

Erhaltungssatzungen in München

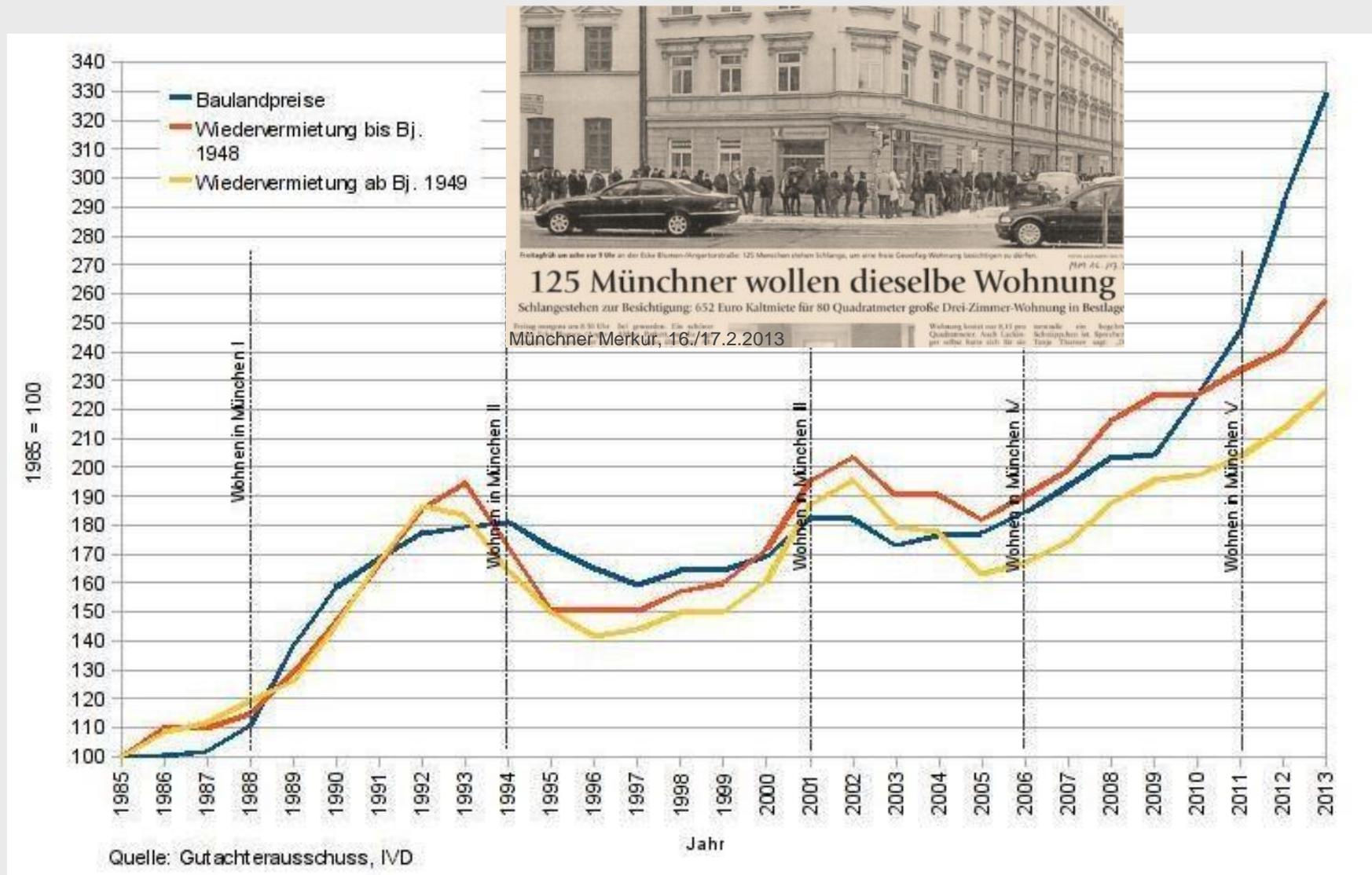
Stephan Reiß-Schmidt

Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung



Immobilienpreise und Mieten 1985-2013



Handlungsprogramm Wohnen in München V

Wohnungsbauoffensive

Wohnen in München V, 2012-16

Neubau

- Bau von 7.000 Wohnungen je Jahr, **[neu: 8.500 WE/a]**
- davon im geförderten Wohnungsbau 1.800 Wohnungen
- davon 900 WE für die unterste Einkommensgruppe.

Verbesserungen für Genossenschaften und Baugemeinschaften

- Flächenkontingente von 20-40 % auf städtischen Grundstücken,
- Einrichtung einer Beratungsstelle.

Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren ca. 60.000 WE.



Bestandspolitik

- Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 18 Gebiete (ca. 206.000 EW, ca. 118.000 WE)
- Zweckentfremdungsverbot, Stadtsanierung



Erhaltungssatzungen in München

In München werden **seit 1987**
Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs.1 Nr. 2
BauGB („Milieuschutzsatzungen“) erlassen.

Aktueller Stand:

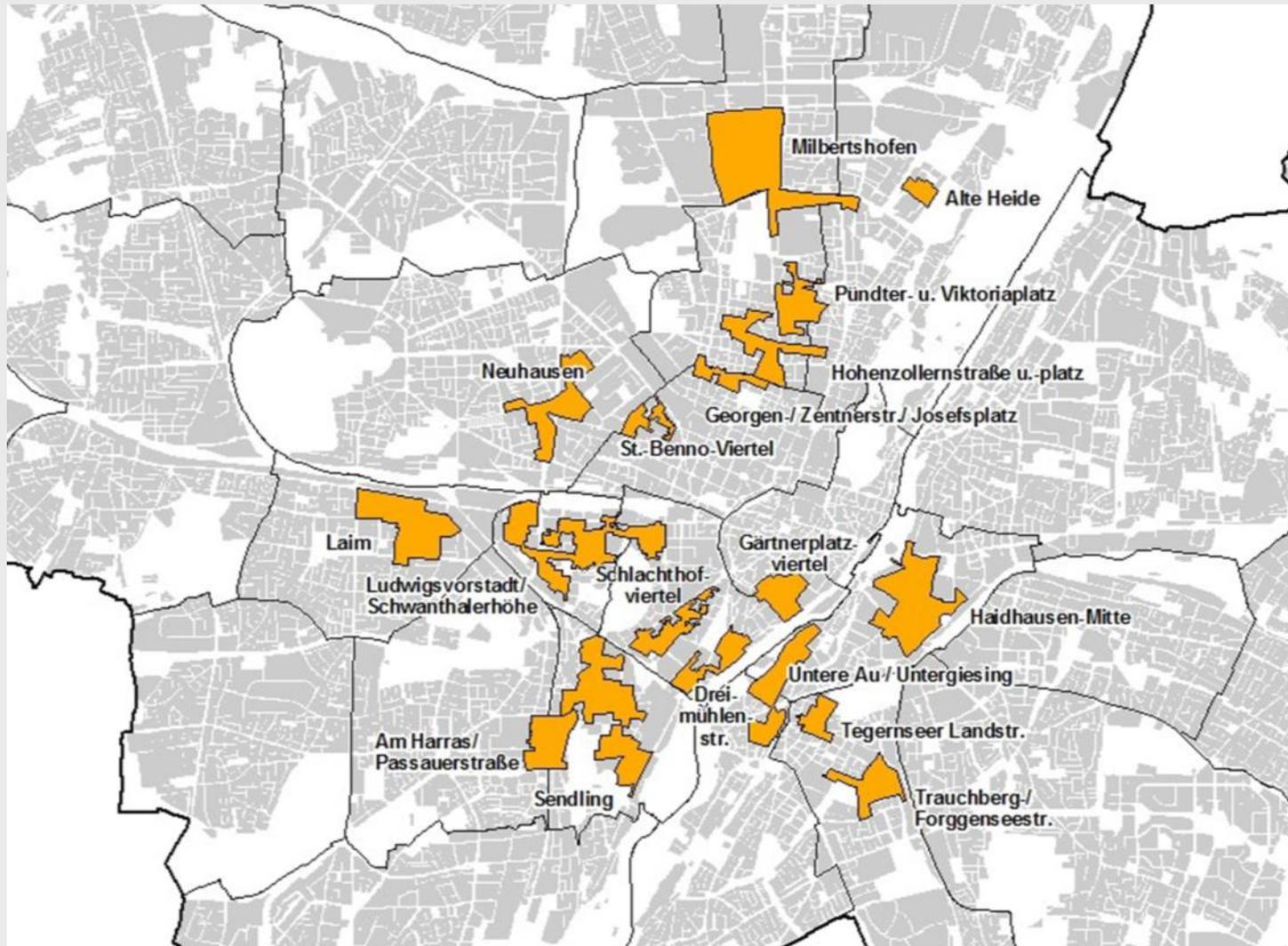
18 Erhaltungssatzungsgebiete mit
rd. **206.000** Einwohnerinnen und Einwohnern und
rd. **118.000** Wohnungen

Geltungsdauer einer Satzung: 5 Jahre
Vor Ablauf erneute Überprüfung der Eignung
des Gebietes, ggf. Verlängerung, z.T. mit
verkleinertem/vergrößertem Zuschnitt.





Erhaltungssatzungen in München



Stand: 08/2015



Was bewirkt eine Erhaltungssatzung?

Wirkungen:

- Untersagung bzw. Einschränkung von sog. Luxusmodernisierungen (z. B. die Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer Großwohnung).
- Ggf. Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landeshauptstadt München beim Verkauf von nicht aufgeteilten Anwesen – seit 2015 Ausübung zugunsten einer städt. Wohnungsbaugesellschaft anstelle Reprivatisierung.
- Ggf. Abschluss einer sogenannten Abwendungserklärung mit der Käuferin/dem Käufer bei der Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum.
- Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (neu seit 01.03.2014 für die Dauer von 5 Jahren).

Methodik

Überprüfung der Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung anhand eines **Kriterienkatalogs** mit

- Aufwertungsindikatoren
 - Verdrängungsindikatoren
-
- Vergleich von gebietsspezifischen Charakteristika mit den jeweiligen Ausprägungen der Indikatoren der Gesamtstadt.
 - Einschätzung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
 - Einheitliche Anwendung dieses Kriterienkatalogs für alle Untersuchungsgebiete.
 - Fortlaufende Weiterentwicklung des Kriterienkatalogs, zuletzt April 2013.
 - **April 2005: Bestätigung des methodischen Vorgehens durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Az. 2 N 02.2981).**

Aufwertungsindikatoren

Aufwertung:

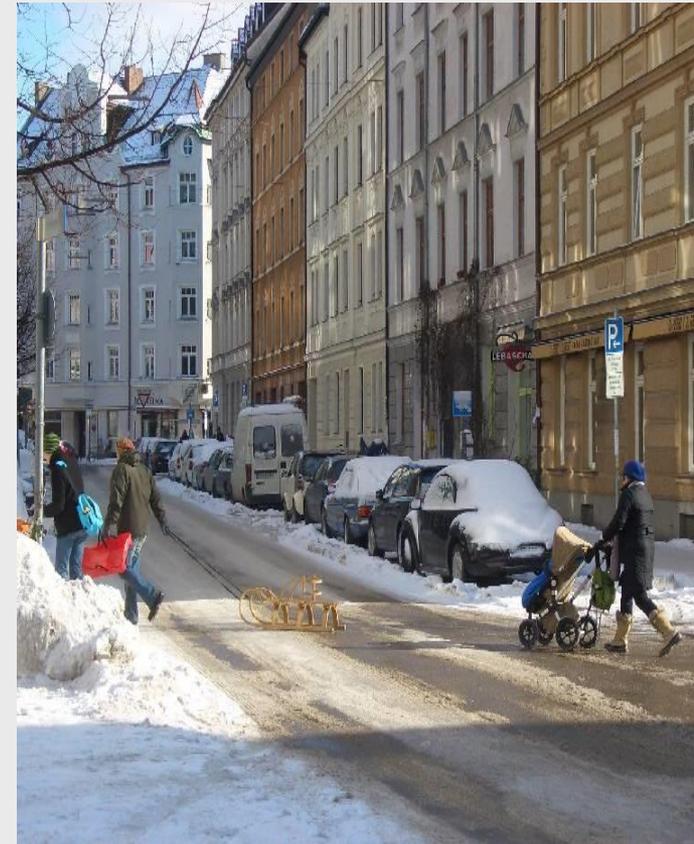
- Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die vor 1949 - zwischen 1949 und 1968 - zwischen 1969 und 1978 erbaut wurden (jeweils in % des Wohnungsbestandes).
- Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbauaktivität in den letzten 5 Jahren (nach BayBO genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen).
- Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude.
- Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen.
- Mittlere Wiedervermietungsrente nettokalt je qm in % des Vergleichsraums.



Verdrängungsindikatoren

Verdrängung:

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

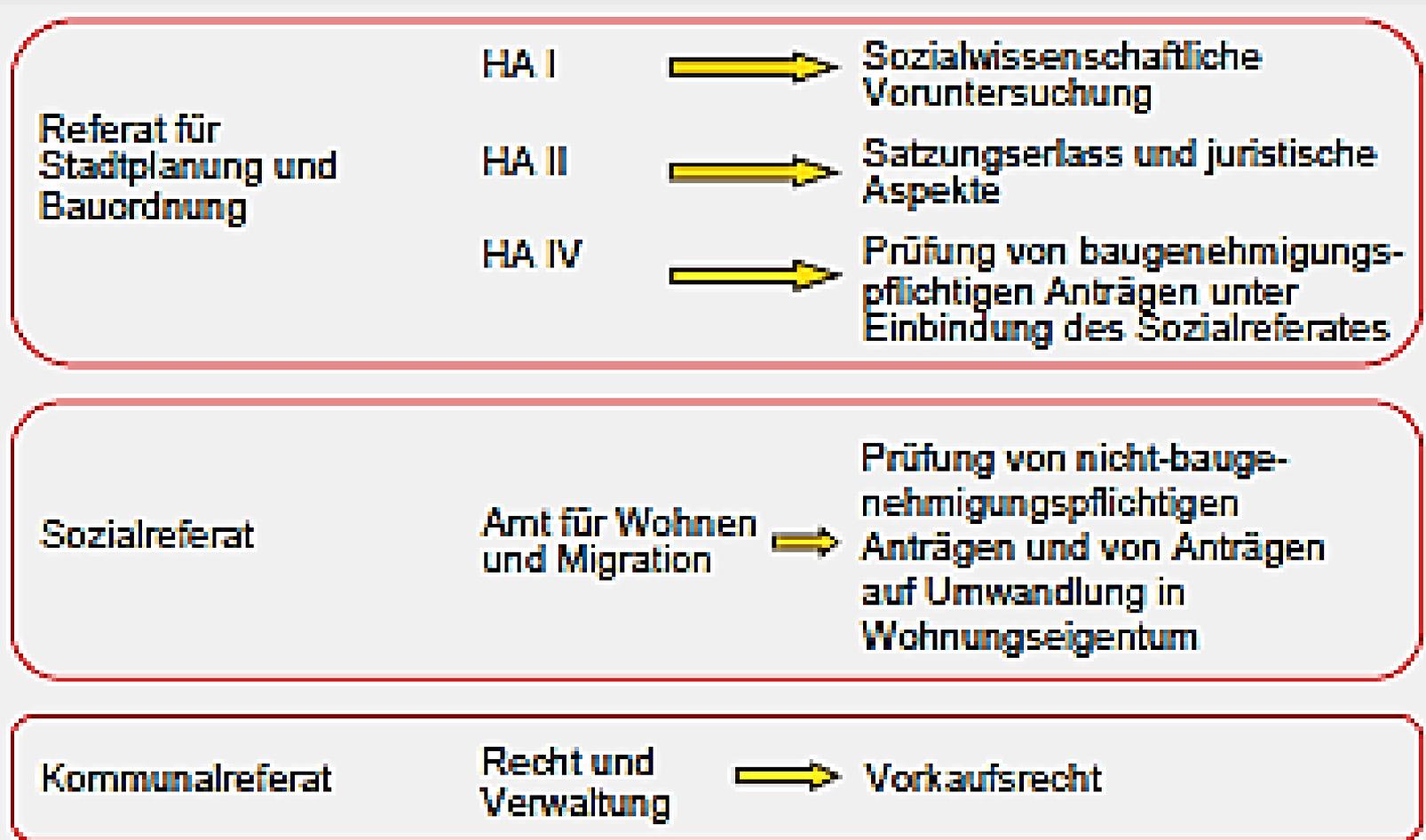




Erfahrungen beim Vollzug

- Im Jahr 2014 gab es **1.800 Beratungsgespräche**; meist wird im Vorfeld der Antragsstellung eine Lösung gefunden, die den Vorgaben der Erhaltungssatzung entspricht.
- Mehrzahl der Maßnahmen sind **baugenehmigungspflichtig**, sie sind daher Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.
- **Öffentlich-rechtliche Verträge** (z.B. Verzicht auf Umlage bei Aufzugseinbau unter 13 m Gebäudehöhe) werden vor Ort kontrolliert.
- Bei Maßnahmen, die von außen sichtbar sind (z.B. Balkone, Außenaufzüge) erfolgt Kontrolle nach Bedarf.
- Kontrolle in Wohnungen nur in seltenen Fällen.
- Durchführung von **Maßnahmen ohne Genehmigung** ist ein **häufiger Verstoß** (Hinweis durch Mieterinnen und Mieter oder im Rahmen anderweitiger Kontrollen); Verstöße nach erfolgter Genehmigung kommen nicht so oft vor.

Beteiligte Dienststellen



Personeller Aufwand

- **Sozialwissenschaftliche Voruntersuchungen**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung:
ca. 2 Vollzeitäquivalente (VZÄ)

- **Satzungserlass und juristische Fragestellungen**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung:
ca. 2 VZÄ

- **Vollzug und Vorkaufsrecht**

Sozialreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Kommunalreferat: ca. 20 VZÄ

(Grobschätzung, da das Personal neben der Erhaltungssatzung/
Genehmigungsvorbehalt u.a. auch die Zweckentfremdungssatzung
und den Bereich Ferienwohnungen vollzieht)



- Zeitraum 01.03.2014 bis 31.12.2014:
Anträge: 101 Anwesen mit 1.164 Wohnungen, davon
Ablehnungen: 66 Anwesen mit 782 Wohnungen.
- Hauptgrund der Genehmigungen:
Verpflichtungserklärung nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB
(7 Jahre Veräußerung nur an Mieterinnen und Mieter).
- Zeitraum 01.01.2015 bis 31.07.2015:
Anträge: 44 Anwesen mit 321 Wohnungen.
- **Bislang drei anhängige Klageverfahren mit insgesamt 66 Anwesen, in denen neben dem Vollzug des Genehmigungsvorbehalts auch die jeweils zugrunde liegende Satzung inzident geprüft wird.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

