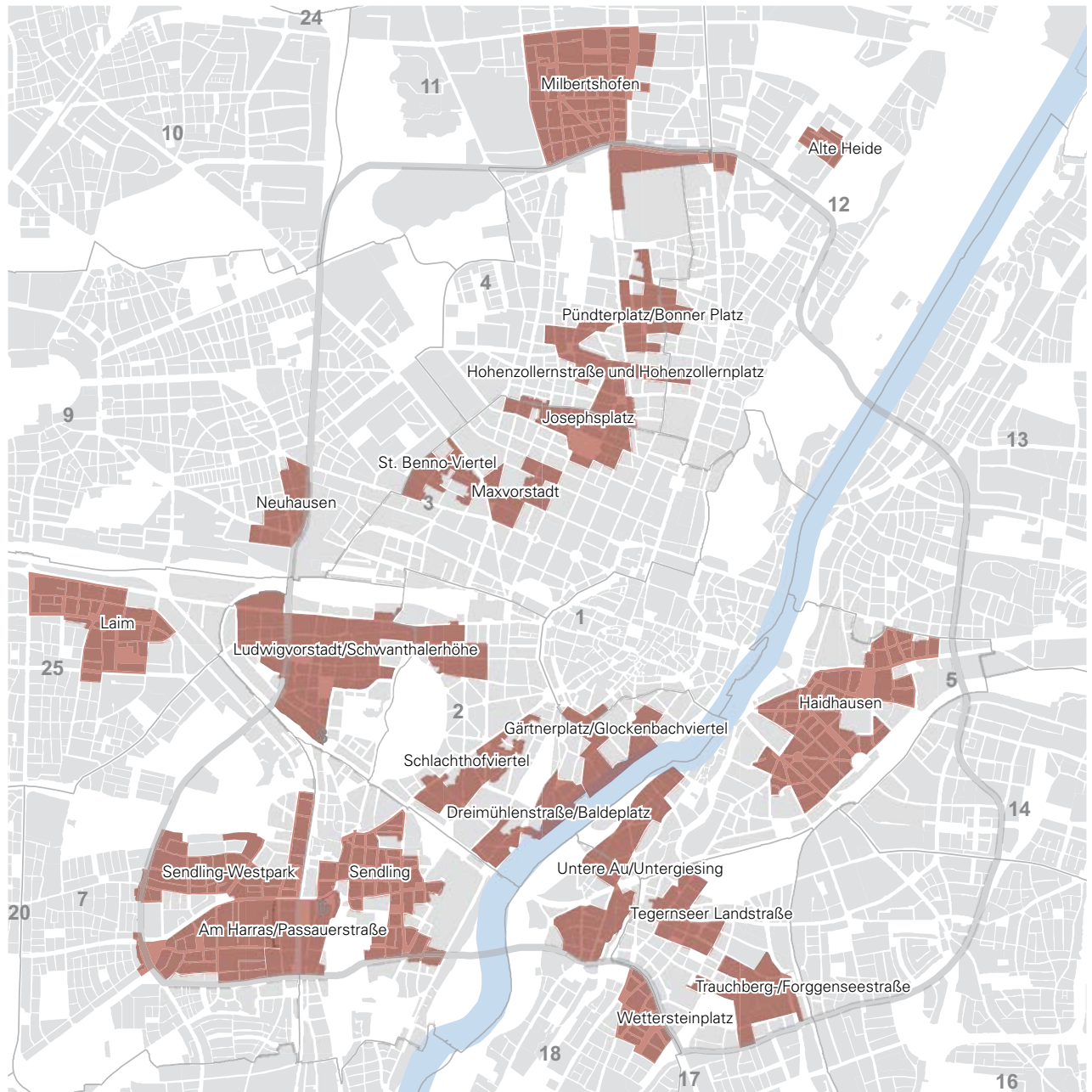


14 Satzungsgebiete

- Erhaltungssatzungsgebiet 2010
- Stadtbezirk
- Mittlerer Ring

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22  
 Hinweis: Die abgebildeten Umgriffe der Erhaltungssatzungsgebiete erheben keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit. Rechtsverbindlichen Charakter haben lediglich die Darstellungen im jeweiligen Amtsblatt der Landeshauptstadt München.

2017



21 Satzungsgebiete

- Erhaltungssatzungsgebiet 2017
- Stadtbezirk
- Mittlerer Ring

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22  
 Hinweis: Die abgebildeten Umgriffe der Erhaltungssatzungsgebiete erheben keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit. Rechtsverbindlichen Charakter haben lediglich die Darstellungen im jeweiligen Amtsblatt der Landeshauptstadt München.



### 3 Die aktuellen Münchner Erhaltungssatzungen



### 3.1 Erhaltungssatzungsgebiete im Überblick

10,7 Quadratkilometer und damit knapp 8 Prozent der gesamten bebauten Fläche des Münchner Stadtgebietes befinden sich im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Insgesamt leben hier rund 262.000 Einwohnerinnen und Einwohner und somit etwa 17 Prozent der Münchner Bevölkerung.

Tabelle 2 gibt einen Überblick über alle derzeitigen Erhaltungssatzungsgebiete sowie deren jeweilige Gültigkeitsdauer, die Anzahl der im Umgriff gelegenen Wohnungen und die Anzahl der darin lebenden Einwohnerinnen und Einwohner. Gemessen an der Einwohnerzahl ist derzeit „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ das größte Erhaltungssatzungsgebiet, gefolgt von „Haidhausen“. Das kleinste Gebiet ist die „Alte Heide“ mit nur 2.600 Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 1.300 Wohnungen<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Mittlerweile werden wegen der besseren städtebaulichen Begründbarkeit nur noch Satzungsgebiete ausgewiesen, die mindestens 1.500 Wohneinheiten umfassen. Die „Alte Heide“ stellt mit ihrer homogenen Baustruktur städtebaulich gesehen einen Sonderfall dar wobei bei erstmaligem Satzungserlass noch keine Mindestanzahl an Wohneinheiten als Voraussetzung galt.

**Tabelle 2: Aktuelle Erhaltungssatzungsgebiete**

Erhaltungssatzungen in München (Gebietsstand: 31.08.2017)	in Kraft seit	rechtskräftig bis	Einwohner/ -innen*	Wohnungen*
<b>Schlachthofviertel</b>	12.03.2013	11.03.2018	9.100	5.100
<b>Alte Heide</b>	21.11.2013	20.11.2018	2.600	1.300
<b>Baldeplatz / Dreimühlenstraße</b>	21.11.2013	20.11.2018	8.400	4.700
<b>Am Harras / Passauer Straße</b>	21.11.2013	20.11.2018	7.300	4.000
<b>Hohenzollernstr. und Hohenzollernplatz</b>	11.02.2014	10.02.2019	8.700	5.200
<b>St.-Benno-Viertel</b>	11.02.2014	10.02.2019	4.000	2.300
<b>Laim</b>	21.04.2015	20.04.2020	13.500	7.600
<b>Tegernseer Landstraße</b>	11.11.2015	10.11.2020	6.800	4.100
<b>Trauchberg- / Forggenseestraße</b>	11.11.2015	10.11.2020	8.200	4.400
<b>Sendling-Westpark</b>	20.02.2016	19.02.2021	23.200	12.900
<b>Haidhausen</b>	11.03.2016	10.03.2021	29.600	16.700
<b>Untere Au / Untergiesing</b>	21.05.2016	20.05.2021	18.800	11.100
<b>Wettersteinplatz</b>	21.05.2016	20.05.2021	6.000	3.200
<b>Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel</b>	21.05.2016	20.05.2021	8.000	4.900
<b>Neuhausen</b>	01.07.2016	30.06.2021	6.500	3.700
<b>Sendling</b>	12.07.2016	11.07.2021	19.600	10.500
<b>Milbertshofen</b>	01.11.2016	31.10.2021	29.300	15.000
<b>Maxvorstadt</b>	11.02.2017	10.02.2022	5.900	3.800
<b>Ludwigsvorstadt / Schwanthalerhöhe</b>	03.05.2017	02.05.2022	29.900	15.900
<b>Josephsplatz</b>	21.07.2017	20.07.2022	8.700	5.600
<b>Pündterplatz / Bonner Platz</b>	11.08.2017	10.08.2022	8.100	4.700
<b>Summe (21 Satzungsgebiete)</b>			<b>262.100</b>	<b>146.800</b>

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22; Stand: 31.12.2016





Erhaltungssatzung Baldeplatz/Dreimühlenstraße | Glockenbachviertel

### 3.2 Steckbriefe der aktuellen Satzungsgebiete

Im Bezug auf die städtebauliche Gestalt und Struktur ergeben sich mehr oder weniger große Unterschiede zwischen den einzelnen Satzungsgebieten. So handelt es sich beispielsweise bei dem Gebiet rund um den Gärtnerplatz um ein urbanes, lebhaftes Innenstadtviertel mit gemischten Nutzungsstrukturen, bei „Milbertshofen“ oder der „Alten Heide“ hingegen um ruhigere Wohn- und Mischgebiete außerhalb des Mittleren Rings. Auf den folgenden Seiten werden deshalb alle derzeitigen Münchner Erhaltungssatzungsgebiete in kurzen Steckbriefen vorgestellt. Bei einer Änderung des Satzungsumgriffs beziehungsweise bei Neuerlass nach Ablauf der 5-Jahres-Frist ist zu gegebener Zeit eine jeweils aktualisierte Version der Steckbriefe online abrufbar unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) Stichwort: Erhaltungssatzung.

Hinweis: Die abgebildeten Umgriffe der Erhaltungssatzungsgebiete erheben keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit. Rechtsverbindlichen Charakter haben lediglich die Darstellungen im jeweiligen Amtsblatt der Landeshauptstadt München.



## Gärtnerplatz / Glockenbachviertel

Stadtbezirk 1 und 2

8.000 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 4.900 Wohnungen  
auf rund 27 Hektar

Laufzeit: 05/2016 bis 05/2021

- sehr beliebtes, innerstädtisches Wohnviertel
- attraktiver Altbaubestand
- gemischte Nutzungsstruktur mit Kneipen, Restaurants, Galerien, Clubs, Kunsthandwerk
- eines der Zentren des Münchner Nachtlebens
- früher Zentrum der Schwulen- und Lesbenszene in München
- Gentrifizierungsprozesse finden im Viertel bereits seit Langem statt



## Schlachthofviertel

Stadtbezirk 2

9.100 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 5.100 Wohnungen  
auf rund 28 Hektar

Laufzeit: 03/2013 bis 03/2018

- ehemaliges Arbeiter- und Handwerkerquartier mit hohem Anteil an Kleingewerbe
- zunehmender Wandel und Gentrifizierung des Viertels
- ebenso wie das Dreimühlenviertel angrenzend an den Schlachthof
- dichte Blockrandbebauung



## Baldeplatz / Dreimühlenstraße Stadtbezirk 2

8.400 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 4.700 Wohnungen  
auf rund 25 Hektar

Laufzeit: 11/2013 bis 11/2018

- dichte Blockrandbebauung
- gründerzeitliche Gebäude bestimmen das Straßenbild
- geprägt durch die Nähe zu Isar und Schlachthof
- im Nord-Osten angrenzend an die Erhaltungssatzung Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel
- Erhaltungssatzungsgebiet seit 1988



## Ludwigsvorstadt / Schwanthalerhöhe Stadtbezirk 2 und 8

29.900 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 15.900 Wohnungen  
auf rund 128 Hektar

Laufzeit: 05/2017 bis 05/2022

- Altbauten in hochverdichteter Blockbebauung
- traditionell enges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe
- multikulturell geprägtes südliches Bahnhofsviertel



## St. Benno-Viertel Stadtbezirk 3

4.000 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 2.300 Wohnungen  
auf rund 16 Hektar

Laufzeit: 02/2014 bis 02/2019

- dicht bebautes Innenstadt-  
randgebiet
- Geschosswohnungsbau der  
Nachkriegszeit überwiegend
- namensgebend für das Viertel ist  
die Pfarrkirche St. Benno



## Maxvorstadt Stadtbezirk 3

5.900 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 3.800 Wohnungen  
auf rund 20 Hektar

Laufzeit: 02/2017 bis 02/2022

- Überwiegend Nachkriegsbe-  
bauung und Geschosswohnungs-  
bau der 1950/60er
- innerstädtisches Studentenviertel  
mit hoher Dichte
- gelegen in der Nähe des Haupt-  
bahnhof, der Universitäten und  
diverser Museen





## Josephsplatz Stadtbezirk 3 und 4

8.700 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 5.600 Wohnungen  
auf rund 33 Hektar

Laufzeit: 07/2017 bis 07/2022

- Teil der um die Jahrhundertwende (19./20.Jhd.) realisierten Stadterweiterung
- attraktiver Altbaubestand und Gebäude der Nachkriegszeit
- hohe Dichte und bebaute Innenhöfe
- Stillgelegter Alter Nördlicher Friedhof als Freifläche
- attraktive innerstädtische Lage
- urbanes Studentenviertel



## Hohenzollernstraße / -platz Stadtbezirk 4

8.700 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 5.200 Wohnungen  
auf rund 39 Hektar

Laufzeit: 02/2014 bis 02/2019

- gemischte Baualtersstruktur und hohe Dichten
- gemischter Einzelhandel entlang der Hohenzollernstraße mit inhabergeführten kleinen Geschäften sowie Filialen
- Markt auf dem Elisabethplatz
- innerstädtische Lage mit sehr guter Infrastrukturversorgung



## Pündter- und Viktoriaplatz Stadtbezirk 4 und 12

8.000 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 4.700 Wohnungen  
auf rund 30 Hektar

Laufzeit: 08/2017 bis 08/2022

- attraktive Altbaubestände aus der Zeit vor 1949
- dichte Blockrandbebauung
- klassisches Erhaltungssatzungsgebiet innerhalb des Mittleren Rings

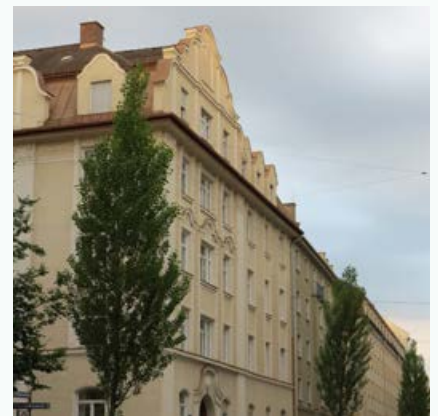


## Haidhausen Stadtbezirk 5

29.600 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 16.700 Wohnungen  
auf rund 108 Hektar

Laufzeit: 03/2016 bis 03/2021

- eines von vier Satzungsgebieten mit einer Fläche von mehr als 100 ha
- beliebtes innerstädtisches Wohnviertel
- ehemaliges Sanierungsgebiet mit großem Bestand an gründerzeitlichen Altbauten
- überwiegend mehrgeschossige Blockrandbebauung
- gemischte Nutzungsstruktur



## Untere Au / Untergiesing Stadtbezirk 5 und 18

18.800 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 11.100 Wohnungen  
auf rund 57 Hektar

Laufzeit: 05/2016 bis 05/2021

- ehemaliges Industrie- und Arbeiter-  
viertel
- dichte Blockrandbebauung mit  
überwiegend Altbau und Gebäuden  
aus den 1950er und 60er Jahren
- hauptsächlich Geschosswohnungs-  
bau
- Nähe zur Isar

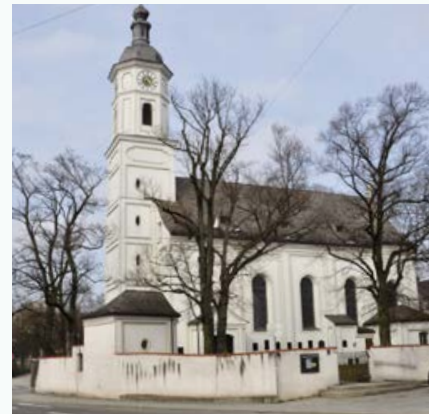


## Sendling Stadtbezirk 6

19.700 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 10.500 Wohnungen  
auf rund 70 Hektar

Laufzeit: 07/2016 bis 07/2021

- gemischte Baualtersstruktur und  
hohe Dichten
- gemischter Einzelhandel entlang  
der Hohenzollernstraße mit inha-  
bergeführten kleinen Geschäften  
sowie Filialen
- Markt auf dem Elisabethplatz
- innerstädtische Lage mit sehr guter  
Infrastrukturversorgung





## Am Harras / Passauer Straße Stadtbezirk 6 und 7

7.300 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 4.000 Wohnungen  
auf rund 36 Hektar

Laufzeit: 11/2013 bis 11/2018

- Grenzt an die beiden Erhaltungssatzungsgebiete Sendling-Westpark und Sendling an
- Wird durch die Bahnlinie (und Stadtbezirksgrenze) geteilt
- Geprägt durch Geschosswohnungsbau der 1950er und 60er Jahre
- Harras als Stadtteilzentrum mit Anbindung an den Nah- und Regionalverkehr



## Sendling – Westpark Stadtbezirk 7

23.200 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 12.900 Wohnungen  
auf rund 133 Hektar

Laufzeit: 02/2016 bis 02/2021

- flächenmäßig größtes Erhaltungssatzungsgebiet
- sehr heterogen mit Geschosswohnungsbau der 1950er, 60er und 70er Jahre sowie Reihenhäusern und kleinen Anlagen mit Wohntürmen
- städtebaulich eher ähnlich der Gebiete außerhalb des Mittleren Rings
- unmittelbare Nähe zum Westpark



## Neuhausen Stadtbezirk 9

6.500 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 3.700 Wohnungen  
auf rund 23 Hektar

Laufzeit: 07/2016 bis 06/2021

- Geschosswohnungsbau dominiert die bauliche Erscheinung
- städtisch geprägtes, attraktives Wohngebiet
- außerhalb, jedoch angrenzend an den Mittleren Ring



## Milbertshofen Stadtbezirk 11

29.300 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
und 15.000 Wohnungen  
auf rund 133 Hektar

Laufzeit: 11/2016 bis 10/2021

- heterogene Gebäudestruktur mit zahlreichen Nachkriegsbauten
- traditionelles Arbeiterviertel mit einer starken Mischung von Wohnen, Gewerbe und Industrie
- im Münchener Norden und in der Nachbarschaft von mehreren Grün- und Erholungsflächen gelegen





## Alte Heide Stadtbezirk 12

2.600 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 1.300 Wohnungen  
auf rund 10 Hektar

Laufzeit: 11/2013 bis 11/2018

- Kleinstes und einziges in seiner Bebauung komplett homogenes Erhaltungssatzungsgebiet
- Zeilenbauweise
- entstanden nach dem 1. Weltkrieg als Arbeitersiedlung nach den Plänen von Theodor Fischer
- Lage außerhalb des Mittleren Rings



## Tegernseer Landstraße Stadtbezirk 17

6.800 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 4.100 Wohnungen  
auf rund 26 Hektar

Laufzeit: 11/2015 bis 11/2020

- überwiegend Blockrandbebauung
- viele Altbauten und Wohngebäude der Nachkriegszeit
- Stadtteilzentrum Tegernseer Landstraße mit gewerblich genutzten Erdgeschossflächen



## Trauchberg- / Forgenseestraße Stadtbezirk 17

8.200 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 4.400 Wohnungen  
auf rund 36 Hektar

Laufzeit: 11/2015 bis 11/2020

- geprägt durch Wohnhäuser in lockerer mehrgeschossiger Zeilenbauweise
- viele Grünflächen
- viele Wohngebäude aus den Nachkriegsjahren, zum Teil Altbauten und Gebäude aus den 1960er und 70er Jahren



## Wettersteinplatz Stadtbezirk 18

6.000 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 3.200 Wohnungen  
auf rund 25 Hektar

Laufzeit 05/2016 bis 05/2021

- Lage außerhalb des Mittleren Rings aber sehr gute Anbindung an die Innenstadt
- Geschosswohnungsbau der 1950er und 60er Jahre dominierend aber auch Altbaubestand
- direkt angrenzend an das Gebiet befindet sich das Grünwälder Stadion
- Die Satzung wurde im Jahr 2016 zum ersten Mal erlassen



## Laim Stadtbezirk 25

13.500 Einwohnerinnen  
und Einwohner  
in 7.600 Wohnungen  
auf rund 66 Hektar

Laufzeit: 04/2015 bis 04/2020

- außerhalb des Mittleren Rings
- typische Bebauung der Nachkriegsjahre prägt das Bild
- gemischte Baustrukturen von Zeilen- bis offene Blockrandbebauung
- viel Abstandsgrün zwischen den Wohngebäuden





# 4 Rechtliche Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten



#### 4.1 Gesetzesgrundlage der Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzungen werden von der Gemeinde auf Grundlage des § 172 Bau-gesetzbuch (BauGB)<sup>4</sup> erlassen. Je nach Zielsetzung lassen sich drei Arten von Erhaltungssatzungen unterscheiden:

- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – „Gestaltschutz“
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) – „Milieuschutz“ und
- bei städtebaulichen Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

In der Landeshauptstadt München wurde bisher nur von sogenannten Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Sofern im Rahmen der vorliegenden Veröffentlichung allgemein von Erhaltungssatzungen gesprochen wird, handelt es sich ausschließlich um Satzungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Satzungen mit dem Zweck des Gestaltschutzes und bei städtebaulichen Umstrukturierungen sind nicht Gegenstand der Dokumentation.

In den Satzungsgebieten besteht für bestimmte Vorhaben an baulichen Anlagen ein Genehmigungsvorbehalt. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder in einer sonstigen Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Darüber hinaus können die Landesregierungen Rechtsverordnungen mit einer Gültigkeitsdauer von höchstens fünf Jahren erlassen, nach welchen die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die sich in einem Erhaltungssatzungsgebiet befinden und zu Wohnzwecken dienen, einer Genehmigung bedarf (§ 172 Abs. 1 BauGB). Von dieser Möglichkeit hat die bayerische Staatsregierung mit Einführung des § 5 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR), der zum 01.03.2014 in Kraft getreten ist, Gebrauch gemacht.

Die vorgenannte Genehmigung darf nach § 172 Abs. 4 BauGB nur dann versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Für den Fall, dass die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, muss die Genehmigung jedoch erteilt werden.

Dies ist ebenso der Fall, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Weitere Tatbestände, wann eine Genehmigung zu erteilen ist, sind in § 172 Abs. 4 BauGB aufgeführt. Beispielsweise kann die Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum ebenfalls nicht versagt werden, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungsgeigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll.

In Erhaltungssatzungsgebieten ist außerdem ein gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vorgesehen (siehe Kapitel 6.2).

Die Realisierung des mit einer Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes erfolgt durch ein Verfahren in zwei Schritten – dem Erlass der Satzung und der Genehmigung:

Durch die gemeindliche Satzung wird im ersten Verfahrensschritt ein Gebietsumgriff festgelegt (zur Methodik und Datengrundlage siehe Kapitel 5). Innerhalb dieses Umgriffs, das heißt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes, unterliegen die durch Gesetz bestimmten baulichen Veränderungen der Genehmigungspflicht.

Auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren. Es wird geprüft, ob die bauliche Maßnahme das Satzungsziel und damit den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet.

Zunächst wird mittels der Satzung also nur die Schutzwürdigkeit des Gebietes festgestellt und damit der Genehmigungsvorbehalt bestimmter Vorhaben im Umgriff begründet. Ob dann die Voraussetzungen für die Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das konkrete Vorhaben gegeben sind, wird hingegen erst im Rahmen der Entscheidung über den einzelnen Genehmigungsantrag geprüft.

Zusammenfassend muss für den Erlass einer Erhaltungssatzung in einem Gebiet die abstrakte Gefahr bestehen, dass mit baulichen Veränderungen beziehungsweise der Aufwertung des Gebäudebestandes eine Veränderung der Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung einhergeht, welche aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist.

<sup>4</sup> Auszug aus dem Gesetzestext siehe Seite 52



## 4.2 Besondere städtebauliche Gründe

Als bodenrechtliche Vorschrift sind Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kein Instrument zum Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter sondern dienen dem aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschten Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem festgelegten Gebiet.

Der Gesetzgeber definiert hierbei nicht, was unter den in § 172 Abs. 4 S.1 BauGB genannten besonderen städtebaulichen Gründen zu verstehen ist. Allgemein werden diese Gründe im Kontext der Milieuschutzsatzung als nachteilige städtebauliche Auswirkungen verstanden, die mit der Verdrängung der Wohnbevölkerung beziehungsweise bestimmter Bevölkerungsgruppen durch andere einhergehen. Die Bevölkerungsgruppe oder das Milieu werden nicht genauer beschrieben. In der Regel wird es sich bei den schutzbedürftigen und verdrängungsgefährdeten Personengruppen jedoch um Haushalte mit geringeren oder mittleren Einkommen, um ältere Personen, Familien mit Kindern und Alleinerziehende handeln, die in besonderem Maße auf nahegelegene Infrastruktureinrichtungen angewiesen sind.

Städtebaulich nachteilige Entwicklungen können beispielsweise darin liegen, dass:

- wegen der Verdrängungsprozesse innenstadtnaher, preisgünstiger Wohnraum wegfällt und an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzwohnraum geschaffen werden muss. Dies ist besonders vor dem Hintergrund der knappen Flächenressourcen und der insgesamt hohen Grundstücks- und Mietpreise in München ein erhebliches Problem.
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen, die auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zugeschnitten sind, nicht mehr ausgelastet sind und funktionslos werden.
- Infrastruktureinrichtungen an anderer Stelle mit erheblichem Aufwand und hohen Kosten neu geschaffen werden müssen und
- bestehende Infrastruktur angepasst und erweitert werden muss.

Aus Sicht der Landeshauptstadt München sind derartige Entwicklungen unerwünscht. Insbesondere der Wegfall von preisgünstigem Mietwohnraum infolge von Modernisierungen und Umwandlungen verschärft die Wohnraumproblematik in der Stadt zusätzlich. Davon vor allem Haushalte mit niedrigeren Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt nur noch sehr geringe Chancen auf leistbaren Wohnraum haben, kann ein weiterer Verlust bezahlbarer Wohnungen dazu führen, dass die Anzahl der Vormerkungen für Sozialwohnungen noch mehr ansteigt als bisher.

Neben den bekannten Herausforderungen wie dem Anstieg der Einwohnerzahlen bei gleichzeitigem Verlust bezahlbaren Mietwohnraums verschärfen weitere außerordentliche Entwicklungen die Situation auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich. Dazu gehören zum Beispiel der Anstieg der Wohnungslosenzahlen sowie die Flüchtlingssituation und der Wegfall der fünfjährigen Mindestwohndauer in München für den Erhalt einer Förderberechtigung ab dem Jahr 2018.

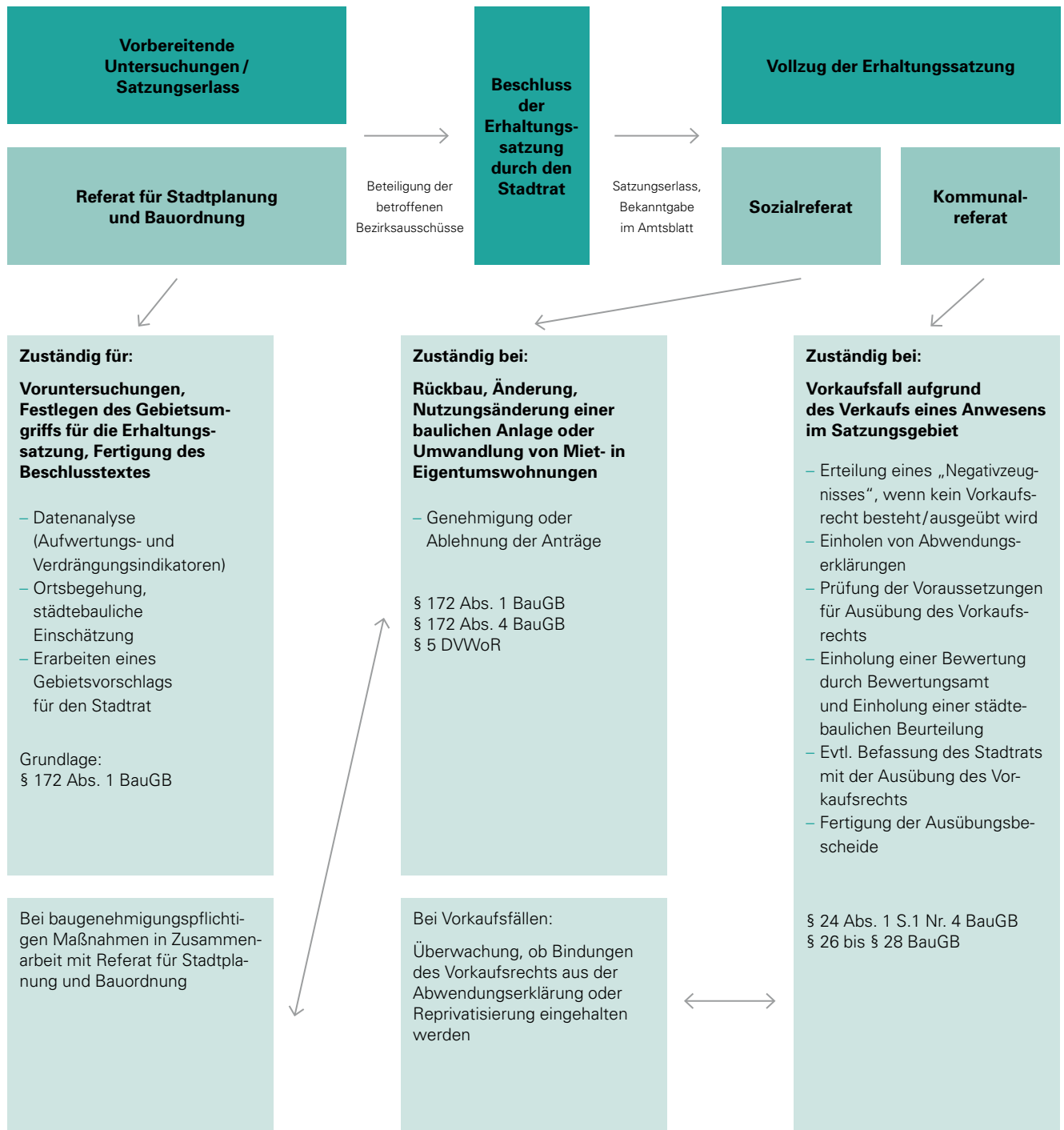
Nach Einschätzungen des Sozialreferats führen die genannten Entwicklungen insgesamt zu einem zusätzlichen Bedarf von geförderten Wohneinheiten. Umso wichtiger ist es, die bereits auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgten Einwohnerinnen und Einwohner vor Verdrängung zu schützen um keinen weiteren Mietwohnraum zu verlieren.

Auch die Schaffung von neuen Altenpflegeplätzen oder anderen zielgruppenrelevanten Einrichtungen wie etwa Beratungsstellen, speziellen Förderangeboten aber auch Vereinshäusern und dergleichen an anderer Stelle ist bei einer Änderung der Bevölkerungsstruktur durch Verdrängungsprozesse mit Mehrkosten für die öffentliche Hand verbunden und lässt sich überdies aufgrund des Mangels an verfügbaren Flächen nicht ohne weiteres realisieren.

## 4.3 Zuständigkeiten

Am Erlass und Vollzug der Erhaltungssatzung in der Landeshauptstadt München sind insgesamt drei Referate beteiligt. Während die Vorbereitung eines Gebietsvorschlags und die Erstellung des Beschlusses für den Stadtrat mittels einer ausführlichen Datenanalyse und Ortsbegehung sowie anschließender Abwägung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen (siehe Kapitel 5), findet der eigentliche Vollzug der Erhaltungssatzung durch das Sozialreferat in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie durch das Kommunalreferat statt (siehe Kapitel 6). Die einzelnen Zuständigkeiten können nachfolgender Abbildung 3 entnommen werden.

Abbildung 3: Zuständigkeiten



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

# 5 Auswahl, Abgrenzung und Begründung der Gebiete





Für den eigentlichen Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB ist in München der Stadtrat zuständig. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet eine Grundlage beziehungsweise einen Vorschlag für den Erlass einer Erhaltungssatzung in einem bestimmten Gebiet, über den der Stadtrat anschließend entscheidet. Am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München treten die Erhaltungssatzungen dann in Kraft.

Generell gibt es deutschlandweit keine einheitliche Methode zur Begründung und Festlegung von Gebieten, die sich für den Erlass einer Erhaltungssatzung eignen. In der Landeshauptstadt München wird zur Beurteilung aller Untersuchungsgebiete ein standardisiertes Verfahren angewendet. Die konsequente Anwendung und auch Weiterentwicklung dieses Verfahrens gewährleistet eine hohe Rechtssicherheit der beschlossenen Satzungen.

Als geeignet werden Gebiete angesehen, in denen die Aufwertung des Gebäudebestandes möglich beziehungsweise wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die ansässige Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungspotenzial“). Wenn davon ausgegangen werden kann, dass Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse schließlich negative städtebauliche Entwicklungen nach sich ziehen (siehe Kapitel 4.2), so kann der Erlass einer Erhaltungssatzung als gerechtfertigt angesehen werden.

## 5.1 Datengrundlagen und Methodik

Um festzustellen, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung in einem Gebiet in Frage kommt und um im positiven Fall die Notwendigkeit des Milieuschutzes begründen zu können, werden Daten, die Hinweise auf die Bevölkerungsstruktur sowie den Zustand der Gebäude geben, benötigt. Diese Daten werden in sogenannte Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren eingeteilt (siehe Tabelle 3).

Derzeit handelt es sich dabei um ein Set aus insgesamt 18 Indikatoren, deren jeweilige Ausprägungen mittels eines nutzwertanalytischen Verfahrens skaliert, bewertet und gewichtet wurden. Die gebietspezifischen Charakteristika werden dann mit den jeweiligen Ausprägungen der Indikatoren der Gesamtstadt beziehungsweise mit den Vierteln innerhalb oder außerhalb des Mittleren Rings verglichen, um einschätzen zu können, ob Aufwertung und Verdrängung in überdurchschnittlichem Maße stattfinden beziehungsweise zu erwarten sind.

Diese Aufgabe übernimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mittels der Anwendung von statistischen Verfahren. Ergänzend finden Begehungen des Gebietes statt, um die Daten vor allem im Bezug auf den Gebäudezustand „gegenzuprüfen“ und sich einen Eindruck vom Untersuchungsgebiet und den städtebaulichen Gegebenheiten zu verschaffen.

Das methodische Verfahren wird dann eingesetzt, wenn ein neues Satzungsgebiet erlassen werden soll oder wenn eine Erhaltungssatzung nach fünf Jahren „abläuft“ und ein etwaiger Neuerlass geprüft wird. Je nach Prüfungsergebnis wird dann vorgeschlagen, die Satzung erneut zu erlassen, den Gebietsumfang zu verändern oder die Satzung nicht mehr erneut zu beschließen.

Bis Ende der 1990er Jahre wurden die Basisdaten zur Ermittlung beziehungsweise Prüfung der Erhaltungssatzungsgebiete durch eigene Erhebungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München ermittelt. Ab 2000 wurde das Verfahren umgestellt, wobei die Daten inzwischen ausschließlich aus der Sekundärstatistik gewonnen werden.

Ein Teil der Daten wie zum Beispiel Angaben zu den Altersgruppen der Bevölkerung oder zu den Baualtersklassen der Wohngebäude sind stadteneigene. Andere Daten, wie die Durchschnittsmieten oder die Kaufkraft der Bevölkerung, stammen aus externen Quellen (siehe auch Kapitel 5.2).

Damit die Daten zur Überprüfung der Gebiete verwendet werden können, müssen verschiedene Anforderungen erfüllt sein. Zum einen müssen die Daten sachlich geeignet sein, um Teilaspekte des Aufwertungs- oder Verdrängungspotenzials statistisch angemessen darstellen zu können. Zum anderen sollten die Daten kleinräumig und somit mindestens auf der Ebene von Blöcken, besser jedoch auf der Ebene von Straßenabschnitten (blockseitenscharf) verfügbar sein.

Um eine Veränderung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials auch über mehrere Jahre überprüfen zu können, müssen die Datensätze außerdem jährlich aktualisiert verfügbar sein und kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Ebenfalls dient die Begrenzung der Geltungsdauer der Erhaltungssatzungen auf fünf Jahre der Datenaktualität. Eine zeitliche Befristung ist deshalb erforderlich, weil sich Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Laufe der Zeit verändern können.

## Weiterentwicklung des Indikatorenkatalogs

Der verwendete Indikatorenkatalog (siehe Kapitel 5.2) ist nicht als abschließend anzusehen. Das Instrument wird fortlaufend weiterentwickelt, um Entwicklungen, die den Gebäudebestand oder die Bevölkerungsstruktur betreffen, berücksichtigen zu können.

So wurde beispielsweise im Jahr 2013 der Aufwertungsindikator „Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Baualter 1969–78“ eingeführt. Da in der Regel alle 35 bis 40 Jahre nach Erstellung eines Wohngebäudes ein Modernisierungszyklus beginnt, rückten im Laufe der letzten Jahre auch Gebäude dieser Altersklasse im Bezug auf mögliche Modernisierungsaktivitäten stärker in den Fokus.

Auch im Zuge von Energiewende und energetischer Sanierung wurden jüngere Gebäudetypen der 1960er und 70er Jahre interessant für Aufwertungsaktivitäten. Zudem ist ein Großteil des typischen gründerzeitlichen Altbaubestandes bereits modernisiert oder durch Erhaltungssatzungen geschützt. Für Investoren werden somit zunehmend andere Gebäudetypen attraktiv. Diesen Entwicklungen wurde durch die Einführung der neuen Baualtersklasse Rechnung getragen.

Ein anderes Beispiel für die Weiterentwicklung eines Indikators ist die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete (nettokalt). Seit dem Jahr 2012 ersetzt ein konkreter Vergleichswert einen ehemaligen Lageindikator, der dem Mietspiegel entnommen wurde. Dies wurde möglich, da mittlerweile viele Mietwohnungen über Online-Portale angeboten werden und somit eine dementsprechend große Datenbasis verfügbar ist, die Aussagen über das Niveau der Wiedervermietungsmieten auch auf kleinräumiger Ebene zulässt. Für das Erhaltungssatzungsmonitoring werden Daten der Online-Plattform Immobilienscout24 angekauft und ausgewertet. Insbesondere bei diesem Indikator ist ein Vergleich der Durchschnittsmiete im Erhaltungssatzungsgebiet mit der Durchschnittsmiete innerhalb beziehungsweise außerhalb des Mittleren Rings sinnvoller, als ein Vergleich mit der Gesamtstadt, da das Mietniveau in den Innenstadt- und Innenstadtrandbezirken in der Regel höher ist als außerhalb.

Im Zuge der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Erhaltungssatzungsmonitorings wurde auch die Einführung weiterer Kennzahlen wie zum Beispiel der Anteil der Arbeitslosen, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften oder die Entwicklung der Bodenrichtwerte auf ihre Tauglichkeit als Erhaltungssatzungsindikatoren geprüft. Einer Verwendung steht jedoch bisher vor allem die fehlende kleinräumige Datenverfügbarkeit im Weg.

Um eine gewisse Kontinuität und Vergleichbarkeit auch mit früheren Erhaltungssatzungen beibehalten zu können, sind die meisten Indikatoren zumindest in ähnlicher Form seit den Anfängen der Erhaltungssatzung bestehen geblieben, sofern eine unveränderte Weiterführung sinnvoll und die Daten jährlich in aktualisierter Form verfügbar waren.

Die derzeit verwendeten Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren zur Begründung von Erhaltungssatzungen sind in Tabelle 3 zusammengefasst und werden im nachfolgenden Kapitel ausführlicher dargestellt.

## 5.2 Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren

Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren ergeben zusammengekommen die grundsätzliche Eignung eines Gebietes für den Erlass einer Erhaltungssatzung. Mittels dieser Indikatoren lässt sich abschätzen, ob der Gebäudebestand beziehungsweise die Wohnungen in einem Gebiet Modernisierungspotenzial haben und ob in diesen Wohnungen eine verdrängungsgefährdete Bevölkerung lebt.

### Aufwertungsindikatoren

Aufwertungspotenziale werden häufig genutzt, um im Zuge der Modernisierungsarbeiten Qualitäten oberhalb des üblichen Standards wie zum Beispiel eine Galerie, eine Dachterrasse oder einen Wintergarten zu schaffen. Beliebt ist auch die Zusammenlegung zweier kleinerer Wohnungen zu einer großen Wohnung. Diese zuvor noch bezahlbaren Wohnungen werden nach der (Luxus-)sanierung nun oftmals zu wesentlich höheren Mietpreisen auf dem Markt angeboten oder als Eigentumswohnungen verkauft. In vielen Fällen können sich die ursprünglichen Mieterinnen und Mieter die Wohnungen im Anschluss nicht mehr leisten. Um feststellen zu können, ob ein Gebäude beziehungsweise die darin gelegenen Wohneinheiten Aufwertungspotenzial besitzen könnten, werden die in Tabelle 3 dargestellten Aufwertungsindikatoren ausgewertet.

Tabelle 3: Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren

<b>Aufwertungsindikatoren</b>	Datenquelle
<b>Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut vor 1949</b>	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
<b>Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968</b>	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
<b>Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978</b>	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
<b>Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen</b>	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
<b>Anteil an umgebauten Wohnungen (5-Jahreszeitraum)</b>	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei
<b>Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude (5-Jahreszeitraum)</b>	Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen
<b>Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je qm in Prozent des Vergleichsraums innerhalb bzw. außerhalb des Mittleren Rings</b>	Immobilien Scout24
<b>Verdrängungsindikatoren</b>	Datenquelle
<b>Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Anteil der ausländischen Bevölkerung</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Anteil der unter 18-Jährigen</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Anteil der 60 bis 74-Jährigen</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Anteil der über 74-Jährigen</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Anteil der Alleinerziehende an allen Haushalten mit Kindern</b>	Statistisches Amt: Einwohnermeldedatei
<b>Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen; 5-Jahreszeitraum)</b>	Sozialreferat
<b>Kaufkraft in Euro je Einwohner/in pro Jahr</b>	GfK
<b>Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 Euro monatlich</b>	GfK

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Die Baualtersklassen geben einen ersten Hinweis darauf, ob grundsätzlich die Wahrscheinlichkeit besteht, dass es zu Aufwertungsaktivitäten im Bestand kommt. Dies wäre zum Beispiel bei Gebäuden aus den 1990er Jahren weniger der Fall als bei älteren Gebäuden. Jedoch sind viele gründerzeitliche Altbauten bereits luxussaniert und haben dementsprechend ebenfalls kein Aufwertungspotenzial mehr. Die reine Beurteilung über die Daten reicht somit zur Bewertung eines Gebietes nicht aus. Um die tatsächlichen Potenziale des Gebäudebestandes einschätzen zu können, ist ergänzend zur Datenanalyse eine Begehung des Untersuchungsgebietes notwendig.

Der Anteil an Wohneinheiten in Gebäuden mit vier bis sechs Geschossen lässt Rückschlüsse auf die Struktur des Gebietes zu, da die klassischen Altbauten und Nachkriegsbauten in den verdichteten urbanen Stadtvierteln in der Regel diese Geschosshöhen aufweisen. Wäre der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit vier bis sechs Stockwerken also sehr gering, könnte es sich zum Beispiel um Einfamilienhausgebiete handeln, die in der Regel nicht in den Satzungsumgriff aufgenommen werden.

Rückschlüsse auf das (zukünftige) Modernisierungsgeschehen lassen sich besonders aus den Umbauaktivitäten sowie dem Umwandlungsgeschehen in einem Gebiet ziehen. Dabei wird angenommen, dass diese Aktivitäten Frühindikatoren für den Wandel und für Gentrifizierungstendenzen in einem Gebiet sind.

Als Indikator für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dienen die sogenannten Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Eine solche muss von der Eigentümerin oder dem Eigentümer beantragt werden, wenn Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt und verkauft werden sollen. In der Regel erfolgt in den ersten fünf Jahren nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine umfangreiche Modernisierung. Mit der Verbesserung der Wohnsubstanz ist in den meisten Fällen auch eine Mieterhöhung verbunden, preisgünstiger Wohnraum geht verloren. Zudem führen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oft zu veränderten Bewohnerstrukturen in den betroffenen Gebäuden.

Die mittlere Wiedervermietungsmiete (nettokalt) ist ein wichtiger Indikator um überprüfen zu können, ob es sich bei den Untersuchungsgebieten bereits um Gebiete mit hohen Mieten handelt oder ob noch vergleichsweise günstigerer Mietwohnraum und somit „Steigerungsmöglichkeiten“ vorhanden sind. In Abhängigkeit von der Lage des Untersuchungsgebietes findet ein Vergleich mit den Mieten innerhalb beziehungsweise außerhalb des Mittleren Rings statt. Zu beachten ist, dass es sich hierbei nur um Angebotsmieten bei der Wiedervermietung handelt. Diese sind in aller Regel höher als die durchschnittlichen Bestandsmieten. Dennoch kann durch den Vergleich abgeschätzt werden, welche Potenziale diesbezüglich im Untersuchungsgebiet noch vorhanden sind.

## **Verdrängungsindikatoren**

Als zweiter Baustein wird das Verdrängungspotenzial der im Gebiet ansässigen Bevölkerung ermittelt.

Die Indikatoren „Anteil der ausländischen Bevölkerung“, „Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern“ sowie die Anteile der Kinder und älteren Personen im Gebiet lassen Rückschlüsse darauf zu, wie hoch der Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte im Untersuchungsgebiet grundsätzlich und im Vergleich mit der Gesamtstadt ist. Die genannten Bevölkerungsgruppen haben in der Regel größere Probleme, auf dem Wohnungsmarkt adäquaten und bezahlbaren Ersatzwohnraum zu finden, wenn sie verdrängt werden und sind oft weniger mobil als beispielsweise Paare mit doppeltem Haushaltseinkommen.

Einen Hinweis auf das Vorhandensein von gewachsenen und schützenswerten Milieustrukturen und Nachbarschaften kann die Wohndauer der Bevölkerung 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 sind die Wohndauern der Bevölkerung in den innerstädtischen Bezirken allerdings niedriger als außerhalb des Mittleren Rings. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Wohnflächen hier meist geringer sind und gerade in der Familiengründungsphase oft Umzüge stattfinden.



Auch Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Diese Haushalte werden unter anderem durch den Indikator „Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen bis 1.500 Euro monatlich“ erfasst. Jedoch sind in bestimmten Vierteln inzwischen auch Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen in der Gefahr, von „Best“-Verdienern verdrängt zu werden. Dabei ist es schwieriger, die „Normalverdiener“ als die „Geringverdiener“ im Indikatoren-system abzubilden, da erstere dem städtischen Durchschnitt entsprechen und sich nicht vom Mittel abheben. Tatsächlich besteht die Problematik aber vor allem in den Stadtbezirken innerhalb des Mittleren Rings oft auch für die Einwohnerinnen und Einwohner mit durchschnittlichem Einkommen, die auf den ersten Blick nicht als verdrängungsgefährdete Haushalte wahrgenommen werden würden.

Weitere Hinweise auf die Sozialstruktur in einem Quartier ergeben die Auswertung der durchschnittlichen Kaufkraft je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner sowie der Anteil der Wohngeldempfänger im Gebiet.

Die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete weisen ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial bei einem jedoch höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen auf.



Erhaltungssatzung Tegernseer Landstraße



Erhaltungssatzung Wettersteinplatz

# 6 Vollzug



Für den Vollzug der durch den Stadtrat beschlossenen und nach der Bekanntmachung im Amtsblatt rechtsgültigen Satzung sind in erster Linie das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) sowie das Kommunalreferat zuständig.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden vom Sozialreferat gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung alle baulichen Maßnahmen dahingehend geprüft, ob sie mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar und damit genehmigungsfähig sind. Darüber hinaus werden seit der Einführung des Genehmigungsvorbehalts im Jahr 2014 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB je nach Sachverhalt Genehmigungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen versagt oder erteilt.

Im Bezug auf den Verkauf von Grundstücken innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes steht der Landeshauptstadt München unter bestimmten Voraussetzungen außerdem ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, für dessen Prüfung und Ausübung das Kommunalreferat zuständig ist.

### 6.1 Genehmigungsverfahren im Sozialreferat

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, ist für den Vollzug der Erhaltungssatzungen bezogen auf bauliche Maßnahmen zuständig. Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob die geplanten Maßnahmen oder Modernisierungen zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen.

Einer Genehmigungspflicht unterliegen alle baulichen Maßnahmen an bestehendem Wohnraum, das heißt Modernisierungen, Grundrissänderungen, Nutzungsänderungen oder der Abbruch von Gebäuden im Erhaltungssatzungsgebiet und zwar unabhängig davon, ob es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt.

Bauliche Veränderungen an bestehendem Wohnraum können zum Beispiel die Modernisierung von Bädern und Fenstern oder der Einbau eines Aufzugs sein. Renovierung und Instandhaltung, sowie der Austausch defekter Bauteile gegen gleichwertige neue, bedürfen hingegen keiner Genehmigung.

Damit eine Genehmigung durch das Sozialreferat erteilt wird, müssen, abhängig von den geplanten Maßnahmen, insbesondere folgende Punkte erfüllt sein:

- Der allgemein übliche Standard von Wohnraum in der Landeshauptstadt München muss eingehalten werden.
- Die Mindestanforderungen der BayBO an Wohnraum müssen berücksichtigt werden.
- Bei Abbruch muss im selben Erhaltungssatzungsgebiet Ersatzwohnraum bereitgestellt werden.
- Für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum muss ein Genehmigungsstatbestand gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB erfüllt sein

**Tabelle 4: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge**

Alle Satzungsgebiete	2012	2013	2014	2015	2016	Gesamt
<b>Abgeschlossene Anträge/Vorgänge*</b>	391	318	463	361	414	1.947
<b>Ablehnungsbescheide</b>	1	12	3	0	3	19
<b>Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung)</b>	113	46	104	91	113	467
<b>Genehmigungsbescheid ohne Auflagen**</b>	1.754	1.365	2.847	1.332	1.748	9.046
<b>Beratungsgespräche</b>	1.350	1.261	1.870	1.932	1.815	8.228

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

\* Gesamtzahl der Fälle (Anträge) inklusive Antragsrücknahmen und Negativteste. Die Zahl der Modernisierungsanträge wird nicht gesondert erfasst.

\*\* Anzahl der Wohnungen



**Was versteht man unter einem „zeitgemäßen Ausstattungszustand“?**

Genehmigt werden nur bauliche Maßnahmen, die den allgemein üblichen Standard durchschnittlichen Wohnraums in München nicht überschreiten. Dieser ist dann gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung die Mindestanforderungen erfüllt sind. Ein allgemein üblicher Standard liegt zudem dann vor, wenn er bei der überwiegenden Mehrzahl von Mietwohnungen vorhanden ist.

Entscheidend bei der Beurteilung ist dabei der Gesamteindruck des Wohnraums, also ob dieser den Rahmen der durchschnittlichen Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet überschreitet und von dem in Betracht kommenden Mieterkreis als eine Wohnung deutlich gehobenen Standards empfunden wird.

Dies kann zum einen bei Merkmalen der Fall sein, die unüblich sind und daher auf den ersten Blick den Eindruck einer gewissen Exklusivität vermitteln, wie zum Beispiel ein Wellnessbereich mit Schwimmbad oder sehr hochwertige Bodenbeläge und Sanitärausstattungen. Zum anderen fallen aber auch Merkmale darunter, die zwar grundsätzlich üblich sind, jedoch von ihrer Ausführung oder Größe nicht mehr dem allgemein üblichen Standard entsprechen, wie etwa besonders großzügige Sanitärräume oder Balkone über acht Quadratmeter.

Aufzüge gehören in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen zum üblichen Ausstattungsstandard, werden darüber hinaus unter Berücksichtigung der baurechtlichen Mindestanforderungen bereits ab einer Gebäudehöhe von 13 Metern genehmigt. Bei niedrigeren Gebäuden ist ein Aufzug hingegen nicht allgemein üblicher Standard.

Sind die baulichen Maßnahmen nach BayBO genehmigungspflichtig, findet eine enge Zusammenarbeit zwischen Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden auch die erhaltungssatzungsrechtlichen Belange gewürdigt.

Die Zahl der Anträge auf Modernisierungsgenehmigungen ist, wie in Tabelle 4 dargestellt, in den letzten fünf Jahren unverändert hoch gewesen.

Durch Beratungsgespräche mit den Bauherrinnen und Bauherren wird sowohl im Vorfeld als auch während des Genehmigungsverfahrens gewährleistet, dass der allgemein übliche Standard möglichst eingehalten wird. Zwischen 2012 und 2016 wurden im Schnitt rund 1.600 Gespräche jährlich durchgeführt und damit etwa 200 Gespräche mehr pro Jahr als noch im Zeitraum 2007 bis 2011. Vor allem seit 2014 ist ein erhöhter Bedarf festzustellen, der auch auf die Einführung des Genehmigungsvorbehalts zurückzuführen sein dürfte.

Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen (bauliche Änderung, Nutzungsänderung, Rückbau) stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld bis zu 25.000 Euro je Wohnung geahndet werden kann. Dies wird durch Kontrollen überprüft. Werden Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt, kann eine Baueinstellung erwirkt werden.

**Tabelle 5: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum**

Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum	Zahl der Wohneinheiten			
	2014	2015	2016	Gesamt
<b>Anträge insgesamt</b>	1.164	420	280	1.864
davon Ablehnungen	782	51	13	846
davon Genehmigungen	260	109	93	462
davon Rücknahmen etc.	122	260	174	556

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration



### **Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in Gebieten einer sogenannten Milieuschutzsatzung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die zu Wohnzwecken bestimmt sind, nicht ohne eine Genehmigung erfolgen darf (siehe auch Kapitel 4.1). Dadurch sollen spekulative Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und damit verbundene Luxusmodernisierungen und Verdrängungsprozesse verhindert werden.

Mit der Einführung dieser Rechtsverordnung durch die bayerische Staatsregierung ist jedoch kein absolutes „Umwandlungsverbot“ verbunden. Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Dies bedeutet, dass das Grundbuchamt ohne Genehmigung oder Negativattest der Landeshauptstadt München keine Eintragungen von Rechten zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum vornehmen darf.

Unter bestimmten, in § 172 Abs. 4 BauGB genannten Voraussetzungen muss laut Gesetz jedoch eine Genehmigung erteilt werden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn das betroffene Grundstück zu einem Nachlass gehört oder das Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

Eine Genehmigung zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum muss ebenfalls erteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer dazu verpflichtet, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern.

Bereits seit 1998 wurden seitens der Landeshauptstadt München immer wieder große Anstrengungen unternommen und viele Initiativen gestartet, um die Bayerische Staatsregierung davon zu überzeugen, den Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuführen. Auf Anregung der Stadtspitze, des Stadtrates, des Mieterbeirates und des Mietervereins erfolgten Stadtratsbeschlüsse, Petitionen an den Bayerischen Landtag und Schreiben an die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. Im Jahr 2014 wurde die Rechtsverordnung schließlich von der Bayerische Staatsregierung vorerst für die Dauer von fünf Jahren eingeführt.

Zwischen 2014 und 2016 wurden im gesamten Stadtgebiet für rund 1.900 Wohnungen Anträge zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gestellt (siehe Tabelle 5). Eine Antragsablehnung erfolgte für knapp 850 Wohneinheiten, für circa 460 Wohnungen wurde die Umwandlung genehmigt. In den übrigen 600 Fällen wurden die Anträge zum Beispiel wieder zurückgenommen, betrafen keinen Wohnraum, oder die betroffenen Anwesen lagen nicht innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes.

Die Gründe für die Genehmigung können beispielhaft am Jahr 2015 dargestellt werden: Für 48 Anwesen mit 420 Wohneinheiten wurden Genehmigungen für die Begründung von Wohn- oder Teileigentum beantragt. Für 109 Wohnungen in zwölf Anwesen wurde die Genehmigung erteilt. Bei einer Wohneinheit geschah dies wegen der Ansprüche Dritter nach § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB, bei 108 Wohneinheiten wurden Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB abgegeben und für 19 Anwesen mit insgesamt 105 Wohneinheiten bedurfte die Aufteilung keiner Genehmigung, da das Anwesen nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet liegt oder es sich nicht um Wohnraum handelt.

Für die übrigen Wohneinheiten wurden die Anträge entweder zurückgenommen oder befanden sich bei Erstellung der Statistik noch in Bearbeitung.

Kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehaltes zum 1.03.2014 gingen erwartungsgemäß zahlreiche Anträge ein, die überwiegend mit Ansprüchen Dritter im Sinne des § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begründet wurden. Diese wurden jedoch fast ausnahmslos abgelehnt. Nach dem Anfangshoch im Jahr 2014 ging die Zahl der Anträge zurück. Bei den Anträgen, die weiterhin eingereicht werden, verlagert sich die Antragsbegründung überwiegend auf die Abgabe von Verpflichtungserklärungen zum Verkauf an Mieterinnen und Mieter (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

Insgesamt kann bei einem Blick auf die ersten drei Jahre nach der Einführung des Genehmigungsvorbehaltes anhand der Antragsgänge festgestellt werden, dass ohne den Genehmigungsvorbehalt eine größere Anzahl an Wohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre. Die Gesetzesintention hat also zu dem gewünschten Effekt geführt, auch mit diesem Instrument die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen und einer Gentrifizierung entgegen zu wirken.

Da der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen somit die wichtigste Ergänzung der Erhaltungssatzung und der wirksamste Schutz gegen Verdrängungsprozesse ist, ist eine Verlängerung ab 2019 um mindestens weitere fünf Jahre zwingend notwendig. Eine Nichtverlängerung der Verordnung würde die derzeit unter Schutz stehenden Wohnungen zu Spekulationsobjekten machen und das Instrument der Erhaltungssatzung entschärfen, was unter anderem negative städtebauliche Entwicklungen zur Folge hätte.



Erhaltungssatzung Gärtnerplatz / Glockenbachviertel

## 6.2 Ausübung des Vorkaufsrechts im Kommunalreferat

Der Verkauf von Mietshäusern bringt oftmals eine Umwandlung der sich darin befindenden Mietwohnungen in einzelne Eigentumswohnungen oder aber eine Modernisierung oberhalb des üblichen Standards („Luxussanierung“) mit sich. Die Folge davon ist nicht selten die Verdrängung der angestammten Bewohnerinnen und Bewohner beziehungsweise der gewachsenen Hausgemeinschaften. Für diese steht oftmals im Viertel kein geeigneter günstiger Mietwohnraum mehr zur Verfügung.

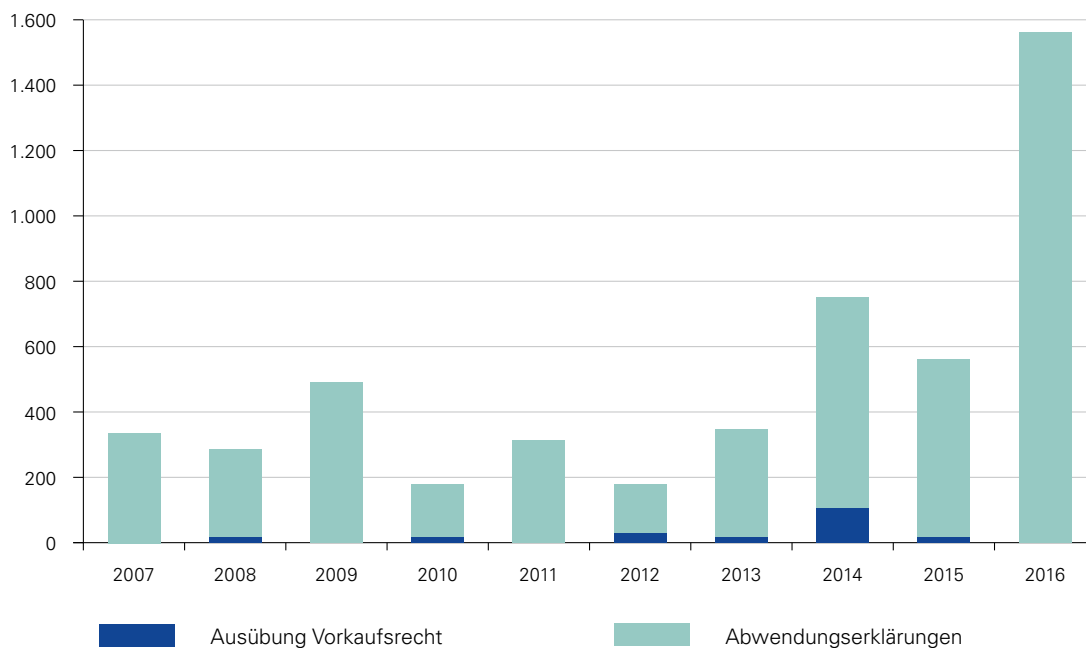
Deshalb steht dem Kommunalreferat der Landeshauptstadt München unter bestimmten Voraussetzungen beim Verkauf von Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu, das seine gesetzliche Grundlage in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB hat. Wird ein Grundstück infolge der Vorkaufrechtsausübung durch die Stadt erworben, muss es jedoch unter der Auflage, dass ein Erreichen der Ziele der Erhaltungssatzung sichergestellt wird, anschließend wieder reprivatisiert werden. Seit 2014 ermöglicht der neu gefasste § 27a BauGB es der Landeshauptstadt München, die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter vorzunehmen. Hiervon macht die Stadt gemäß dem Auftrag des Stadtrats seit Anfang 2015 in geeigneten Fällen Gebrauch.

Ziel ist dabei nicht, das Vorkaufsrecht in möglichst vielen Fällen auszuüben. Vielmehr sollen die Käuferinnen und Käufer von Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet überzeugt werden, eine Verpflichtungserklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts abzugeben, um so einvernehmlich die Ziele der Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum für die angestammte Bevölkerung zu erreichen.

Ohne eine gemeindliche Erklärung zum Vorkaufsrecht, das sogenannte „Negativattest“, werden Grundstücke vom Grundbuchamt nicht auf eine Käuferin beziehungsweise einen Käufer umgeschrieben („Grundbuchsperr“). Daher wird durch die beurkundende Notarin beziehungsweise den beurkundenden Notar bei der Stadt angefragt, ob für ein bestimmtes Grundstück ein Vorkaufsrecht besteht.

**Abbildung 4: Vorkaufrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen**

Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Handelt es sich bei dem zum Verkauf stehenden Objekt um ein Wohnhaus in einem Erhaltungssatzungsgebiet und besteht ein Vorkaufsrecht, so erfolgt von Seiten der Stadt eine städtebauliche Beurteilung und gegebenenfalls eine bautechnische Einschätzung sowie eine Ermittlung des Verkehrswertes durch das städtische Bewertungsamt.

Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts obliegt dann im konkreten Fall dem Stadtrat. Das Kommunalreferat spricht aufgrund der vorgenannten Einschätzungen eine Empfehlung aus.

Die Käuferseite kann die Ausübung des Vorkaufsrechts verhindern, indem sie eine sogenannte Abwendungserklärung abgibt. Darin verpflichtet sie sich nach derzeitigem Stand gegenüber der Stadt, sowohl die Umwandlung in Eigentumswohnungen als auch unangemessene Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung, maximal für bis zu zehn Jahre zu unterlassen.

Da sich der Käufer oder die Käuferin häufig für die Abgabe einer Abwendungserklärung entscheidet, wird das Vorkaufsrecht zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag eher selten ausgeübt (siehe Abbildung 4). Zwischen 2007 und 2016 wurden in den Erhaltungssatzungsgebieten durchschnittlich 500 Wohnungen pro Jahr durch die Abgabe von Abwendungserklärungen (96 Prozent) oder durch Vorkauf (vier Prozent) geschützt.

In Abbildung 5 sind die Fallzahlen zur Ausübung des Vorkaufsrechts beziehungsweise der Entgegennahme von Abwendungserklärungen in den Erhaltungssatzungsgebieten von 2007 bis 2016 auf Ebene der Stadtviertel in Form von Balkendiagrammen dargestellt.

Die Erhaltungssatzungen gelten immer für einen Zeitraum von fünf Jahren. Zum Ende des jeweiligen Geltungszeitraums werden diese überprüft und anschließend bei weiterer Schutzbedürftigkeit mit gleichem oder verändertem Umgriff verlängert oder aber laufen ersatzlos aus. So ergab die Untersuchung im Vorfeld beispielsweise bei der Erhaltungssatzung Neuhausen im Jahr 2016, dass im nördlichen Teil des ehemaligen Satzungsgebietes kein ausreichendes Aufwertungs- und/oder Verdrängungspotenzial mehr vorhanden war. Der Umgriff des neuen Satzungsgebietes „Neuhausen“ musste daraufhin verkleinert und die nicht mehr geeigneten Bereiche aus dem Umgriff entlassen werden.

Anhand der dargestellten Balken in den drei nördlich der Satzung gelegenen Vierteln wird deutlich, dass die vorherige Erhaltungssatzung während ihrer Laufzeit zwar die gewünschte Wirkung entfalten konnte, sich die Bevölkerungsstruktur im Gebiet im Laufe der Jahre jedoch so verändert hat (im speziellen Fall vor allem aufgrund von Nachverdichtungsaktivitäten), dass ein Neuerlass der Satzung über den gesamten Bereich nicht mehr gerechtfertigt werden konnte.

### **Voraussetzungen für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten**

Da die Ausübung des Vorkaufsrechts einen Eingriff in das Eigentumsrecht bedeutet, darf es nur dann eingesetzt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, das heißt wenn ein öffentliches Interesse am Vorkauf besteht (§ 24 Abs. 3 BauGB). Hier müssen die Ziele der Erhaltungssatzung mit den Interessen der Betroffenen durch die Gemeinde abgewogen werden. Außerdem dürfen keine Ausschusstatbestände wie zum Beispiel die Veräußerung unter engen Verwandten vorliegen (§ 26 BauGB).

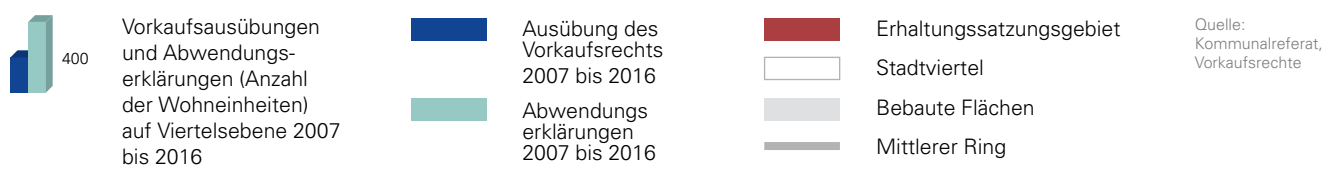
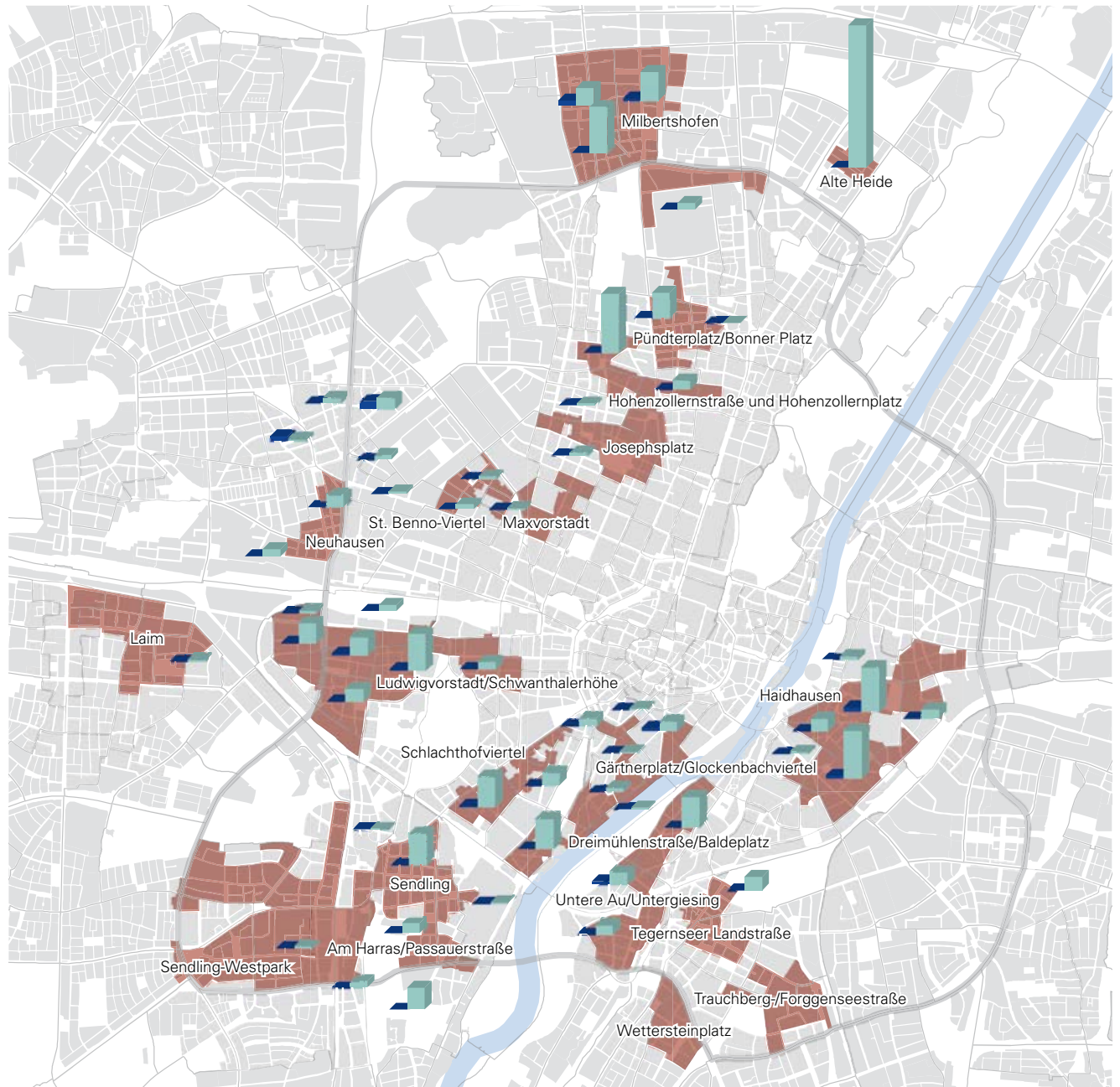
Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses hat der Stadtrat der Verwaltung außerdem Vorgaben dazu gemacht, wann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Dem Stadtrat wird die Ausübung des Vorkaufsrechts von Seiten der Verwaltung in der Regel und nach derzeitigem Stand dann vorgeschlagen, wenn:

- eine positive städtebauliche Beurteilung durch das Sozialreferat vorliegt. Dies bedeutet, dass das Anwesen im Hinblick auf seine bauliche Struktur, seinen Wohnkomfort sowie seinen Gesamtzustand für die Bevölkerung des Satzungsgebiets nach wie vor als Wohnquartier geeignet ist und daher erhalten werden soll.
- das Anwesen seiner Größe nach geeignet ist; sehr kleine Anwesen (insbesondere Einfamilienhäuser) werden üblicherweise nicht als geeignet angesehen.

Eine Nichtausübung des Vorkaufsrechts kommt allerdings auch bei einer positiven städtebaulichen Beurteilung und bei einer Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen dann in Betracht, wenn im Fall der Reprivatisierung ein zu hoher finanzieller Verlust droht oder es zum Beispiel zu erheblichen Erschwernissen bei der späteren Verwaltung des Objekts kommen würde.



**Abbildung 5: Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen in den Erhaltungssatzungsgebieten von 2007 bis 2016 (auf Viertelsebene, Anzahl der Wohneinheiten)**



# 7 Fazit und Ausblick





Die Erhaltungssatzung ist seit 30 Jahren ein wichtiges Instrument zur Wahrung gewachsener Milieustrukturen und zum Schutz bezahlbaren Wohnraums in München. Vor allem seit der Einführung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist die Bedeutung der Erhaltungssatzung gestiegen.

Jedoch kann der Einsatz des Instruments die im Wandel befindlichen Stadtviertel nicht konservieren oder vor jeglichen Veränderungen schützen. Dies ist generell in einer wachsenden Stadt wie München mit derartig hohen Zuwanderungszahlen nicht realisierbar. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten, Gentrifizierungsprozesse und den Anstieg der Immobilienpreise aufzuhalten durch das den Gemeinden derzeit zur Verfügung stehende Instrumentarium sehr beschränkt.

Durch den Einsatz von Erhaltungssatzungen wird den Gemeinden immerhin die Möglichkeit gegeben, übermäßige Aufwertungs- und damit einhergehende Verdrängungsprozesse sowie spekulative Umwandlungsaktivitäten in bestimmten Bereichen abzumildern und zu verlangsamen. Dabei kann die Erhaltungssatzung jedoch immer nur als ein Baustein des gesamten wohnungspolitischen Instrumentariums<sup>5</sup> angesehen werden und nicht als Lösung für die Wohnraumproblematik in München.

Die Festlegung der Satzungsgebiete erfolgt dabei oftmals im Spannungsfeld zwischen Forderungen der Stadtteilpolitik sowie der rechtlichen und damit auch methodischen Anforderungen an die Handhabung des Instruments.

Grundsätzlich ist dabei immer zu beachten, dass die Erhaltungssatzung nicht dem Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter sondern der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet dient. So würde es zum Beispiel nicht ausreichen, den Satzungserlass damit zu begründen, dass einige wenige Haushalte aufgrund von Modernisierung und Mieterhöhung aus einem einzelnen Anwesen ausziehen müssen. Vielmehr

muss die Verdrängungsgefahr für eine größere Anzahl an Haushalten im Gebiet potenziell gegeben sein. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Verdrängung der Haushalte städtebauliche Nachteile entstehen.

Nach einer aufwendigen Datenanalyse und Einschätzung der Situation im Gebiet ist die letztliche Entscheidung für oder gegen den Erlass einer Satzung eine planerische Abwägung, bei der unterschiedliche Belange berücksichtigt werden und die durch den Stadtrat beschlossen werden muss. Dabei kann die Kommune die Erhaltungssatzungsgebiete nur innerhalb des gesetzlichen Rahmens, den das BauGB vorgibt, festlegen und muss dies ausreichend begründen. Die Begründung ist wichtig, damit die Satzungen rechtssicher sind und im Falle einer Klage vor Gericht Bestand haben.

Vor allem in den letzten Jahren zeigte sich jedoch immer deutlicher, dass Gentrifizierungsprozesse nicht ausschließlich in den für den Erlass von Erhaltungssatzungen als geeignet erachteten Bereichen stattfinden, sondern dass das ganze Stadtgebiet und außerdem nicht nur Wohnraum sondern auch oftmals kleinteiliges Gewerbe und Einzelhandel betroffen sind. Hier gerät das Instrument der Erhaltungssatzung in seiner bisherigen Ausgestaltung jedoch an seine Grenzen. Eine Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelungen erscheint deshalb aus Sicht der Landeshauptstadt München notwendig, um die Einwohnerinnen und Einwohner auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten vor spekulativen Umwandlungsaktivitäten, Mieterhöhungen und Verdrängung zu schützen.

Hierzu hat der Oberbürgermeister Dieter Reiter die Initiative ergriffen und in einem Schreiben vom 16. Juni 2017 an die zuständige Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, folgende Punkte für einen verbesserten Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung vorgeschlagen:

- Der Anwendungsbereich für den Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss in Städten mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf das ganze Stadtgebiet ausgeweitet werden. Nur so kann spekulativen Wohnungsverkäufen entgegengewirkt werden.
- Die Position der Mieterinnen und Mieter sollte gestärkt werden, indem die sogenannte Veräußerungssperrfrist von derzeit sieben auf zehn Jahre erhöht wird. Diese gilt in Erhaltungssatzungsgebieten ab dem Zeitpunkt der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Während der Sperrfrist ist ein Verkauf der Wohnungen nur an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter zulässig.
- Bislang dürfen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bis zu 11 Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umgelegt werden, was zum Teil zu erheblichen Mietsteigerungen führt. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter sollte diese Umlage auf 8 Prozent gesenkt werden. Darüber hinaus sollen durch Einführung einer Kappungsgrenze in einem Zeitraum von acht Jahren maximal drei Euro pro Quadratmeter auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können.
- Erhaltungssatzungen dienen dem Milieuschutz, beziehen sich aber bislang lediglich auf das Thema „Wohnen“. Da aber auch alt eingesessene kleingewerbliche Betriebe (zum Beispiel Handwerks-, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe) von Verdrängung bedroht sind, soll geprüft werden, inwieweit der Schutz der Erhaltungssatzung auch auf das Kleingewerbe ausgeweitet werden kann. Damit könnte erreicht werden, dass eine städtebaulich prägende Mischung von Wohnen mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, Einzelhandel und Gastronomie durch den Erlass von Erhaltungssatzungen geschützt werden kann und die Viertel weiterhin gemischt, lebendig und attraktiv bleiben.

<sup>5</sup> Siehe auch Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017–2021, Stadtratsbeschluss vom 26.10.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14–20/V 07205.



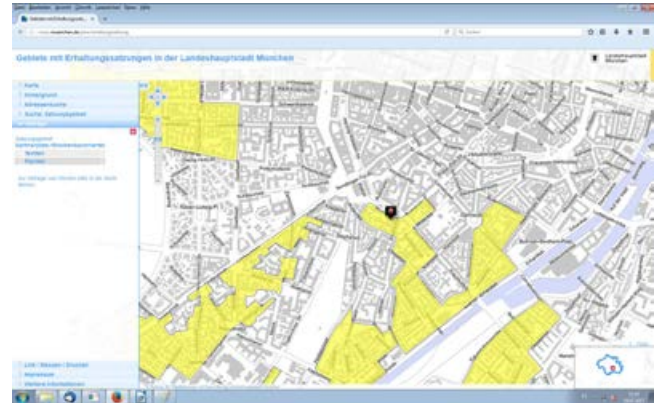
# 8 Weiterführende Informationen



### Online-Auftritt der Erhaltungssatzung

www.muenchen.de  
Suchbegriff: Erhaltungssatzung

- Kartendienst mit Adresseingabe: Über die Eingabezeile kann ermittelt werden, welche Anwesen sich im Umgriff einer Erhaltungssatzung befinden. Durch Auswahl der jeweiligen Satzung kann außerdem auf Beschlusstext und Detailplan zugegriffen werden
- Steckbriefe der Erhaltungssatzungsgebiete
- Informationen zum Vollzug, den zuständigen Referaten und Ansprechpartnern sowie entsprechende Antragsformulare



### Informationen zum Vollzug der Erhaltungssatzung

www.muenchen.de  
Suchbegriff: Erhaltungssatzung

Landeshauptstadt München  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
Welfenstraße 22  
81541 München  
E-Mail: bestandssicherung.soz@muenchen.de

### Mietberatungsstelle im Sozialreferat

www.muenchen.de  
Suchbegriff: Mietberatung

Die Landeshauptstadt München hat bereits 1981 eine Beratungsstelle für Miet- und Wohnungsfragen („Mietberatung“) eingerichtet. Hier können sich die Münchner Bürgerinnen und Bürger kostenlos zu Fragen rund um das Wohnraummietrecht beraten lassen (zum Beispiel Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag, Vertragsklauseln, Kündigungen, Instandhaltung, Modernisierung, Schönheitsreparaturen, Heizkostenabrechnungen).

Landeshauptstadt München  
Sozialreferat – Mietberatung  
Franziskanerstraße 8  
81669 München  
E-Mail: mietberatung.soz@muenchen.de

### Zweckentfremdung von Wohnraum

www.muenchen.de  
Suchbegriff: Zweckentfremdung

Durch die Zweckentfremdungssatzung sollen alle Maßnahmen verhindert werden, die dem Wohnungsmarkt Wohnraum entziehen zum Beispiel wenn dieser gewerblich oder als Ferienwohnung genutzt wird, länger als drei Monate leer steht oder abgebrochen wird.

Landeshauptstadt München  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
Welfenstraße 22  
81541 München  
E-Mail: bestandssicherung.soz@muenchen.de

### Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017–2021

www.muenchen.de  
Suchbegriff: Wohnen in München

Fortschreibung und Weiterentwicklung der Ziele der Münchner Wohnungspolitik mit dem Fokus auf der Schaffung von Wohnraumangeboten insbesondere für einkommensschwache Haushalte.

---

**Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB):**  
**§ 172 Ertüchtung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten**  
**(Ertüchtungssatzung)**

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.



## Impressum

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

Inhalt und Konzept:  
Stadtentwicklungsplanung –  
Bevölkerung, Wohnungsmarkt  
und Stadtökonomie  
Lisa Eibler  
Telefon: 089/233-22979  
E-Mail: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

Gestaltung:  
Studio Rio, München

Fotos:  
Landeshauptstadt München –  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung, HA I/22

Druck:  
Joh. Walch GmbH Co. KG, Augsburg

Papier:  
Gedruckt auf Papier aus  
100 % zertifiziertem Holz aus  
kontrollierten Quellen.

Stand: September 2017



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