

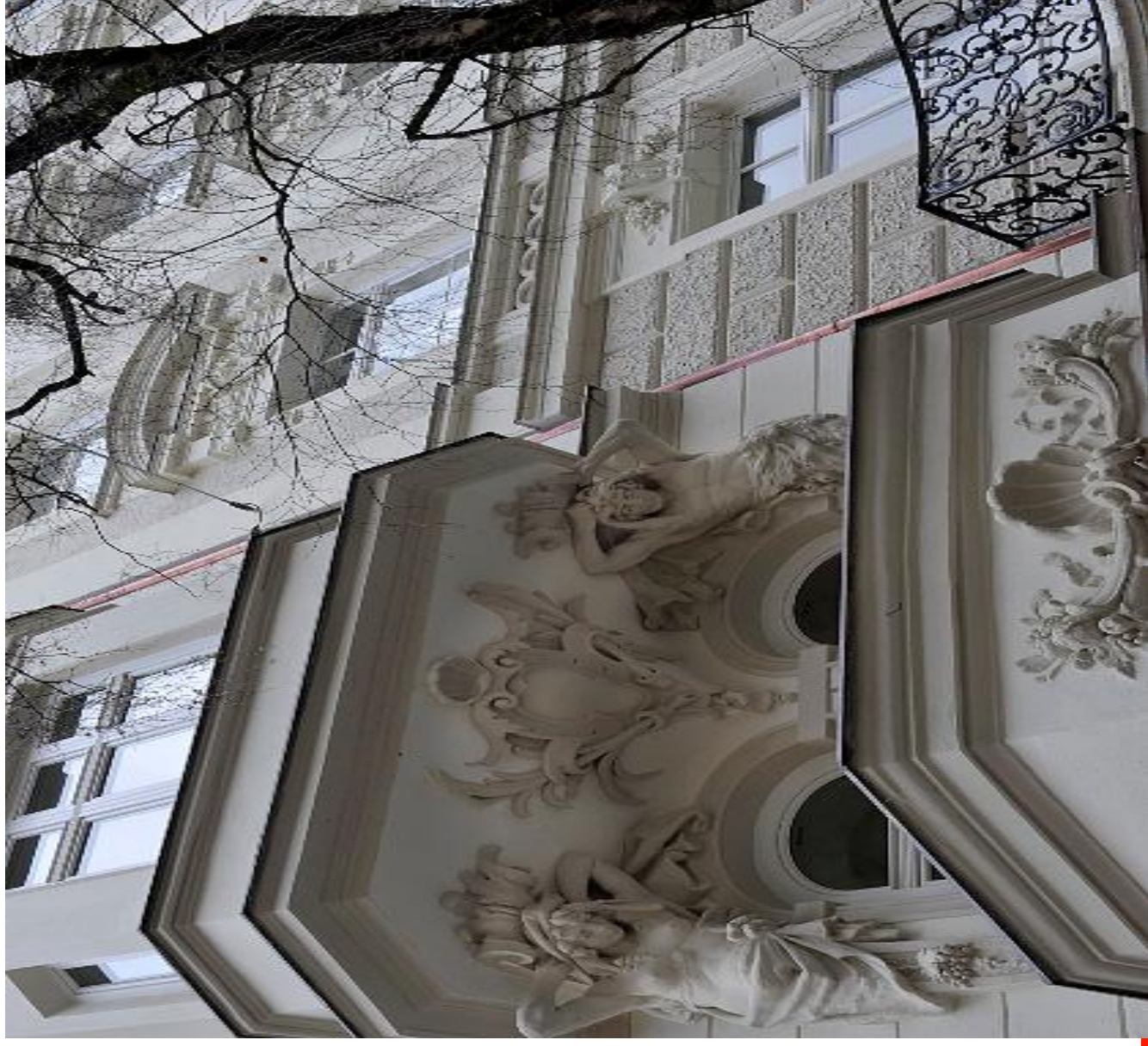
Elke Englisch

Erhaltungssatzungsvollzug in der Landeshauptstadt München



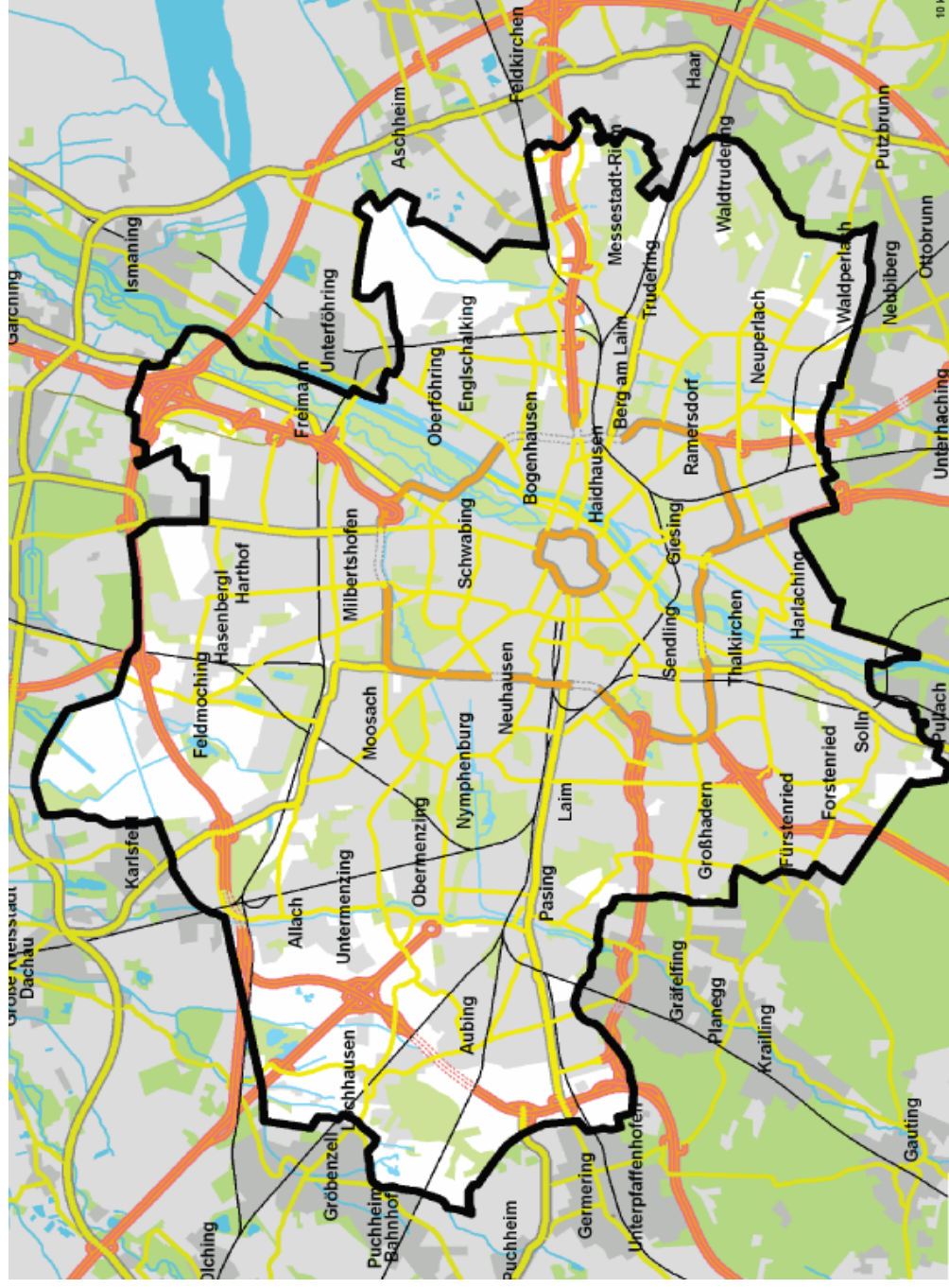


Einführung

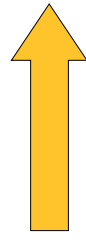




Einwohner/innen: 1,46 Mio
Wohnungen: 768.500
(davon geförderter
Wohnraum: 77.500)

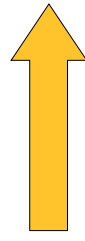


Bevölkerungsentwicklung



Prognosen:

2014:	1,5 Mio Einwohner/innen
2023:	1,6 Mio Einwohner/innen
2030:	1,65 Mio Einwohner/innen



Wachstum: d.h. jährlich

14,9 %
0,73 %

Quelle: Demografiebericht München



Preisentwicklung

London – Paris - München

Aktuell:

Mieten: 12,00 - 14,10 Euro / m²

(Quelle: IVD-Bericht 2014, Baujahr nach 1950, 3 Zimmer, 70 m², mittlerer – guter Wohnwert, nettokalt)

Wohnungseigentum: 5.700 Euro / m²

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2013, durchschnittliche – gute Lage)



Auslöser

↑
Starke Aufwertungstendenzen der
Innenstadtrandgebiete

↑
Gentrifizierung
(Schwabing / Lehel bereits Ende der 70er Jahre!)

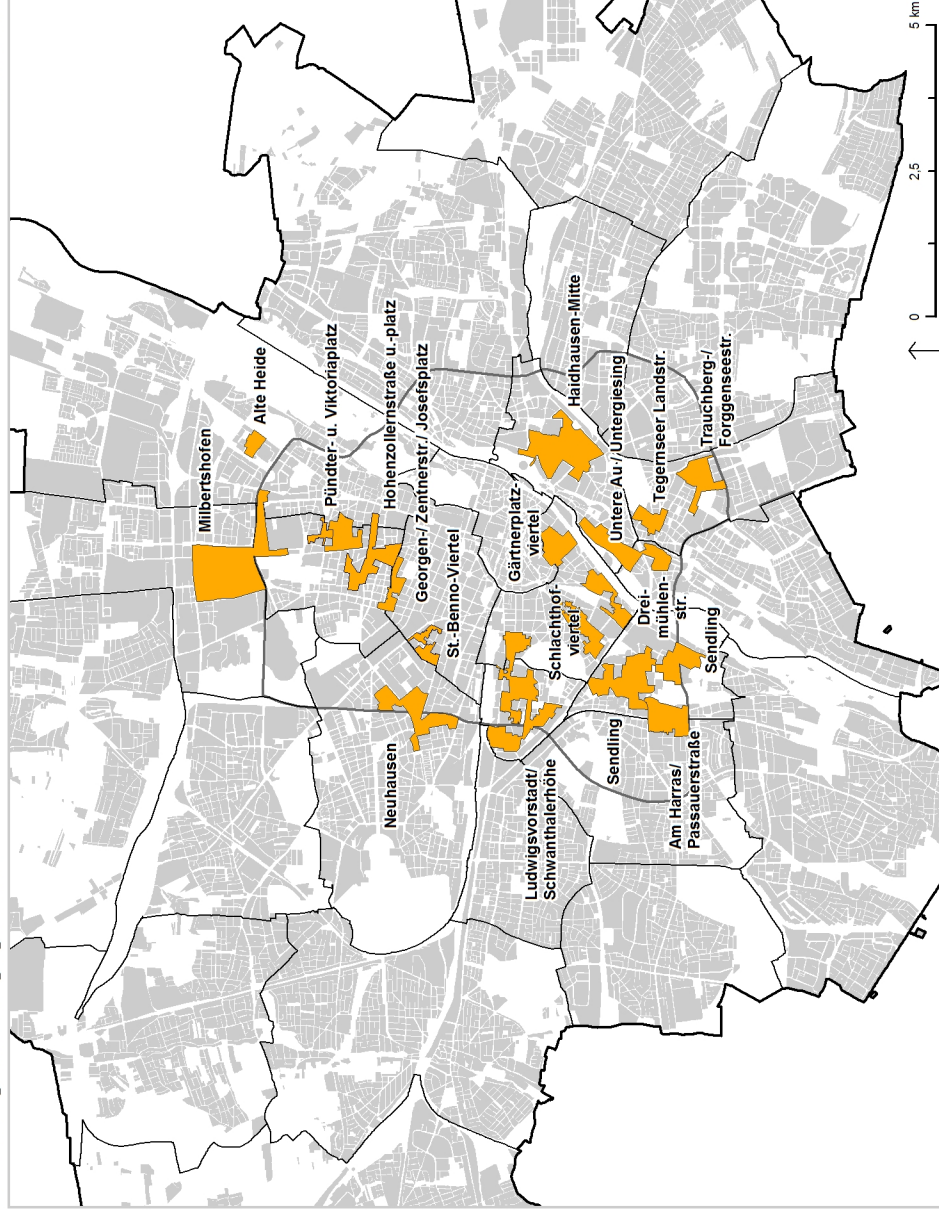
⚡
Verlust von preiswertem Wohnraum
Verdrängung gewachsener Bevölkerungsstrukturen





Erhaltungssatzungsgebiete

Stand: 02/2014



- Stadtgrenze
- Stadtbezirk
- Mittlerer Ring
- Bebaute Flächen

Datengrundlage: Geodatenpool
Fachliche und grafische Bearbeitung: I/22
Stadtentwicklungsplanung, I/22
Bevölkerung, Wohnen, Stadtkonomie

Seit 1987

17 Erhaltungssatzungs- gebiete betreffen

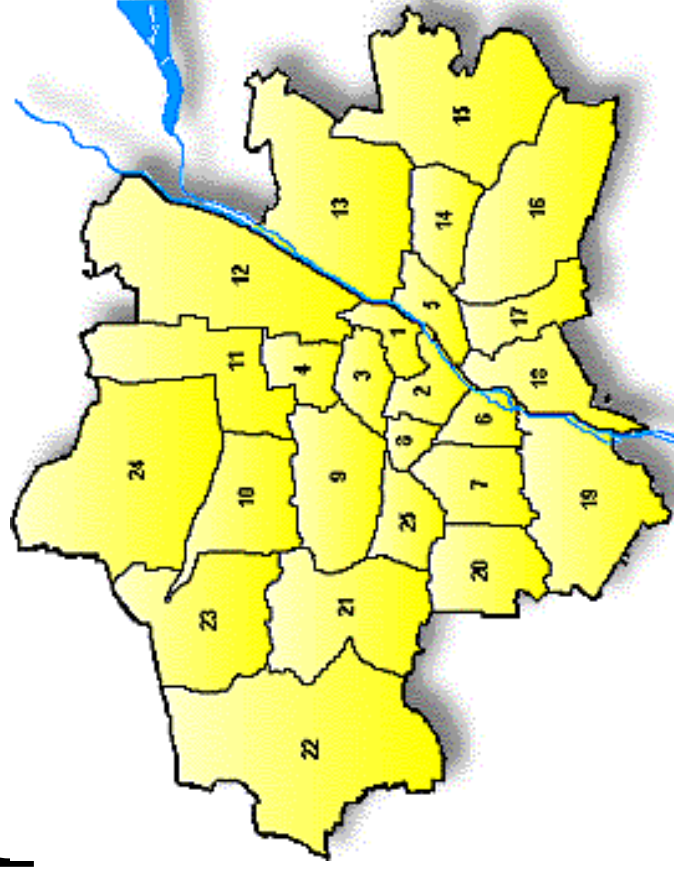
193.000 Münchnerinnen und Münchner in

111.000 Wohnungen



Schritte bis zum Erhaltungssatzungsbeschluss

➔ **Aufstellungsbeschluss**
(entsprechend der
Stadtbezirke)



Schritte bis zum Erhaltungssatzungsbeschluss

Aufwertungs- und Verdrängungspotential

- Aufwertungsindikatoren
- Verdrängungsindikatoren



*Früher: Haushaltsbefragungen (Statistisches Amt der Stadt München)
Heute: Feststellung durch Sekundärstatistik*



Aufwertungsindikatoren

- Anteil der Wohnungen in Gebäuden erbaut vor 1949 (in % des Wohnbestandes)
- Anteil der Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 (in % des Wohnbestandes)
- Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen
- Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbauaktivitäten in den letzten 5 Jahren (in % des Wohnbestandes)
- Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Altbauten (in % des Wohnbestandes)
- Wiedervermietungsnettokalt im Vergleich zum Mietniveau des Innenraums bzw. Außenraums insgesamt



Verdrängungsindikatoren

- Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung
- Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren
- Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung
- Anteil der unter 18-Jährigen
- Anteil der 60- bis 74-Jährigen
- Anteil der über 74-Jährigen
- Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern
- Anteil der ausländischen Bevölkerung
- Anteil der Wohngeldempfänger/innen
- Kaufkraft in Euro je Einwohner/in
- Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 Euro monatlich



Schritte bis zum Erhaltungssatzungsbeschluss

↑ Öffentlichkeitsbeteiligung /
Bürgerbeteiligung

↑ Beschluss des Stadtrats
(seit 2012 einstimmig)



Erhaltungssatzungsgebiete in München

Satzungsgebiete (nach Laufzeit)	in Kraft getreten	vorerst gültig bis	Einwohner rund	Wohnungen rund
Tegernseer Landstraße	20.11.2010	19.11.2015	4.300	2.900
Trauchberg-/ Forggenseestraße	20.11.2010	19.11.2015	6.800	3.500
Haidhausen-Mitte	11.03.2011	10.03.2016	22.400	13.100
Gärtnerplatzviertel	31.05.2011	30.05.2016	6.500	4.100
Untere Au/ Untergiesing	31.05.2011	30.05.2016	14.700	9.200
Neuhausen	01.07.2011	30.06.2016	12.300	7.200
Sendling	12.07.2011	11.07.2016	24.100	13.200
Milbertshofen	01.11.2011	31.10.2016	26.100	13.400
Ludwigsvorstadt/Schwantalerhöhe	11.05.2012	10.05.2017	24.200	13.600
Pündter- und Viktoriaplatz/ Bonner Platz	21.08.2012	20.08.2017	8.600	5.000
Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz	21.08.2012	20.08.2017	4.900	3.100
Schlachthofviertel	12.03.2013	11.03.2018	8.600	5.200
Alte Heide	21.11.2013	20.11.2018	2.200	1.000
Am Harras/Passauerstraße	21.11.2013	20.11.2018	7.000	4.000
Dreimühlenstraße/Baldeplatz	21.11.2013	20.11.2018	7.800	4.600
Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz	11.02.2014	10.02.2019	8.300	5.200
St.-Benno-Viertel	11.02.2014	10.02.2019	3.800	2.300
Summe: 17 Gebiete			192.600	110.600
LHM insgesamt			1.460.000	768.600





Vollzug

Rechtsgrundlage:
§ 172 BauGB



Modernisierungen

Vom Antrag zur Entscheidung:

- ↑ **Antrag** bei Baubehörde (genehmigungspflichtige Maßnahmen)
Antrag bei Amt für Wohnen und Migration (genehmigungsfreie Maßnahmen)
- ↑ Überprüfung anhand allgemein üblichem Wohnstandard
- ↑ **Entscheidung** im Rahmen der Baugenehmigung
Entscheidung in eigener Sache
- ↑ Vollzugskontrolle: Ortstermine in Einzelfällen
- ↑ Vollzugsahndung: Bußgeld (bis zu 50.000 Euro)



Modernisierungen

Probleme:

⚡ Balkon, Lift, Eigentümerprivileg

⚡ hoher Durchschnittsstandard

⚡ Auch durchschnittliche
Modernisierungen führen zu hohen
Mietsteigerungen

⚡ Keine Deckelung der
Modernisierungsumlage möglich



Personaleinsatz

6 Mitarbeiter/innen (Vollzeit)

aus 27 Mitarbeiter/innen (Vollzeit) sind für den Erhaltungssatzungsvollzug eingesetzt.



Vollzugsstatistik der Erhaltungssatzungen in München

Alle Satzungsgebiete	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
abgeschlossene Anträge/Vorgänge ^{a)}	373	398	310	315	281	313	272	272	391	318
Ablehnungsbescheide ^{b)}	48	44	9	14	104	0	1	0	1	12
Genehmigungsbesch. mit Auflagen (Verpflichtungserklärung)	36	78	156	131	158	119	128	147	113	46
davon betroffen: Wohnungen	36	78	156	131	158	119	128	147	113	46
Genehmigungsbesch. ohne Auflagen ^{b)}	1789	2.061	1.809	1.577	1.735	1.820	2.088	2.137	1.754	1.365
Beratungsgespräche	1137	1.259	1.149	1.104	1.195	1.322	1.326	1.257	1.350	1.261

^{a)} So genannte „Fälle“, d. h. inkl. Antragsrücknahmen, Negativatteste; die Zahl nur der Modernisierungsanträge wird nicht erfasst.

^{b)} Bis 2002 Zahl der Bescheide, ab 2003 Zahl der betroffenen Wohnungen

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration





Vorkaufsrecht

Rechtsgrundlage:
§ 24 BauGB



Vorkaufsrechtsausübung

- ↑ Kein Vorkauf von Rechten nach dem WEG (§ 24 Abs. 2 BauGB)
- ↑ Abwendungserklärungen
- ↑ Überwachung der eingegangenen Verpflichtungen
- ↑ Ahndung bei Verstößen

 Geplante Modifizierung hinsichtlich Mietern und Miethöhe



Abwendungserklärungen und Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen in München

Alle Satzungsgebiete	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Abwendungserklärungen	21	11	11	22	20	17	11	20	15	17
Wohnungen	507	340	275	338	275	489	163	304	152	175
Wohnfläche (m ²)	25.558	20.293	17.279	21.835	16.799	36.583	12.127	19.317	10.913	12.459
Ausübung Vorkaufsrecht	6	2	1	0	1	0	1	1	2	5
Wohnungen	85	23	15	0	11	0	14	6	28	71
Wohnfläche (m ²)	5.318	1.803	1.247	0	833	0	1.664	422	1.728	4.520
Insgesamt	27	13	12	22	21	17	12	21	17	22
Wohnungen	592	363	290	338	286	489	177	310	180	246
Wohnfläche (m ²)	30.876	22.096	18.526	21.835	17.632	36.583	13.791	19.739	12.641	16.979

Quelle: Kommunalreferat – Abt. II (RV / VR)





Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum



Rechtsgrundlage: § 5 DVWoR

Ermächtigungsgrundlage: § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB

Verordnung des Ministerrats der Bayerischen Staatsregierung
vom 04.02.2014

 Erste Erfahrungen seit Inkrafttreten zum 01.03.2014:

Anträge für 78 Anwesen mit insgesamt 906 Wohneinheiten

Derzeit ca. 10 % genehmigt (Grund: Verpflichtungserklärung)

90 % abgelehnt



Risiken und Nebenwirkungen

⚡ Erwartungshaltung der Betroffenen

⚡ Zielkonflikte:

- „Wohnen im Alter“
- Barrierefreiheit 

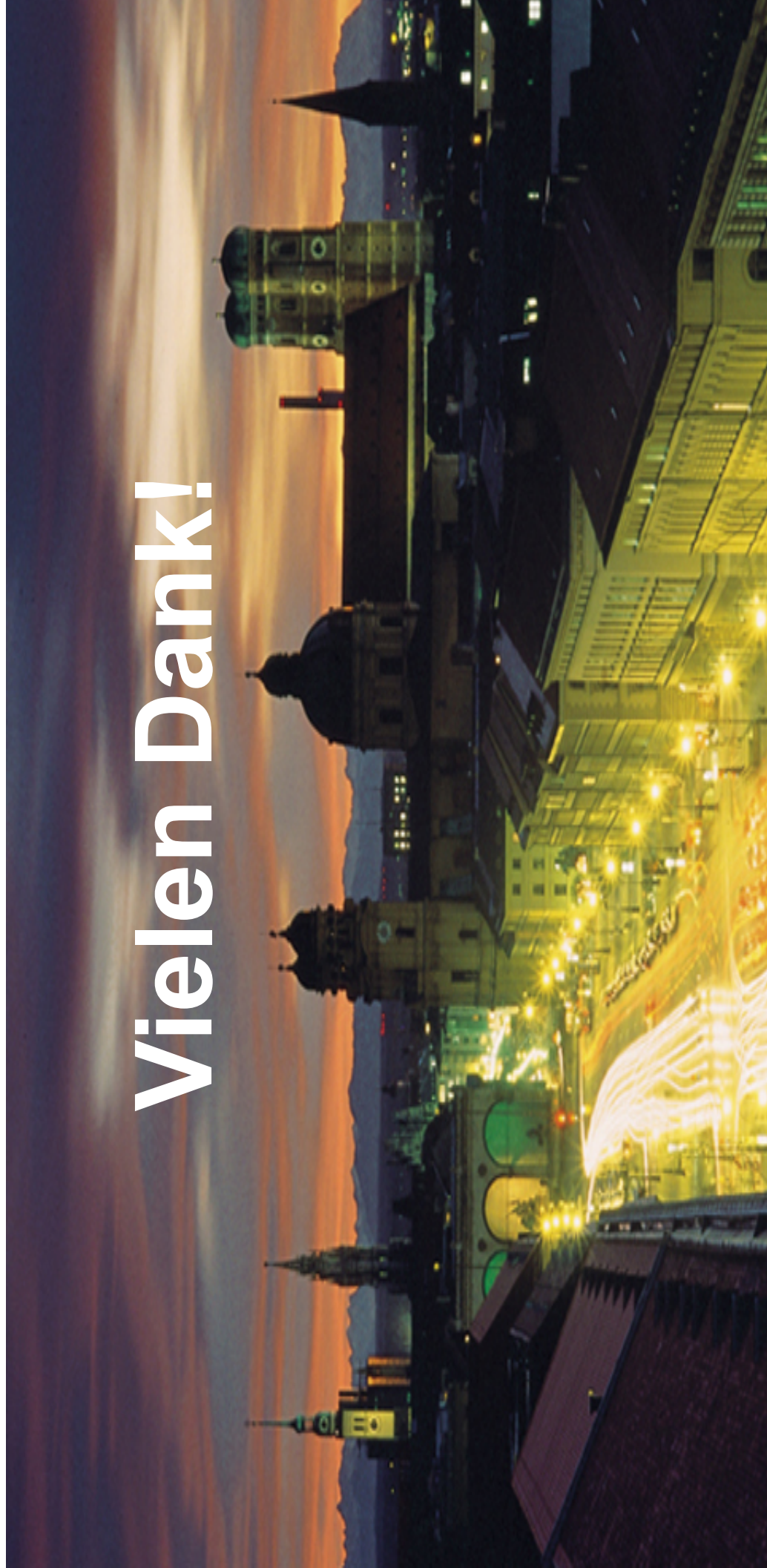


Fazit der Landeshauptstadt München





Vielen Dank!



Links ins Internet:

SozR: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Zweckentfremdung.html>

PLAN: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html>

