



Erhaltungssatzungen in München

Jahresbericht 2025



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
2	Städtebauliche Gründe	4
3	Die aktuellen Münchner Erhaltungssatzungen	5
3.1	Erhaltungssatzungsgebiete im Überblick	5
3.2	Entwicklung der Gebietskulisse	5
3.4	Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings	5
4	Datengrundlagen und Methodik	9
5	Überprüfte Erhaltungssatzungsgebiete	13
5.1	Haidhausen	14
5.2	Wettersteinplatz	18
5.3	Obere Au	22
5.4	Neuhausen	26
5.5	Ebenau	30
5.6	St.-Vinzenz-Viertel	34
6	Beschlüsse zum Thema Erhaltungssatzung	38
	Impressum	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahren bei der Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten	3
Abbildung 2: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete und Einwohnerzahlen 1988 bis 2025	6
Abbildung 3: Gebietskulisse der Erhaltungssatzung 2024/2025	8
Abbildung 4: Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“	15
Abbildung 5: Erhaltungssatzungsgebiet „Wettersteinplatz“	19
Abbildung 6: Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“	23
Abbildung 7: Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“	27
Abbildung 8: Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“	31
Abbildung 9: Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aktuelle Erhaltungssatzungsgebiete in München	7
Tabelle 2: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten	12
Tabelle 3: Erhaltungssatzungsmonitoring „Haidhausen“	17
Tabelle 4: Erhaltungssatzungsmonitoring „Wettersteinplatz“	21
Tabelle 5: Erhaltungssatzungsmonitoring „Obere Au“	25
Tabelle 6: Erhaltungssatzungsmonitoring „Neuhausen“	29
Tabelle 7: Erhaltungssatzungsmonitoring „Ebenau“	33
Tabelle 8: Erhaltungssatzungsmonitoring „St.-Vinzenz-Viertel“	37

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

Bis zum Jahr 2020 wurden diese Erhaltungssatzungen in München befristet erlassen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgte alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Satzungsgebiete mit anschließender Beschlussvorlage im Münchner Stadtrat.

Im Jahr 2020 hat der Stadtrat beschlossen, die Erhaltungssatzungen unbefristet zu erlassen. Trotzdem werden sie weiterhin in einem regelmäßigen Turnus anhand eines aktualisierten Indikatorenkatalogs überprüft, um sicherzustellen, dass der Erlass der Erhaltungssatzung im bestehenden Satzungsumgriff rechtlich begründbar bleibt.

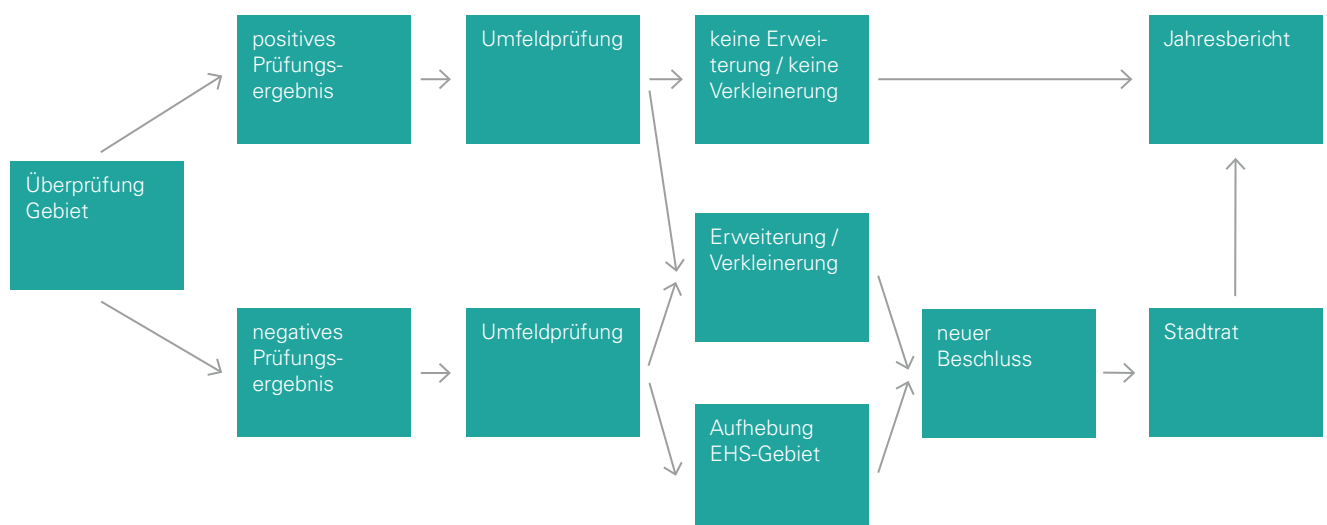
Seit Anfang 2024 sind in München alle Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dauerhafte Satzungen.

Der Jahresbericht „Erhaltungssatzungen in München“ wurde erstmalig in 2024 erstellt und erscheint jährlich, um die turnusgemäß anstehenden Untersuchungen der in München erlassenen, unbefristeten Erhaltungssatzungen zu dokumentieren.

Falls die Untersuchung der Satzungsgebiete ergibt, dass eine Änderung des Umgriffs notwendig ist (Vergrößerung, Verkleinerung oder Wegfall) ist ein neuer Stadtratsbeschluss notwendig. Dieser Beschluss wird im Folgejahr im Jahresbericht zusätzlich bekannt gegeben (siehe Abbildung 1).

Der vorliegende Jahresbericht beinhaltet die Überprüfungen der sechs unbefristeten Erhaltungssatzungen „Haidhausen“, „Wettersteinplatz“, „Obere Au“, „Neuhausen“, „Ebenau“ und „St.-Vinzenz-Viertel“, die im Jahr 2021 vom Stadtrat beschlossen wurden. Für diese Satzungen standen jetzt die turnusgemäßen Überprüfungen an.

Abbildung 1: Verfahren bei der Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten



2 Städtebauliche Gründe

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

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

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

Obwohl sich der Bestand an geförderten Wohnungen seit 2020 durch Neubaumaßnahmen leicht erhöht hat, liegt das heutige Angebot an geförderten Wohnungen immer noch deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte, da in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind. Ende 2024 gab es nur etwa 48.500 geförderte Wohnungen in München. Die Programme im geförderten Wohnungsbau richten sich längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Zwischen 50 und 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

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

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur in Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen unerwünscht, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z. B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

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

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

3 Die aktuellen Münchner Erhaltungssatzungen

3.1 Erhaltungssatzungsgebiete im Überblick

Im Münchner Stadtgebiet gibt es derzeit 36 Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In diesen Gebieten leben etwa 339.400 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz. Dies entspricht gut 21 Prozent der Münchner Bevölkerung.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über alle aktuellen Erhaltungssatzungsgebiete sowie deren Erlassdatum, die Anzahl der im Umgriff gelegenen Wohnungen und die Anzahl der darin lebenden Einwohner*innen (Stand: Juli 2025).

Gemessen an der Einwohnerzahl ist „Haidhausen“ das größte Erhaltungssatzungsgebiet mit rund 27.700 Einwohner*innen in 16.600 Wohnungen. Das kleinste Gebiet ist „Thalkirchen“ mit 2.500 Einwohner*innen in 1.500 Wohnungen.

3.2 Entwicklung der Gebietskulisse

Im Jahr 2025 befanden sich knapp 204.000 Wohnungen und damit etwa ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes in insgesamt 36 Münchner Erhaltungssatzungsgebieten. Dies ist die bisher größte Gebietskulisse seit der Einführung des Instruments im Jahr 1987.

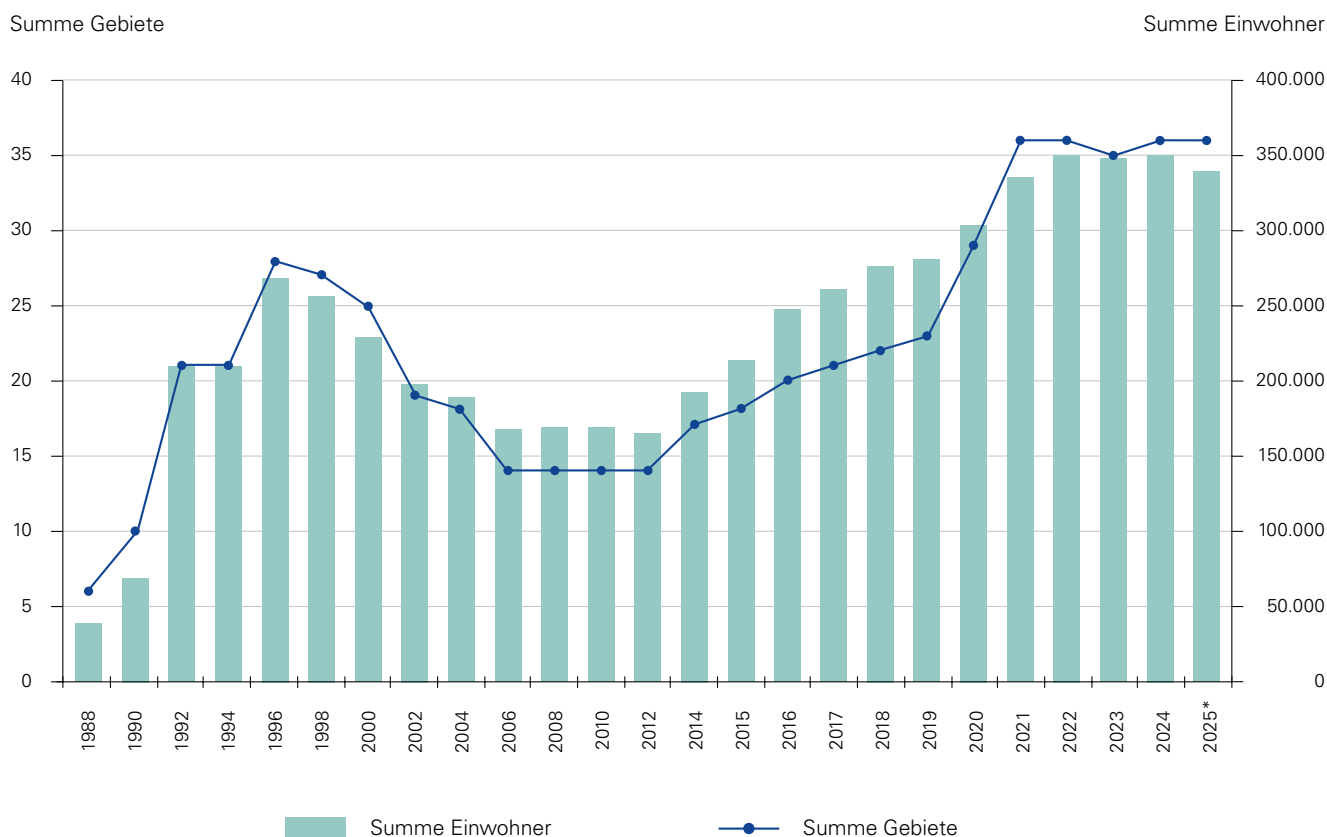
Im Jahr 1996 war mit damals 28 Satzungsgebieten der damalige Höchststand erreicht – in den Folgejahren konnten einige Erhaltungssatzungen nicht erneut erlassen werden, sodass die Gebietskulisse bis zum Jahr 2005 auf 17 Satzungen schrumpfte. Ab dem Jahr 2014 kamen dann wieder sukzessive neue Erhaltungssatzungsgebiete hinzu (Stand: Juli 2025, siehe Abbildung 2).

3.3 Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings (vgl. Abbildung 3). Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel eine hohe Attraktivität, ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf.

Charakteristisch für Gebiete außerhalb des Mittleren Rings ist dagegen eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei oft nur etwas überdurchschnittlichen Attraktivitätsfaktoren bzw. Aufwertungspotenzialen des Gebäudebestands und mittlerer Gentrifizierungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchner Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend auch Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

Abbildung 2: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete und Einwohnerzahlen von 1988 bis 2025



* Ab 2025 Umstellung der Datengrundlage auf Hauptwohnsitzbevölkerung (bis 2024 Datenbasis beruhend auf der wohnberechtigten Bevölkerung, d. h. Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: Juli 2025

Hinweis zur Datenbasis der Einwohnerzahl:

Ab 2025 wird für die Berechnung der Einwohnerzahl die Hauptwohnsitzbevölkerung als Datengrundlage und nicht mehr die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz) verwendet. Die Umstellung der Datenbasis auf Hauptwohnsitzbevölkerung zielt in Richtung einer einheitlichen und vergleichbaren Verwendung der Einwohnerstatistik.

Das Statistische Amt der Landeshauptstadt München verwendet ebenfalls die Hauptwohnsitzbevölkerung als Grundlage für Veröffentlichungen und Analysen.

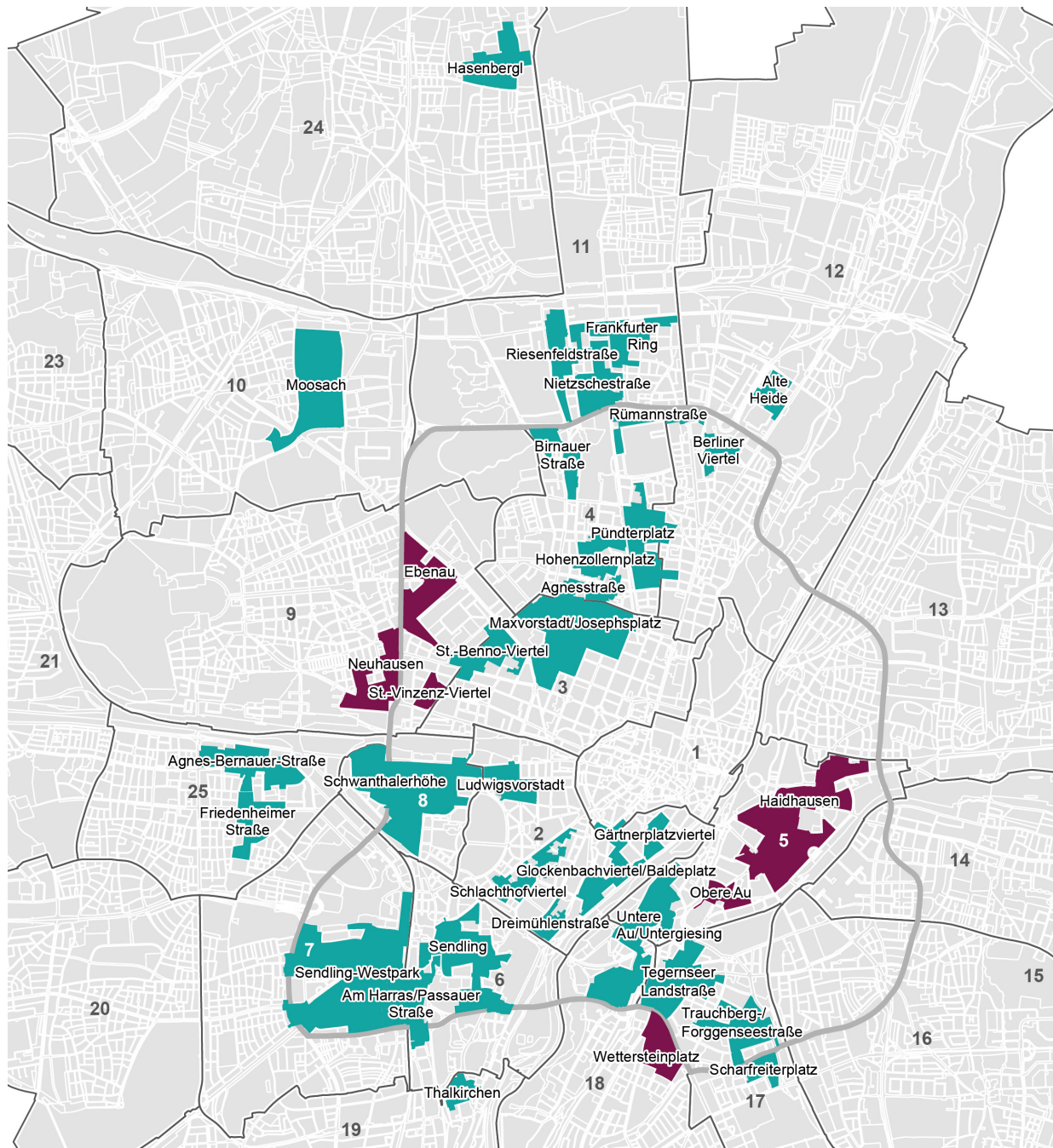
Tabelle 1: Aktuelle Erhaltungssatzungsgebiete in München

Erhaltungssatzungen in München (Gebietsstand: 15.07.2025)	in Kraft seit	Überprüft in	Einwohner*innen	Wohnungen
Friedenheimer Straße	10.04.20	2024	4.000	2.300
Thalkirchen	21.08.20	2024	2.400	1.500
Tegernseer Landstraße	31.10.20	2024	11.600	7.300
Trauchberg-/Forggenseestraße	31.10.20	2024	7.300	4.400
Scharfreiterplatz	31.10.20	2024	2.800	1.500
Agnesstraße	31.12.20	2024	4.400	2.800
Haidhausen	11.03.21	2025	27.700	16.600
Wettersteinplatz	21.05.21	2025	5.700	3.200
Obere Au	21.05.21	2025	4.300	2.600
Neuhausen	01.07.21	2025	9.300	5.700
Ebenau	01.07.21	2025	13.300	8.100
St.-Vinzenz-Viertel	01.07.21	2025	2.600	2.000
Sendling-Westpark	30.01.21		25.500	14.500
Untere Au/Untergiesing	21.05.21		21.200	13.800
Sendling	10.07.21		19.200	11.100
Riesenfeldstraße	01.11.21		7.400	3.300
Frankfurter Ring	01.11.21		8.000	4.200
Nietzschestraße	01.11.21		7.300	4.000
Rümannstraße	01.11.21		4.500	2.900
Berliner Viertel	30.10.21		3.000	1.600
Agnes-Bernauer-Straße	10.04.22		10.300	5.900
Ludwigsvorstadt	30.04.22		3.600	2.300
Schwanthalerhöhe	30.04.22		23.900	13.900
Gärtnerplatzviertel	21.05.22		3.100	2.300
Maxvorstadt/Josephsplatz	21.07.22		25.900	18.300
Pündterplatz	11.08.22		11.900	7.600
Schlachthofviertel	21.02.23		8.000	4.900
Alte Heide	21.10.23		3.300	1.800
Moosach	21.10.23		13.800	7.200
Am Harras/Passauerstraße	11.11.23		8.900	5.200
Glockenbachviertel/Baldeplatz	11.11.23		8.300	5.100
Dreimühlenstraße	11.11.23		3.800	2.200
St.-Benno-Viertel	11.01.24		6.500	4.300
Hohenzollernplatz	20.01.24		6.300	4.000
Birnauer Straße	20.01.24		4.900	2.900
Hasenberg	11.06.24		5.400	2.400
Summe (36 Satzungsgebiete)			339.400*	203.700

* Ab 2025 Umstellung der Datengrundlage auf Hauptwohnsitzbevölkerung (bis 2024 Datenbasis beruhend auf der wohnberechtigten Bevölkerung, d.h. Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Abbildung 3: Gebietskulisse der Erhaltungssatzung 2024 / 2025

0 1 km
N



- Erhaltungssatzungsgebiete
- 2025 geprüfte Erhaltungssatzungsgebiete
- Mittlerer Ring
- Stadtbezirksgrenze

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, GeodatenService
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2025

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

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“). Steigende Attraktivität und Gentrifizierungsdynamiken können ebenfalls zu sozialer Segregation und Veränderung des Charakters eines Gebietes führen.

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

Neben den oben genannten Indikatoren, welche immer im Vergleich mit der Gesamtstadt abgebildet werden, gibt es darüber hinaus sogenannte Zusatzindikatoren. Sie unterstützen als ergänzende Informationen bei der Abschätzung der Attraktivität, der Aufwertung sowie der Gentrifizierung eines Gebietes, beispielsweise wenn sich ein Gebiet durch besondere städtebauliche Projekte oder Naturqualitäten auszeichnet.

Positive Zusatzindikatoren sind zum Erlass eines Gebietes nicht zwingend notwendig. Wenn die darin abgebildeten Merkmale jedoch in einem Gebiet verstärkt auftreten, können sie auch auf spezielle Verdrängungs- bzw. Aufwertungsprozesse sowie Gentrifizierungsdynamik hinweisen.

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

Attraktivitätsfaktoren

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

Sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie sind Indikatoren für die Urbanität eines Gebietes. Üblicherweise sind Gebiete, auf die diese Merkmale zutreffen, besonders stark von Gentrifizierung, d. h. dem Zuzug einer wohlhabenderen Wohnbevölkerung, betroffen, da es sich um attraktive, meist zentral gelegene Wohngebiete handelt.

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

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

Ein hoher Anteil an Baudenkmälern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist), ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes. Berücksichtigt werden hier Einzelgebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sowie als Zusatzindikator auch Wohnungen in Ensembleschutzgebieten.

Bei einem Bauensemble handelt es sich um eine Gruppe von Gebäuden, Baukonstruktionen und Freiräumen, die eine besondere städtebauliche Qualität aufweisen.

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

Aufwertungspotenzial

Als zweite Indikatorengruppe wird das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes des Untersuchungsgebietes analysiert. Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen und in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbaumaßnahmen stattgefunden haben. Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu schaffen (z. B. Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit starken Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

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

Der Indikator „Baualter“ unterscheidet zwischen den drei Baualtersklassen Altbau mit Baujahr bis 1949, Nachkriegsbebauung von 1950 bis 1969 sowie Bebauung von 1970 bis 1989. Betrachtet wird der Anteil an Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, der in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurde. Dieser wird als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Gebäude mit Baujahr ab 1990 sowie Neubauten werden im Erhaltungssatzungsmonitoring nicht berücksichtigt, da diese noch nicht im Fokus von grundlegender Sanierung und Modernisierung stehen.

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

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

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

Durch die Umsetzung des § 250 BauGB der Landesverordnung des Freistaats Bayerns gilt für das gesamte Stadtgebiet eine Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als zehn Wohnungen.

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

Gentrifizierungsdynamik

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

Der Anteil der Wohnungen mit Umbau ist ein Indikator dafür, dass in einem Gebiet bestehende Gebäude modernisiert und saniert werden. Häufig gehen damit Mietsteigerungen einher, welche von den Bewohner*innen nicht mehr getragen werden können. Es folgt die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten. Der Indikator „Umbauaktivitäten“ wird über die letzten zehn Jahre ermittelt.

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

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

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

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

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

Weiterhin ist z. B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch. Aus diesem Grund wird als Zusatzindikator der Anteil der geförderten Wohnungen im Privateigentum, der in den kommenden zehn Jahren aus der Bindung fällt, betrachtet.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht. Da in Neubauten jedoch meist kaufkräftigere Haushalte einziehen, kann sich dadurch die Bevölkerungsstruktur in einem Gebiete verändern. So werden durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördert.

Verdrängungsgefahr

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

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

Einen Hinweis auf das Vorhandensein von gewachsenen und schützenswerten Milieustrukturen und Nachbarschaften kann die mittlere Wohndauer sowie der Anteil der Einwohner*innen, die bereits länger als zehn Jahre im Gebiet leben, geben. Haushalte mit langen Wohndauern haben oft eine hohe Bindung an die Nachbarschaft und Infrastruktur, soziale Netzwerke haben sich etabliert und ein gewisses Milieu ist entstanden.

Aufgrund der höheren Fluktuation sind die Wohndauern in den innerstädtischen Bezirken jedoch meist niedriger als in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings.

Familien mit Kindern sowie Rentner*innen sind oft in besonderem Maße verdrängungsgefährdet. Für beide Gruppen ist es wichtig, ihre sozialen Bindungen aufrechtzuerhalten, da sie weniger mobil auf dem Wohnungsmarkt sind als beispielsweise berufstätige Single- oder Zweipersonenhaushalte. Gerade ältere Menschen haben oft stark begrenzte finanzielle Mittel und daher große Schwierigkeiten im Fall einer Verdrängung auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden.

Auch Alleinerziehende sind in besonderem Maße auf nahegelegene Infrastruktureinrichtungen angewiesen. Sie sind oft weniger mobil oder einkommensschwächer als beispielsweise Paare mit doppeltem Haushaltseinkommen.

Es ist davon auszugehen, dass Haushalte mit einer geringeren Kaufkraft stärker verdrängungsgefährdet sind. Dem Kaufkraftindikator liegt die sogenannte Äquivalenzkaufkraft zu Grunde, die die Anzahl der Personen im Haushalt sowie deren Alter berücksichtigt. Sie basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf als Erwachsene haben. Dadurch dass unterschiedliche Haushaltsstrukturen und -größen berücksichtigt werden, kann die Kaufkraft in unterschiedlichen Teilen der Stadt besser verglichen werden.

Zusätzlich zur Kaufkraft werden auch die Anteile der Haushalte mit geringen (bis 2.000 Euro/Monat) und mittleren Einkommen (2.000 bis 4.000 Euro/Monat) betrachtet, da diese potenziell stärker verdrängungsgefährdet sind und Probleme hätten, bezahlbaren Ersatzwohnraum an anderer Stelle zu finden.

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

Weiterentwicklung des Indikatorensets

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof sowie vom Bayerische Verwaltungsgericht München in Urteilen bestätigt (z. B. im Jahr 2005 Normenkontrollverfahren der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“, 2016 Rechtsprechung zum „Umwandlungsvorbehalt“).

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt.

Ergänzend dazu wurden in den Folgejahren weitere Anpassungen vorgenommen.

Mit der Aktualisierung des Indikatorenkataloges im Jahr 2024 wurde das Indikatorenset bei den Attraktivitätsfaktoren um den Zusatzindikator „Anteil Wohnungen in Ensembleschutzgebieten“ sowie bei den Aufwertungsfaktoren um den Zusatzindikator „Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum“ weiterentwickelt.

Zudem wird im Erhaltungssatzungsmonitoring für die Berechnung der Einwohner*innenzahl die Hauptwohnsitzbevölkerung als Datengrundlage und nicht mehr die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz) verwendet. Die Umstellung der Datenbasis auf Hauptwohnsitzbevölkerung dient der Vereinheitlichung und besseren Vergleichbarkeit der Einwohnerstatistik, da diese Größe in der Regel auch in den Veröffentlichungen des Statistischen Amtes verwendet wird.

Tabelle 2: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten

Indikatoren	Datenquelle
Attraktivitätsfaktoren	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeoInfoWeb, MVG
Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Baudenkmälern	LHM: Gebäudedatei
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren	
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
Anteil der Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	LHM: Gebäudedatei
Aufwertungspotenzial	
Anteil der Wohnungen ohne Umbau in den letzten 10 Jahren in % des Wohnungsbestands mit Baualter	
... bis 1949	LHM: Gebäudedatei
... zwischen 1950 und 1969	LHM: Gebäudedatei
... zwischen 1970 und 1989	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil privater Mietwohnungsbestand in % (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Gebäudedatei, Eigentümerdaten
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
Zusätzlicher Aufwertungsindikator	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	LHM: Gebäudedatei, Eigentümerdaten
Gentrifizierungsdynamik	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten 10 Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten 10 Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 10 Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten 10 Jahren in %	LHM: Gebäudedatei
Verdrängungsgefahr	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 64-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat in %	GfK SE

* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung
LHM: Landeshauptstadt München, MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

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

Auch weiterhin wird in einem fünfjährigen Turnus geprüft, ob die Erhaltungssatzung im bestehenden Satzungsumgriff weiterhin begründet werden kann¹. Dies ist von den Attraktivitätsfaktoren eines Gebietes, dem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, der Gentrifizierungsdynamik sowie vom Verdrängungspotenzial der im Untersuchungsgebiet ansässigen Bevölkerung abhängig (siehe Kapitel 4).

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

Ergibt die Untersuchung ein zu geringes oder nicht mehr existierendes Aufwertungs- und/oder Verdrängungspotenzial, muss die bestehende Erhaltungssatzung durch Beschluss des Münchner Stadtrates aufgehoben oder aufgehoben und zugleich mit angepasstem Umgriff neu erlassen werden.

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

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

- Haidhausen
- Wettersteinplatz
- Obere Au
- Neuhausen
- Ebenau
- St.-Vinzenz-Viertel

In Abbildung 3 in Kapitel 3 werden alle bestehenden Münchner Erhaltungssatzungsgebiete mit ihrer Lage im Stadtgebiet dargestellt.

Alle folgenden Untersuchungen werden auf Basis des Indikatorenkatalogs mit Datenstand 31.12.2023 (vgl. Tabelle 2) durchgeführt.

Die folgenden Steckbriefe zeigen die untersuchten Indikatoren für jedes Satzungsgebiet im Vergleich zur Landeshauptstadt München auf.

Um eine bessere Einschätzung zu ermöglichen, stellen zusätzliche Pfeile die Indikatorenwerte eines Satzungsgebietes im Verhältnis zum entsprechenden Wert der Gesamtstadt dar.

¹ In Sonderfällen kann der Zeitraum etwas abweichen.

5.1 Haidhausen

Die durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass der in Abbildung 4 dargestellte Bereich „Haidhausen“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung geeignet ist.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ umfasst rund 16.600 Wohnungen, in denen insgesamt 27.700 Einwohner*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Haidhausen“ gilt seit 11.03.2021 unbefristet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ liegt im Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen. Es erstreckt sich vom Norden an der Prinzregentenstraße und der gleichnamigen U-Bahn-Haltestelle in westlicher Richtung über die Einsteinstraße bis zur U-Bahn-Haltestelle „Max-Weber-Platz“ und dem Wiener Platz. Die westliche Grenze verläuft entlang der Inneren Wiener Straße in Richtung des Gasteigs.

Die südöstliche Ausdehnung erstreckt sich bis zur Ecke Balanstraße/Orleansstraße und führt entlang der Orleansstraße über den Orleansplatz am Ostbahnhof mit Ausschluss einer größeren Fläche von überwiegender Nichtwohnnutzung an der Grillparzerstraße. Der nordöstlichste Punkt liegt in der Saint-Privat-Straße zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße (vgl. Abbildung 4).

Große Teile des Gebietes sind durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Die früheren Arbeitervorstädte Au und Haidhausen haben sich mittlerweile zu begehrten Wohnlagen entwickelt und erfreuen sich großer Beliebtheit bei den Einwohner*innen.

Attraktivitätsfaktoren

Mit mehreren S-, U- und Trambahn-Stationen rund um und innerhalb der Erhaltungssatzung ist das Gebiet hervorragend angeschlossen. Die durchschnittliche Fahrzeit mit dem ÖPNV bis zum Altstadtring beträgt lediglich 11,3 Minuten (vgl. Tabelle 3).

Der Anteil an Gastronomie und Läden, ein Anziehungspunkt für Einwohner*innen aus Haidhausen aber auch aus anderen Vierteln, liegt mit 5,2 Prozent der Geschossfläche über dem der Landeshauptstadt (3,3 Prozent).

Die besondere Attraktivität dieses Gebietes machen zudem die überwiegend aus der Gründerzeit stammenden Wohnungen in Baudenkmälern (41,9 Prozent) aus. Münchenweit sind dies 8,5 Prozent.

Mit 60,8 Prozent befinden sich über die Hälfte aller Wohnungen im Satzungsgebiet unter Ensembleschutz. In der Gesamtstadt sind es lediglich 7,2 Prozent aller Wohnungen.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes im Satzungsgebiet „Haidhausen“ wird als sehr hoch eingeschätzt.

Die meisten Wohnungen finden sich in Gebäuden mit vier bis neun Geschossen (86,5 Prozent). Außerdem wurden in den letzten zehn Jahren kaum Umbauten vorgenommen (vgl. Tabelle 3).

Der Anteil an Wohnungen mit Baualter vor 1949, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, liegt bei 60,6 Prozent und damit deutlich über dem Vergleichswert der Landeshauptstadt (20,7 Prozent). Weitere 16,7 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet ohne Umbauaktivitäten sind der Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen. 8,0 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren.

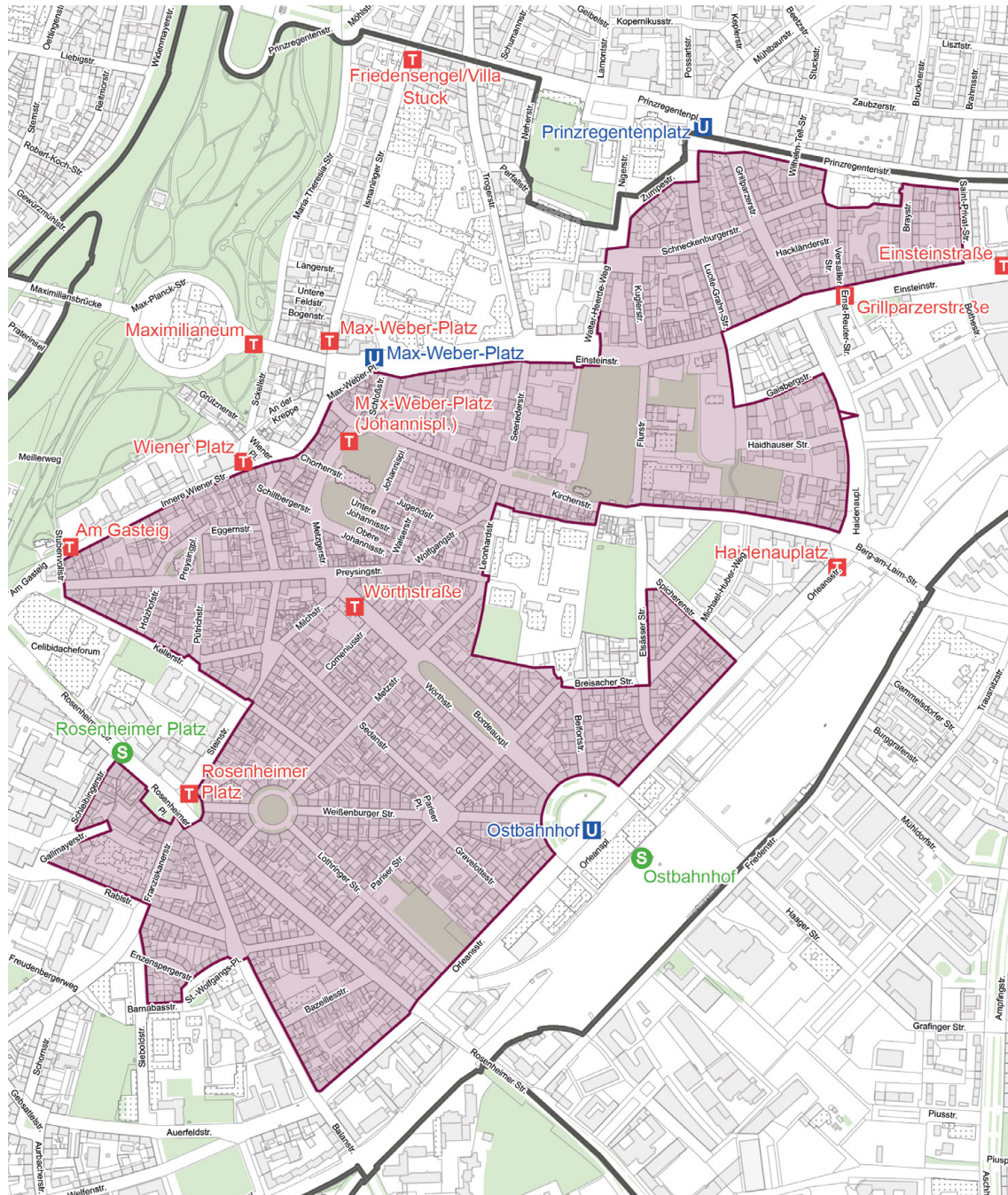
Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet entsprechen mit 98 Prozent fast den durchschnittlichen Mieten der Landeshauptstadt München (100 Prozent).

Mit 21,4 Prozent liegen verhältnismäßig viele Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohneinheiten, welche sich im Hauseigentum befinden. In der Gesamtstadt sind dies 14,0 Prozent.

Abbildung 4: Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“

Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 3

0 150 m



- Erhaltungssatzung „Haidhausen“
- Stadtbezirksgrenze
- Grünflächen
- S-Bahn-Station
- U-Bahn-Station
- Tram-Station

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, Geodatservice
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2025

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 8,3 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 3). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,5 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 14,7 Prozent über den Mieten von vor fünf Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (16,8 Prozent).

Beim Wohnflächenkonsum pro Kopf konnte im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren ein Zuwachs von 1,1 Quadratmeter festgestellt werden. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf im selben Zeitraum um 0,1 Quadratmeter.

Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Regelungen auslaufen, auch umsetzen würden. Dies zeigen die 3,6 Prozent der Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurden (städtisches Mittel: 2,4 Prozent).

Der Anteil der privat geförderten Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen, entspricht in etwa dem städtischen Mittel. Im Satzungsgebiet sind es 0,7 Prozent, in der Gesamtstadt 0,8 Prozent.

Der Anteil der Wohneinheiten, welche in den letzten zehn Jahren nach § 34 BauGB durch Nachverdichtung hinzugekommen sind, ist mit 1,0 Prozent vernachlässigbar gering.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Satzungsgebiet „Haidhausen“ ist gerade für besonders vulnerable Haushalte durchaus vorhanden.

Die mittlere Wohndauer liegt bei 12,0 Jahren (Gesamtstadt 11,7 Jahre), wobei der Anteil der Einwohner*innen mit einer Wohndauer über 10 Jahren bei 43,2 Prozent liegt (Gesamtstadt 40,3 Prozent) (vgl. Tabelle 3).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen (14,2 Prozent) und der Anteil der über 64-Jährigen (14,7 Prozent) im Gebiet liegen jeweils leicht unter dem Anteil in der Landeshauptstadt (unter 18 Jahre 15,5 Prozent, über 64 Jahre 17,0 Prozent). Der Anteil der Alleinerziehenden (3,4 Prozent) ist identisch zu dem von ganz München.

Die Kaufkraft ist mit 110 Prozent merklich erhöht. Dennoch liegt der Anteil der Haushalte mit einem geringen Nettoeinkommen nur leicht unter dem städtischen Mittel (Haidhausen 19,6 Prozent, LHM 20,6 Prozent).

Der Anteil der Haushalte mit einem mittleren Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro / Monat liegt bei 32,0 Prozent. In der Gesamtstadt sind es 37,1 Prozent.

Fazit

Die turnusmäßige Untersuchung der unbefristeten Satzung hat ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Haidhausen“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Das Gebiet wird durch einen attraktiven Altbaubestand, zum Teil mit Aufwertungspotenzialen sowie lebendige Plätze mit vielfältigem gastronomischem Angebot und Einzelhandel geprägt und ist für viele Einwohner*innen ein attraktiver und beliebter Wohnstandort. Dies wird durch die Nähe zur Innenstadt und die gute Erreichbarkeit noch verstärkt.

Eine hohe Zahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenkonsum weisen darauf hin, dass das Gebiet nach wie vor Gentrifizierungsprozesse durchläuft.

Die Bevölkerungsstruktur in Haidhausen repräsentiert in vielen Bereichen den Münchner Durchschnitt. Jedoch sind vor allem vulnerable Teilgruppen der Bevölkerung wie Alleinerziehende, Haushalte mit geringen und inzwischen auch viele Haushalte mit mittleren Einkommen insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Aufwertungspotenzials verdrängungsgefährdet. Der hohe Anteil der Haushalte, die schon lange im Gebiet leben, deutet darauf hin, dass in Haidhausen lange gewachsene Strukturen bestehen und ein schützenswertes Milieu ansässig ist.

Tabelle 3: Erhaltungssatzungsmonitoring „Haidhausen“

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	27.700	1.589.000		
Wohnungen	16.600	837.000*		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
Attraktivitätsfaktoren				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	11,3	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	5,2	3,3	↑
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	41,9	8,5	↑
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren				
Besondere Naturqualitäten (z. B. große Parks, Isarnähe)				↑
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				↑
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	60,8	7,2	↑
Aufwertungspotenzial				
WE ohne Umbau in den letzten 10 Jahren mit Baualter				↑
... bis 1949	Anteil in %	60,6	20,7	
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	16,7	30,9	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	8,0	21,0	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	86,5	55,6	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	50,3	26,5	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	98	100	→
Zusätzlicher Aufwertungsindikator				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	21,4	14,0	↗
Gentrifizierungsdynamik				
WE mit Umbau in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	8,3	5,5	↑
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Anteil in %	14,7	16,8	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m ²	1,1	-0,1	↑
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	3,6	2,4	
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren	Anteil in %	0,7	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	1,0	4,3	
Verdrängungsgefahr				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	12,0	11,7	→
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	43,2	40,3	↑
unter 18-Jährige	Anteil in %	14,2	15,5	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	14,7	17,0	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	3,4	3,4	→
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	110	100	↓
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat	Anteil in %	19,6	20,6	→
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat	Anteil in %	32,0	37,1	↓

* inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt)
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: 31.12.2023

5.2 Wettersteinplatz

Die durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 5 dargestellte Bereich „Wettersteinplatz“ weiterhin für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 3.200 Wohnungen, in denen 5.700 Einwohner*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“ gilt seit 21.05.2021 unbefristet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Wettersteinplatz“ liegt im Stadtbezirk 18 – Untergiesing-Harlaching, Bezirksteil „Giesing“. Es erstreckt sich zwischen Tegernseer Landstraße (an dieser Stelle der Mittlere Ring) im Nordosten, Gufidauner Straße im Osten, Hochkalterstraße/Schellenbergstraße im Süden und Säbenerstraße/Grünwalder Straße im Westen (siehe Abbildung 5).

Das Gebiet liegt außerhalb des Mittleren Rings, grenzt allerdings an der Tegernseer Landstraße direkt an diesen an. Insgesamt dominiert Geschosswohnungsbau die städtebauliche Situation. Neben Bereichen mit Blockrandbebauung finden sich im Süden des Gebietes auch einige Reihenhäuser.

Attraktivitätsfaktoren

Im Gebiet befinden sich die U-Bahnhaltestellen „Wettersteinplatz“ und „St.-Quirin-Platz“ der Linie U1. Die durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 17 Minuten. Damit liegt das Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt recht zentral.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München insgesamt im Erhaltungssatzungsgebiet gering aus. So liegt der Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie im Erhaltungssatzungsgebiet bei 2,2 Prozent. Im Vergleich: Für die Landeshauptstadt München ergibt sich ein Wert von 3,3 Prozent.

Auch gibt es im Gebiet weder Wohnungen in Baudenkmälern noch in Ensembleschutzgebieten.

Aufwertungspotenzial

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

Das Erhaltungssatzungsgebiet weist, obwohl knapp außerhalb des Mittleren Rings gelegen, einige Merkmale typischer Gebiete innerhalb des Mittleren Rings auf.

Rund 27 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet, die nicht in den letzten zehn Jahren umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse bis 1949 zuzuordnen. 45 Prozent der Wohnungen ohne Umbau liegen in aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre. Weitere 23,1 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren. Diese drei Werte liegen deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (vgl. Tabelle 4).

Bei der Betrachtung des Geschosswohnungsbaus fällt die große Homogenität des Gebiets auf. Über 82 Prozent aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken.

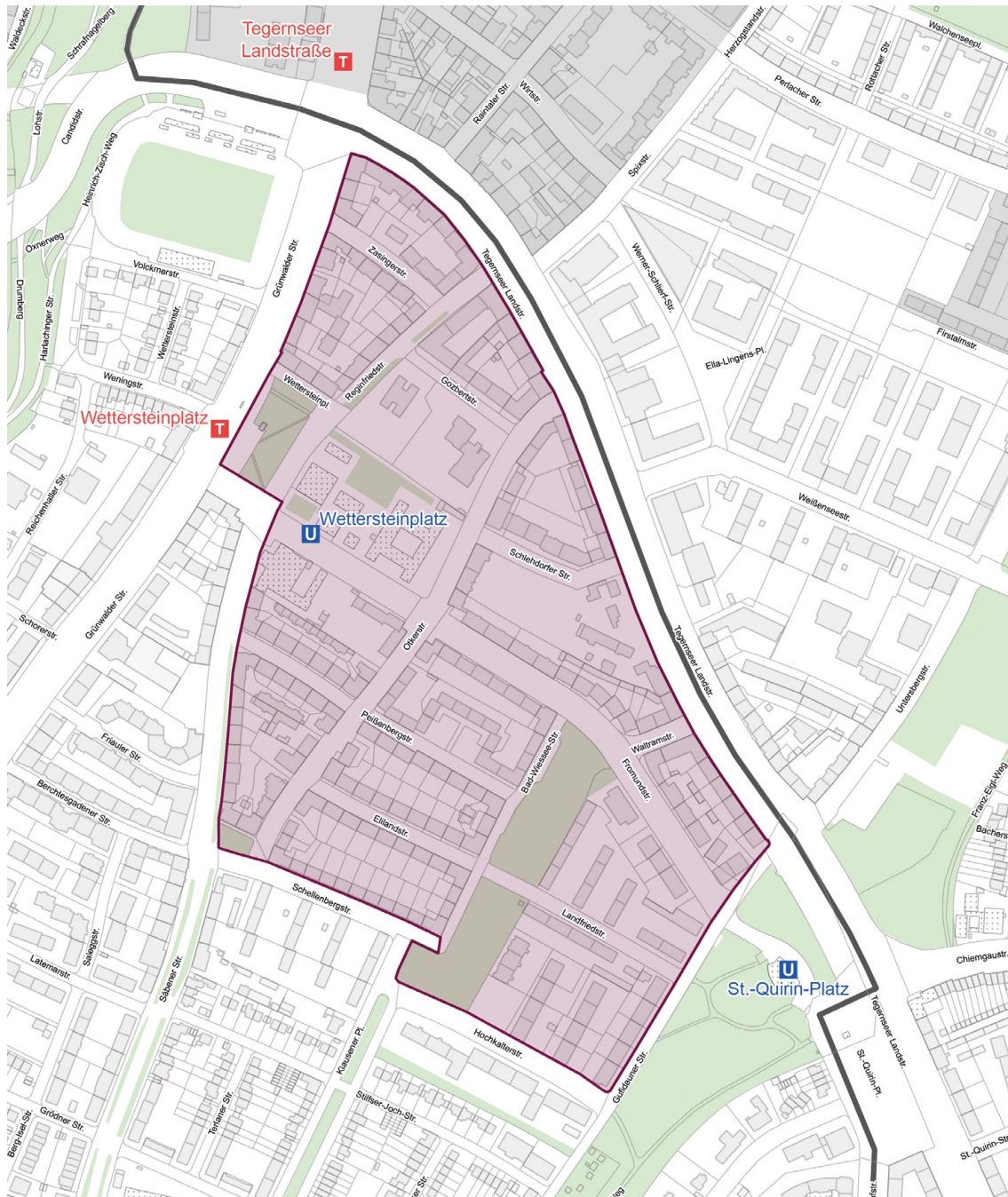
Der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände ist mit 40,8 Prozent deutlich höher als in der Gesamtstadt (26,5 Prozent). Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z. B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 99 Prozent nahe dem Wert der Landeshauptstadt (100 Prozent).

Im Gebiet „Wettersteinplatz“ liegen mit 3,2 Prozent deutlich weniger Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum als in der Gesamtstadt (14,0 Prozent).

Abbildung 5: Erhaltungssatzungsgebiet „Wettersteinplatz“

Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 3



- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|----------------|
| | Erhaltungssatzung „Wettersteinplatz“ | | U-Bahn-Station |
| | Weitere Erhaltungssatzungsgebiete | | Tram-Station |
| | Stadtbezirksgrenze | | |
| | Grünflächen | | |

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, Geodaten-service
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Mai 2025

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurde 1,0 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,5 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 11,5 Prozent über den Mieten von vor fünf Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (16,8 Prozent).

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

Für 8,3 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden im Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum mit 2,4 Prozent deutlich weniger.

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

Im Satzungsgebiet kamen 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,3 Prozent des Wohnungsbestandes deutlich mehr neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohnerinnen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,5 Jahre und ist damit nah am Wert der Gesamtstadt (11,7 Jahre). 39,4 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 4).

Im Erhaltungssatzungsgebiet leben mit einem Anteil an Kindern und Jugendlichen von 13,9 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,5 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, weniger Familien mit Kindern. 15,2 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt. Der Anteil fällt niedrig aus. So liegt er im Vergleich für ganz München bei 17 Prozent.

Rund drei Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende (2,7 Prozent), welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,4 Prozent der Haushalte.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 94 Prozent deutlich unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dies zeigt sich auch in den teilweise höheren Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (26,0 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (38,4 Prozent). Insbesondere die erst genannten einkommensschwachen Haushalte, die knapp ein Drittel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Fazit

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

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

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

Tabelle 4: Erhaltungssatzungsmonitoring „Wettersteinplatz“

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	5.700	1.589.000		
Wohnungen	3.200	837.000*		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
Attraktivitätsfaktoren				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	16,9	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,2	3,3	→
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	0,0	8,5	↓
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren				
Besondere Naturqualitäten (z. B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,2	
Aufwertungspotenzial				
WE ohne Umbau in den letzten 10 Jahren mit Baualter				↑
... bis 1949	Anteil in %	27,4	20,7	
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	45,0	30,9	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	23,1	21,0	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	82,4	55,6	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	40,8	26,5	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	99	100	→
Zusätzlicher Aufwertungsindikator				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	3,2	14,0	
Gentrifizierungsdynamik				
WE mit Umbau in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	1,0	5,5	↓
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Anteil in %	11,5	16,8	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m²	1,1	-0,1	↑
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	8,3	2,4	↑
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	0,2	4,3	
Verdrängungsgefahr				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	11,5	11,7	→
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	39,4	40,3	→
unter 18-Jährige	Anteil in %	13,9	15,5	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	15,2	17,0	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	2,7	3,4	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	94	100	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat	Anteil in %	26,0	20,6	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat	Anteil in %	38,4	37,1	↑

* inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt)
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: 31.12.2023

5.3 Obere Au

Die durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass der in Abbildung 6 dargestellte Bereich „Obere Au“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung geeignet ist.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“ umfasst rund 2.200 Wohnungen, in denen insgesamt 3.600 Einwohner*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Obere Au“ gilt seit 21.05.2021 unbefristet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Die „Obere Au“ schließt sich oberhalb der Isarhangkante unmittelbar an die Neubebauung am Nockherberg an. Im Norden wird das Gebiet durch die Gabsattel- und Franziskanerstraße begrenzt, im Osten durch Schorn- und Auerfeldstraße. Im Süden schließen Welfenstraße und Weilerstraße an. Die östliche Grenze bildet die Hochstraße.

Es überwiegt eine geschlossene Blockrandbebauung. Im Bereich der Ackerstraße ist eine niedrigere Wohnbebauung vorzufinden. Bei circa einem Drittel der Gebäude handelt es sich um Altbauten. Die meisten Gebäude entstanden jedoch in den 1950er und 1960er Jahren.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet mit der Tram oder dem Bus erreichbar. Die Tram-Linien 15 und 25 (Großhesseloher Brücke – Max-Weber-Platz) fahren durch die Regerstraße mit der Haltestelle Regerplatz (vgl. Abbildung 6).

Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen, der sich mit seiner Nähe zur Isar und zur Innenstadt großer Beliebtheit erfreut.

Die durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis in die Münchner Innenstadt beträgt für die Bewohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 13 Minuten (vgl. Tabelle 5).

Fast 30 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet befinden sich in Baudenkmälern, die oft zur Attraktivität eines Viertels beitragen.

Auch Grün- und Freiflächen tragen zur Attraktivität eines Wohnstandortes bei. Östlich des Gebietes schließen sich der Tassiloplatz mit Spielplatz und der Schwester-Eubulina-Platz an. Im Westen liegt der Grünzug entlang der Isarhangkante.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt mit 2,6 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) etwas geringer aus. Das Gebiet ist deutlich durch Wohnnutzung geprägt.

An der Regerstraße auf dem ehemaligen Areal der Paulaner-Brauerei entstanden in den letzten Jahren exklusive Neubauprojekte, welche zur Steigerung des Preisniveaus und der Gentrifizierung im Viertel beigetragen haben.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial im Erhaltungssatzungsgebiet wird als hoch angesehen. Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit älterem Baualter liegt deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt. Ein Drittel der Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, befindet sich in Altbauten, weitere 40 Prozent in Gebäuden der Nachkriegsjahrzehnte. Knapp 15 Prozent der Wohnungen ohne Umbau entstanden in den 1970er und 1980er Jahren (vgl. Tabelle 5).

91 Prozent der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken.

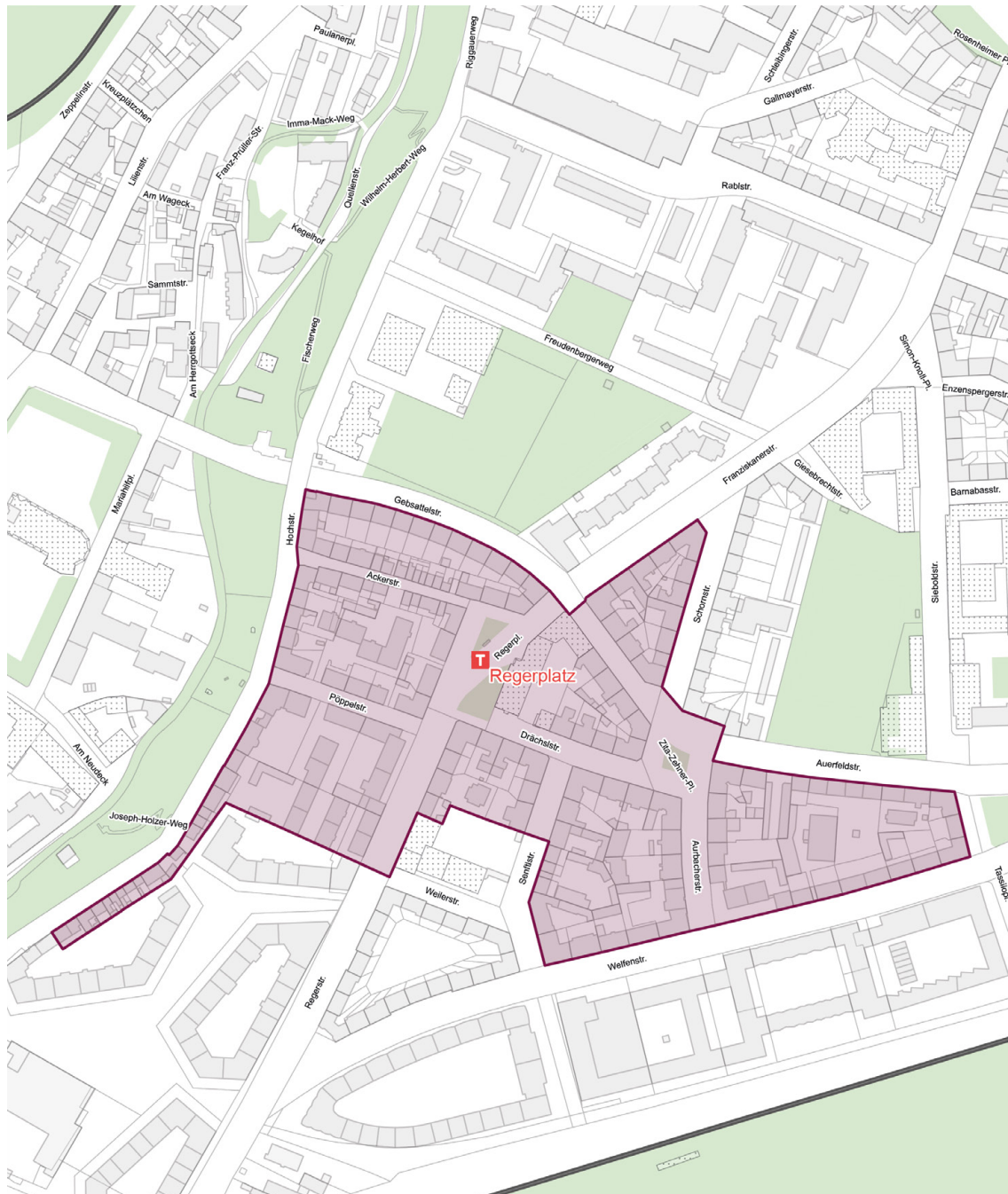
Der Anteil der Wohnungen am privaten Mietwohnungsbestand im Gebiet liegt bei rund 35 Prozent und damit über dem städtischen Mittel (26,5 Prozent). Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z. B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 96 Prozent unter den Mieten im Vergleichsraum innerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent).

10,2 Prozent der Wohnungen in der „Obere Au“ befinden sich in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum. Im städtischen Durchschnitt sind dies 14,0 Prozent.

Abbildung 6: Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“

Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 3



- Erhaltungssatzung „Obere Au“
- Stadtbezirksgrenze
- Grünflächen
- T Tram-Station

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, Geodatsenservice
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2025

Gentrifizierungsdynamik

In den letzten zehn Jahren wurden im Satzungsgebiet 6,5 Prozent der Wohnungen umgebaut. In ganz München waren in diesem Zeitraum mit 5,5 Prozent anteilig etwas weniger Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 5).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind in den vergangenen fünf Jahren um 17,1 Prozent gestiegen, was in etwa der Mietendynamik der Gesamtstadt entspricht (16,8 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf hat im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 0,3 Quadratmeter abgenommen, während die Gesamtstadt eine Abnahme um 0,1 Quadratmeter pro Kopf verzeichnet.

Für 3,2 Prozent der Wohnungen wurde außerdem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 2,4 Prozent).

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten zehn Jahren keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer*innen aus der Sozialbindung (0,8 Prozent in der Gesamtstadt).

Außerdem wurden in den vergangenen zehn Jahren keine Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB im Gebiet durchgeführt. In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 4,3 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Verdrängungsgefahr

37,4 Prozent der Bewohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Gebiet und damit etwas weniger als im Gesamtstädtischen Vergleich (40,3 Prozent).

Die mittlere Wohndauer beträgt 10,7 Jahre und liegt damit etwas niedriger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre) (vgl. Tabelle 5).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet ist mit 14,1 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt (15,5 Prozent) etwas geringer, für ein zentral gelegenes urbanes Gebiet jedoch relativ hoch. Ältere Bewohner*innen über 64 Jahren sind mit 12,3 Prozent weniger stark vertreten als in der Gesamtstadt (17,0 Prozent).

3,0 Prozent aller Haushalte im Gebiet sind Alleinerziehende, etwas weniger als stadtweit (3,4 Prozent). Alleinerziehende sind oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und eine wohnungsnahe Infrastruktur angewiesen.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 102 Prozent etwas über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Trotz der relativ durchschnittlichen Kaufkraft verfügt rund ein Viertel der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. 35 Prozent der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Geringe und mittlere Einkommensgruppen sind im Gebiet damit deutlich vertreten. Diese Haushalte wären bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Fazit

Die turnusmäßige Überprüfung des Satzungsgebietes „Obere Au“ hat ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Eine Erweiterung des Gebietes ist derzeit nicht möglich bzw. sinnvoll.

Sowohl hohe Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine leichte Gentrifizierungsdynamik sind im Satzungsgebiet zu erkennen. Außerdem ist die städtebauliche Attraktivität hoch.

Es besteht zudem eine Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, so beispielsweise für die im Gebiet vertretenen Gruppe der Haushalte mit geringen Einkommen.

Tabelle 5: Erhaltungssatzungsmonitoring „Obere Au“

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	3.600	1.589.000		
Wohnungen	2.200	837.000*		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
Attraktivitätsfaktoren				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	12,8	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,6	3,3	→
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	27,9	8,5	↑
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren				
Besondere Naturqualitäten (z. B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,2	
Aufwertungspotenzial				
WE ohne Umbau in den letzten 10 Jahren mit Baualter				↑
... bis 1949	Anteil in %	32,4	20,7	
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	40,3	30,9	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	14,7	21,0	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	91,2	55,6	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	34,8	26,5	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	96	100	↑
Zusätzlicher Aufwertungsindikator				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	10,2	14,0	
Gentrifizierungsdynamik				
WE mit Umbau in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	6,5	5,5	↑
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Anteil in %	17,1	16,8	→
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m ²	-0,3	-0,1	→
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	3,2	2,4	
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	0,0	4,3	
Verdrängungsgefahr				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	10,7	11,7	↓
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	37,4	40,3	↓
unter 18-Jährige	Anteil in %	14,1	15,5	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	12,3	17,0	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	3,0	3,4	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	102	100	→
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat	Anteil in %	24,9	20,6	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat	Anteil in %	34,9	37,1	↓

* inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt)
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: 31.12.2023

5.4 Neuhausen

Die Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass der in Abbildung 7 dargestellte Bereich „Neuhausen“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung geeignet ist.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ umfasst rund 5.700 Wohnungen, in denen insgesamt 9.400 Einwohner*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Neuhausen“ gilt seit 01.07.2021 unbefristet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ liegt im südöstlichen Bereich des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg und erstreckt sich östlich und südlich des Rotkreuzplatzes. Im Nordwesten grenzt es an der Ysenburgstraße an gründerzeitliche Altbaubestände und Villen, im Osten direkt an den Mittleren Ring (Lands-huter Allee) sowie im Süden an die zentralen Bahnanlagen an der Richelstraße. Im Westen bilden die Schäringerstraße, Renatastraße sowie Donnersbergerstraße die Grenze (vgl. Abbildung 7).

Die Bau- und Siedlungsstruktur im Satzungsgebiet ist relativ homogen. Insgesamt dominiert Geschosswohnungsbau die städtebauliche Situation. Altbauten wechseln sich mit Nachkriegsbauten und vereinzelt auch neueren Gebäuden ab. Es handelt sich um ein urban geprägtes Gebiet mit dem benachbarten Rotkreuzplatz als Stadtteilzentrum.

Attraktivitätsfaktoren

Durch die U-Bahnhaltestelle Rotkreuzplatz (U1/U7) im Norden des Gebietes, den S-Bahn-Halt Donnersberger Brücke im Süden, mehrere Tram-Haltstellen sowie die direkte Lage am Mittleren Ring ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis in die Münchner Innenstadt beträgt für die Bewohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 16 Minuten (vgl. Tabelle 6).

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt mit 5,4 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) deutlich höher aus.

Der Indikator „Anteil WE in Baudenkmalern“ bildet einzelne Baudenkmäler ab. Stadtweit entfallen 8,5 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler, im untersuchten Gebiet sind mit 33,8 Prozent viel mehr Baudenkmäler vorhanden.

Einen zusätzlichen Attraktivitätsfaktor stellt die fußläufige Entfernung zum großen Naherholungsgebiet Hirschgarten sowie zu den Kanalanlagen von Schloss Nymphenburg dar. Darüber hinaus machen die vielen kleinen Grünflächen, Vorgärten und der alte Baumbestand das Gebiet zu einem sehr attraktiven und beliebten Wohnstandort.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial im Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ wird insgesamt als relativ hoch eingestuft.

Rund die Hälfte der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die nicht in den letzten zehn Jahren umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse bis 1949 zuzuordnen (50,7 Prozent), 18,1 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren und weitere 19,2 Prozent in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1970 und 1989 (vgl. Tabelle 6).

Rund 88 Prozent der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Das Gebiet hat dadurch einen urbanen Charakter.

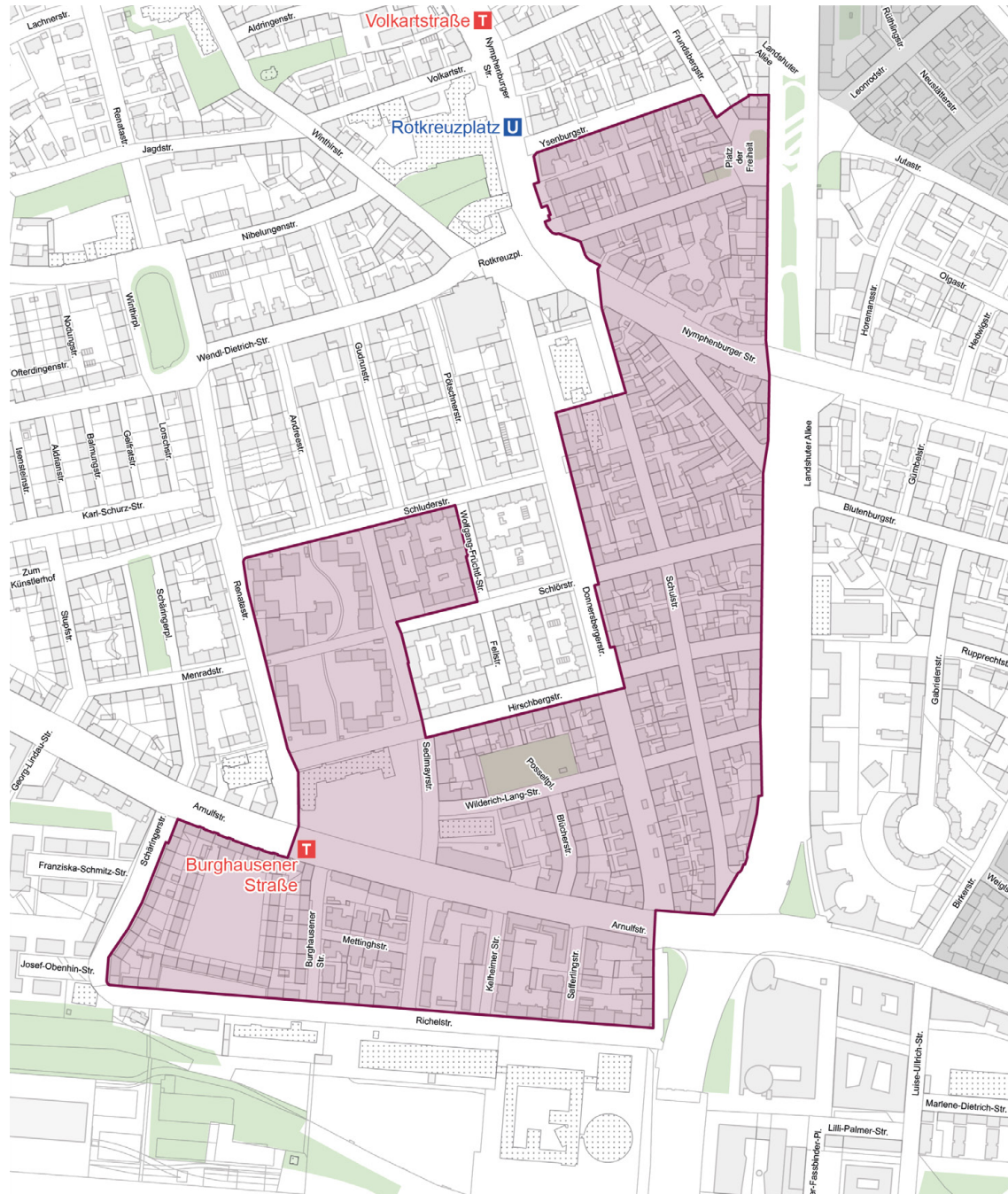
Mit 48,4 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,5 Prozent) deutlich erhöht. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z. B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 111 Prozent deutlich über den durchschnittlichen Mieten der Landeshauptstadt München (100 Prozent).

16,1 Prozent der Wohnungen befinden sich im Satzungsgebiet in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum. Dieser Anteil liegt leicht über dem städtischen Durchschnitt vom 14,0 Prozent.

Abbildung 7: Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“

Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 3



- | | |
|---|--|
|  Erhaltungssatzung „Neuhausen“ |  U-Bahn-Station |
|  Weitere Erhaltungssatzungsgebiete |  Tram-Station |
|  Stadtbezirksgrenze | |
|  Grünflächen | |

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, Geodatservice
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2025

Gentrifizierungsdynamik

Die Entwicklungen im Satzungsgebiet lassen auf eine andauernde Gentrifizierungsdynamik schließen.

6,4 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet wurden in den letzten zehn Jahren umgebaut. In ganz München waren in diesem Zeitraum nur 5,5 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 6).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind in den vergangenen fünf Jahren um rund 14,3 Prozent gestiegen und entwickelten sich damit weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (16,8 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf hat im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 1,5 Quadratmeter zugenommen, während die Gesamtstadt eine Abnahme um 0,1 Quadratmeter pro Kopf verzeichnet. Ein höherer bzw. steigender Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Für 5,6 Prozent der Wohnungen wurde außerdem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 2,4 Prozent).

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten zehn Jahren mit 3,7 Prozent vergleichsweise viele geförderte Wohnungen privater Eigentümer*innen aus der Sozialbindung (0,8 Prozent in der Gesamtstadt). Hier ist ein weiterer Schutz durch die Erhaltungssatzung besonders relevant.

2,8 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet entstanden in den vergangenen Jahren durch Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB. In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 4,3 Prozent.

Verdrängungsgefahr

Im Satzungsgebiet „Neuhausen“ beträgt die mittlere Wohndauer der Bewohner*innen 12,1 Jahre und liegt damit leicht über dem Vergleichswert der Gesamtstadt (11,7 Jahre) (vgl. Tabelle 6).

40,6 Prozent der Bewohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, ein ähnlicher Wert wie in der Gesamtstadt mit 40,3 Prozent.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 11,6 Prozent unter dem Anteil in der Gesamtstadt (15,5 Prozent), ist jedoch für ein urbanes Gebiet vergleichsweise hoch. Ältere Bewohner*innen über 64 Jahren sind mit 15,3 Prozent weniger stark vertreten als in der Gesamtstadt (17,0 Prozent).

Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten beträgt 2,7 Prozent und ist etwas niedriger als der städtische Durchschnitt (3,4 Prozent). Alleinerziehende sind oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und eine wohnungsnah Infrastruktur angewiesen.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 97 Prozent etwas unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Trotz der relativ durchschnittlichen Kaufkraft verfügen rund 30,9 Prozent der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Ein weiteres Drittel der Haushalte ist den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügt über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro (33,8 Prozent).

Geringe Einkommensgruppen sind im Gebiet damit deutlich vertreten. Diese Haushalte wären bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Insgesamt ist die Bevölkerungsstruktur im Gebiet sehr heterogen.

Fazit

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

Sowohl hohe Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine leichte Gentrifizierungsdynamik sind im sehr attraktiven Satzungsgebiet zu erkennen.

Es besteht zudem eine Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, d. h. beispielsweise für die im Gebiet vertretenen Haushalte mit geringen Einkommen.

Tabelle 6: Erhaltungssatzungsmonitoring „Neuhausen“

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	9.400	1.589.000		
Wohnungen	5.700	837.000*		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
Attraktivitätsfaktoren				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	15,9	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	5,4	3,3	↑
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	33,8	8,5	↑
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren				
Besondere Naturqualitäten (z. B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,2	
Aufwertungspotenzial				
WE ohne Umbau in den letzten 10 Jahren mit Baualter				↑
... bis 1949	Anteil in %	50,7	20,7	
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	18,1	30,9	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	19,2	21,0	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	87,7	55,6	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	48,4	26,5	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	111	100	↓
Zusätzlicher Aufwertungsindikator				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	16,1	14,0	
Gentrifizierungsdynamik				
WE mit Umbau in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	6,4	5,5	→
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Anteil in %	14,3	16,8	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m²	1,5	-0,1	↑
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	5,6	2,4	↗
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren	Anteil in %	3,7	0,8	↗
WE nach § 34 BauGB in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	2,8	4,3	
Verdrängungsgefahr				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	12,1	11,7	↑
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	40,6	40,3	→
unter 18-Jährige	Anteil in %	11,6	15,5	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	15,3	17,0	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	2,7	3,4	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	97	100	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat	Anteil in %	30,9	20,6	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat	Anteil in %	33,8	37,1	↓

* inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt)
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: 31.12.2023

5.5 Ebenau

Die durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 8 dargestellte Bereich „Ebenau“ weiterhin für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 8.100 Wohnungen, in denen 13.300 Einwohner*innen leben. Die Erhaltungssatzung „Ebenau“ gilt seit 01.07.2021 unbefristet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“ liegt im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg, im Bezirksteil Neuhausen. Es erstreckt sich zwischen der Dachauer Straße im Norden, der Leonrodstraße/Albrechtstraße im Osten, der Alfons-/Jutastraße im Süden und der Landshuter Allee im Westen (siehe Abbildung 8).

Attraktivitätsfaktoren

Durch die Tramlinien 12, 20, N20 und einige Buslinien ist das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 20 Minuten.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich mit der Gesamtstadt (3,3 Prozent) mit einem Anteil von 2,4 Prozent der Geschossfläche im Gebiet hingegen eher gering aus.

13,5 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet liegen in Baudenkmalern. Diese werden von vielen Bewohner*innen als attraktiv wahrgenommen und tragen zu einem attraktiven urbanen Ortsbild bei.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial im Erhaltungssatzungsgebiet wird als hoch eingeschätzt.

Die Gebäudestruktur im Gebiet ist sehr heterogen. Rund 26 Prozent der Wohnungen (ohne größere Umbaumaßnahmen in den letzten 10 Jahren) sind der Baualtersklasse bis 1949 zuzuordnen. 38,7 Prozent der Wohnungen ohne Umbau liegen in aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre. Weitere 22,8 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren. Diese drei Werte liegen über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (vgl. Tabelle 7).

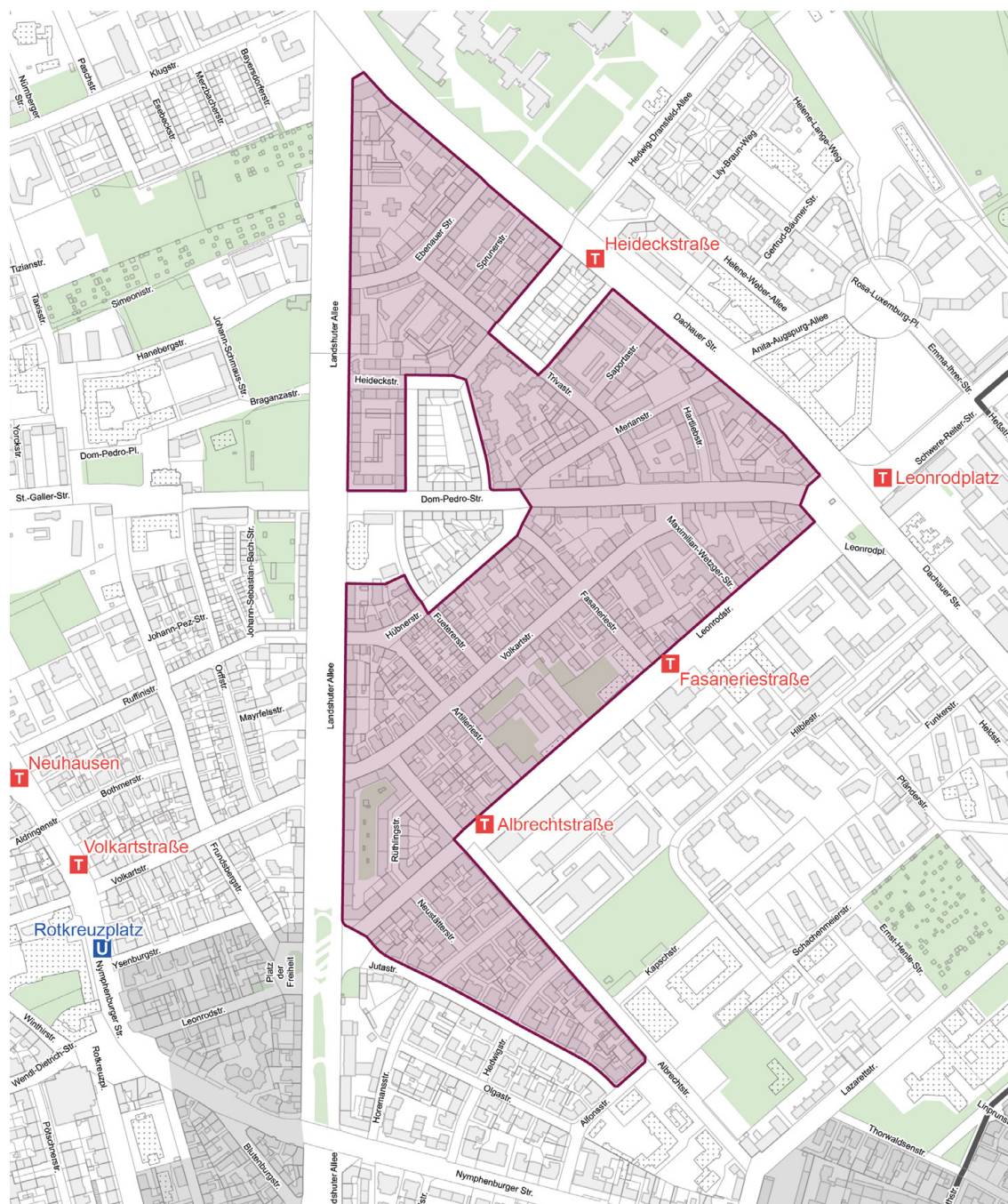
Geschosswohnungsbau prägt das Gebiet – über 89 Prozent aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken.

Der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände ist mit 35 Prozent deutlich höher als in der Gesamtstadt. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z. B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

7,4 Prozent der Wohnungen in der „Ebenau“ befinden sich in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohneinheiten im Hauseigentum. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnitt vom 14,0 Prozent.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 94 Prozent deutlich unter dem Wert der Landeshauptstadt (100 Prozent).

Abbildung 8: Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“
Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 3



-  Erhaltungssatzung „Ebenau“
  U-Bahn-Station
-  Weitere Erhaltungssatzungsgebiete
  Tram-Station
- Stadtbezirksgrenze
-  Grünflächen

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, Geodatsenservice
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Mai 2025

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden vier Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 7). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,5 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 13,6 Prozent über den Mieten von vor fünf Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (16,8 Prozent).

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

Für 4,1 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden in den vergangenen zehn Jahren Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. In der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum mit 2,4 Prozent deutlich weniger.

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

0,4 Prozent des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet kamen in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,3 Prozent des Wohnungsbestandes deutlich mehr neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner*innen ist mit 11,0 Jahren etwas kürzer als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). Generell sind kürzere Wohndauern der Bevölkerung für eine Lage innerhalb des Mittleren Rings nicht ungewöhnlich. 38,1 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 7).

12,2 Prozent der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. In ganz München leben mit 15,5 Prozent durchschnittlich etwas mehr Familien mit Kindern. 14,8 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt. In ganz München sind dies 17 Prozent. Lange Wohndauern sprechen für eine alteingesessene und bislang stabile Bevölkerungsstruktur.

Rund drei Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende (2,7 Prozent), welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,4 Prozent der Haushalte.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet spiegelt mit 100 Prozent den städtischen Vergleichswert (100 Prozent) wider. Trotz der durchschnittlichen Kaufkraft verfügen allerdings immer noch rund 25 Prozent der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Rund 36 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Insbesondere die Haushalte mit geringeren Einkommen sind bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Fazit

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

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“ sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand vorhanden. Es handelt sich um ein attraktives Wohngebiet mit vielen Baudenkmälern und einer guten Erreichbarkeit.

Es besteht zudem eine Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, beispielsweise für die im Gebiet lebenden Haushalte mit geringeren Einkommen.

Tabelle 7: Erhaltungssatzungsmonitoring „Ebenau“

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	13.300	1.589.000		
Wohnungen	8.100	837.000*		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
Attraktivitätsfaktoren				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	19,9	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,4	3,3	→
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	13,5	8,5	↑
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren				
Besondere Naturqualitäten (z. B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,2	
Aufwertungspotenzial				
WE ohne Umbau in den letzten 10 Jahren mit Baualter				↑
... bis 1949	Anteil in %	26,1	20,7	
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	38,7	30,9	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	22,8	21,0	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	89,5	55,6	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	35,0	26,5	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	94	100	↑
Zusätzlicher Aufwertungsindikator				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	7,4	14,0	
Gentrifizierungsdynamik				
WE mit Umbau in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	4,0	5,5	↓
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Anteil in %	13,6	16,8	↓
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m²	0,7	-0,1	↑
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	4,1	2,4	↗
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	0,4	4,3	
Verdrängungsgefahr				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	11,0	11,7	↓
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	38,1	40,3	↓
unter 18-Jährige	Anteil in %	12,2	15,5	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	14,8	17,0	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	2,7	3,4	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	100	100	→
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat	Anteil in %	24,8	20,6	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat	Anteil in %	35,9	37,1	→

* inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt)
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: 31.12.2023

5.6 St.-Vinzenz-Viertel

Die Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass der in Abbildung 9 dargestellte Bereich „St.-Vinzenz-Viertel“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung geeignet ist.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“ umfasst rund 2.000 Wohnungen, in denen insgesamt 2.600 Einwohner*innen leben. Die Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“ gilt seit 01.07.2021 unbefristet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Satzungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“ liegt im südöstlichen Bereich des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg und umfasst den Bereich zwischen Elvirastrasse, Maillingerstrasse, Arnulfstrasse und Birkerstrasse (vgl. Abbildung 9).

Das Viertel stellt sich in Bezug auf die Baualtersstruktur sehr heterogen dar. Altbauten wechseln sich mit Nachkriegsbebauung und Gebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren ab, vereinzelt finden sich Neubauten oder aktuelle Bauprojekte. Geschosswohnungsbau dominiert die städtebauliche Situation.

Es handelt sich um ein urban geprägtes Gebiet, das trotzdem auch den Charakter eines ruhigen Wohnviertels und einen Grünanteil insbesondere an den Gebietsrändern besitzt. Auffällig ist die Mischung aus gewerblichem Handwerk und modernem Unternehmertum.

Attraktivitätsfaktoren

Durch die U-Bahnhaltestelle Maillingerstrasse (U1/U7) im Norden des Gebietes, den Trambahnhalt Marsstrasse im Süden sowie die direkte Lage am Mittleren Ring ist das Gebiet verkehrlich sehr gut erschlossen. Die durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis in die Münchner Innenstadt beträgt für die Bewohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 13 Minuten (vgl. Tabelle 8).

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt mit 2,3 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) etwas geringer aus und konzentriert sich auf den nördlichen Teil des Gebiets.

Stadtweit entfallen 8,5 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler, im untersuchten Gebiet stehen 3,9 Prozent der Gebäude unter Denkmalschutz.

Aufwertungspotenzial

Für das „St.-Vinzenz-Viertel“ ergibt sich im Vergleich zum städtischen Mittel ein hohes Aufwertungspotenzial.

Die Altersstruktur der Gebäude im Viertel ist sehr heterogen. Dies zeigt sich auch bei den Gebäuden mit Umbaumaßnahmen in den letzten zehn Jahren.

Knapp ein Viertel der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet, die nicht in den letzten zehn Jahren umgebaut wurden, sind der Baualtersklasse bis 1949 zuzuordnen (22,6 Prozent). 31,0 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren und weitere 29,1 Prozent in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1970 und 1989 (vgl. Tabelle 8).

Rund 94 Prozent der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Das Gebiet hat dadurch einen urbanen Charakter.

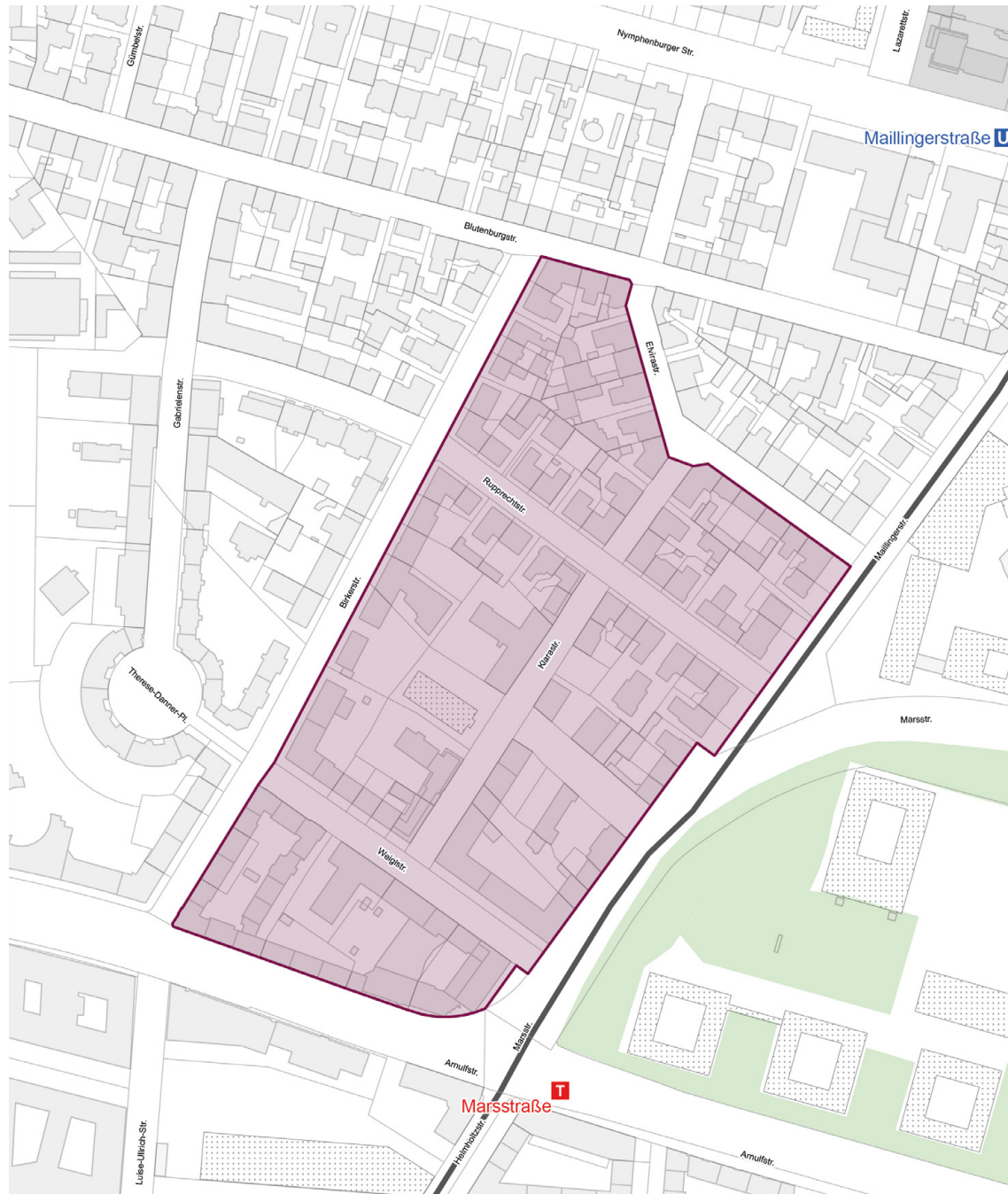
Mit 36,4 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,5 Prozent) deutlich erhöht. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z. B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 99 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie die durchschnittlichen Mieten des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent).

10,2 Prozent der Wohnungen befinden sich im Satzungsgebiet in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum. Dieser Anteil liegt unter dem städtischen Durchschnitt vom 14,0 Prozent.

Abbildung 9: Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“

Lage im Stadtgebiet siehe Abbildung 3



- | | | | |
|---|---|---|----------------|
|  | Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“ |  | U-Bahn-Station |
|  | Weitere Erhaltungssatzungsgebiete |  | Tram-Station |
|  | Stadtbezirksgrenze | | |
|  | Grünflächen | | |

Geometrische Grundlagen:
Kommunalreferat, GeodatenService
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2025

Gentrifizierungsdynamik

Im Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“ wurden in den letzten zehn Jahren 6,3 Prozent der Wohnungen umgebaut. In ganz München waren in diesem Zeitraum nur 5,5 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 8).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind in den vergangenen fünf Jahren um rund 21,9 Prozent gestiegen und entwickelten sich damit nochmals deutlich dynamischer als in der Gesamtstadt (16,8 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf hat im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 0,2 Quadratmeter abgenommen. Die Gesamtstadt verzeichnet eine ähnliche Abnahme um 0,1 Quadratmeter pro Kopf.

Für 17,7 Prozent der Wohnungen wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 2,4 Prozent). Dieser sehr hohe Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand deutet darauf hin, dass Wohnungseigentümer*innen grundsätzlich ein Interesse an Umwandlungen haben und das Gebiet einer Entwicklung unterliegt.

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

Mit einem Anteil von 2,5 Prozent wurden im Satzungsgebiet vergleichsweise wenige Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB in den vergangenen zehn Jahren realisiert. In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 4,3 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Verdrängungsgefahr

Im Durchschnitt leben die Einwohner*innen im Satzungsgebiet seit rund 10 Jahren dort. Die durchschnittliche Wohndauer in der Gesamtstadt ist mit 11,7 Jahren etwas höher (vgl. Tabelle 8).

33,9 Prozent der Bewohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet. In der Gesamtstadt leben 40,3 Prozent der Bevölkerung seit mindestens zehn Jahren an ihrem Wohnort.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet ist mit 9,6 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt (15,5 Prozent) eher gering. Ebenso ist der Anteil an älteren Bewohner*innen über 64 Jahren mit 11,9 Prozent niedriger als in der Gesamtstadt (17,0 Prozent). Sowohl Kinder und Jugendliche als auch ältere Menschen sind demnach im Erhaltungssatzungsgebiet weniger stark als im städtischen Durchschnitt vertreten.

Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten beträgt 2,4 Prozent (LHM: 3,4 Prozent). Alleinerziehende sind oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und eine wohnungsnahe Infrastruktur angewiesen.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 107 Prozent über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent).

Rund ein Viertel der Haushalte (24,7 Prozent) verfügt lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Ein weiteres Drittel der Haushalte hat ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro (33,5 Prozent) zur Verfügung und zählt damit zu den mittleren Einkommensgruppen. Insbesondere geringe Einkommensgruppen sind im Gebiet damit deutlich vertreten.

Insgesamt ist die Bevölkerungsstruktur im Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“ sehr heterogen und die Verdrängungsgefahr für größere Teile der Bevölkerung vorhanden.

Fazit

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff „St.-Vinzenz-Viertel“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Bei einer Umfeldprüfung hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Satzung ergeben.

Im Satzungsgebiet sind hohe Aufwertungspotenziale, insbesondere im Gebäudebestand mit Baujahr 1970 bis 1989, zu erkennen. Auch die Gentrifizierungsdynamik ist leicht erhöht, was sich u. a. in der Dynamik der Wiedervermietungs-mieten und dem sehr hohen Anteil an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt.

Es besteht zudem eine Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, d. h. beispielsweise für die im Gebiet lebenden Haushalte mit geringen Einkommen.

Tabelle 8: Erhaltungssatzungsmonitoring „St.-Vinzenz-Viertel“

Allgemeines	EHS-Gebiet	LHM		
Einwohner*innen	2.600	1.589.000		
Wohnungen	2.000	837.000*		
Ausschlaggebende Indikatoren	Einheit	Wert EHS-Gebiet	Wert LHM	Vergleich LHM
Attraktivitätsfaktoren				
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring)	in Minuten	13,2	22,5	↑
Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	Anteil in %	2,3	3,3	→
Wohnungen in Baudenkmälern	Anteil in %	3,9	8,5	↓
Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren				
Besondere Naturqualitäten (z. B. große Parks, Isarnähe)				
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld				
Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	Anteil in %	0,0	7,2	
Aufwertungspotenzial				
WE ohne Umbau in den letzten 10 Jahren mit Baualter				↑
... bis 1949	Anteil in %	22,6	20,7	
... zwischen 1950 und 1969	Anteil in %	31,0	30,9	
... zwischen 1970 und 1989	Anteil in %	29,1	21,0	
Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen	Anteil in %	93,6	55,6	↑
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil in %	36,4	26,5	↑
Wiedervermietungsmiete nettokalt in Prozent des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Anteil in %	99	100	→
Zusätzlicher Aufwertungsindikator				
Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	Anteil in %	10,2	14,0	
Gentrifizierungsdynamik				
WE mit Umbau in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	6,3	5,5	→
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten 5 Jahren	Anteil in %	21,9	16,8	↑
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten 10 Jahren	in m²	-0,2	-0,1	→
Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren				
Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	17,7	2,4	↑
Bindungswegfall privater geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren	Anteil in %	0,0	0,8	
WE nach § 34 BauGB in den letzten 10 Jahren	Anteil in %	2,5	4,3	
Verdrängungsgefahr				
Mittlere Wohndauer in Jahren	in Jahren	10,0	11,7	↓
Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre	Anteil in %	33,9	40,3	↓
unter 18-Jährige	Anteil in %	9,6	15,5	↓
über 64-Jährige	Anteil in %	11,9	17,0	↓
Alleinerziehende	Anteil in %	2,4	3,4	↓
Kaufkraft in Prozent des Vergleichsraumes	Anteil in %	107	100	↓
Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro/Monat	Anteil in %	24,7	20,6	↑
Haushalte mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro/Monat	Anteil in %	33,5	37,1	↓

* inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt)
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand: 31.12.2023

6 Beschlüsse zum Thema Erhaltungssatzung

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

Relevante Stadtratsbeschlüsse von Juni 2024 bis Juli 2025:

23. Oktober 2024

Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 21 (Pasing-Obermenzing)

Erhaltungssatzung reformieren V – Satzung nach neuen Kriterien als Pilotprojekt für Pasing

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8399771>

12. März 2025

Anwendung von Planungsinstrumenten zur Sicherung der Altstadt,

Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung

Prüfung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung für die gesamte Altstadt

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8386865>

22. Mai 2025

Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8985257>

22. Mai 2025

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzung

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/9036852>

08. Juli 2025

Ausübung Vorkaufsrecht Westendstraße

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/9073628>

Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstr. 31
80331 München
muenchen.de/plan

Inhalt und Konzept

Stadtentwicklungsplanung HA I/22–
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Redaktionsschluss

Juli 2025

Weiterführende Informationen

[https://stadt.muenchen.de/infos/
erhaltungssatzung-muenchen](https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen)





muenchen.de/plan