

Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtteilentwicklung
Fachtagung am 17. November 2011, Frankfurt am Main

Stephan Reiß-Schmidt

Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung, Landeshauptstadt München

Stadtteilentwicklung in München

Agenda

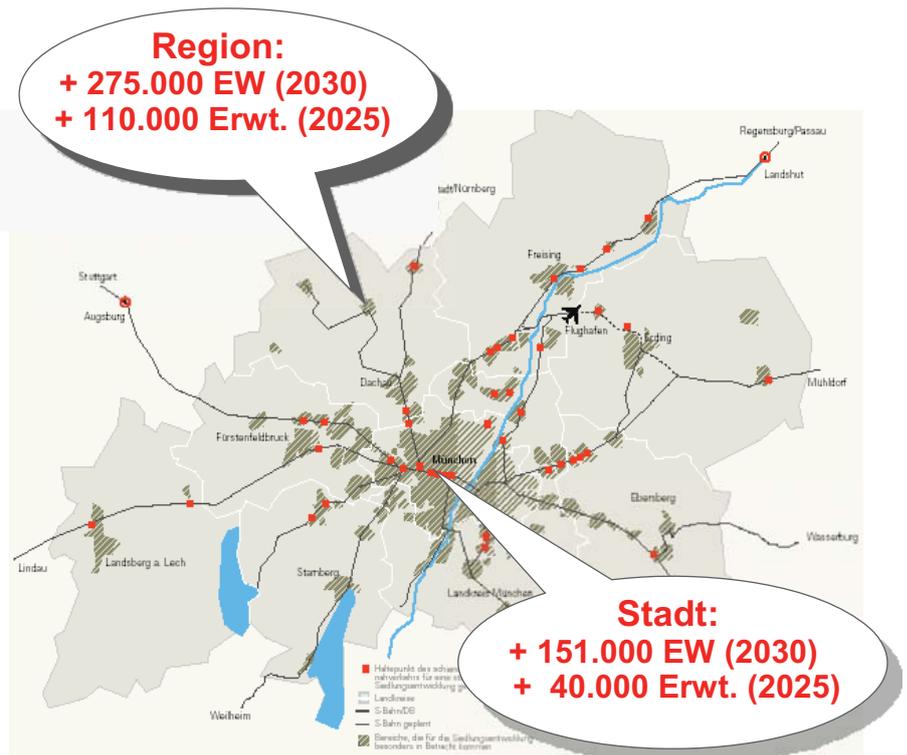
- 1. Gentrifizierungsdebatte**
- 2. Immobilienmarktentwicklung**
- 3. Stadtteil-Monitoring**
- 4. Strategien und Leitlinien - PERSPEKTIVE MÜNCHEN**
- 5. Handlungsmöglichkeiten der Stadt**
 - Erhaltungssatzungen und städtisches Vorkaufsrecht
 - Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
 - Forderung nach einem „Umwandlungsverbot“
 - Stadtsanierung – „Soziale Stadt“
- 6. Fazit und Ausblick**

Region München

2,7 Mio. Einwohner
1,6 Mio. Erwerbstätige
5.500 qkm
186 Städte/Gemeinden

Stadt München

1,4 Mio. Einwohner
0,95 Mio. Erwerbstätige
310 qkm



Die Wut der Bürger auf den Luxus

Münchner Merkur, 15.06.11



METROPOLEN
Diese Stille

Münchens legendäre Absturzkneipe Schwabinger 7 wird abgerissen. Ein Symbol für den Bedeutungsverlust der Weltstadt mit Herz? Von Wolfgang Höbel

Der Spiegel, 22/2011

Wird die Innenstadt eine „Steppe der Geld-Elite“?

Experten sehen in der Gentrifizierung eine große Gefahr für München – ausgelöst wird sie oft unfreiwillig von Studenten und Künstlern

Münchner Merkur, 13.04.11

Maisonettewohnung in zentraler Lage, ca. 700 qm, 360-Grad-Aussicht, Dachterrasse in 51 Meter Höhe. Kaufpreis VB 15 bis 20 Millionen Euro. Was zum Teufel ist eigentlich in München los?

Süddeutsche Zeitung, 11.03.11

Gentrifizierung

In München steht ein Hochpreishauss

Zuzugsgebiet Süd: Die bayerische Landeshauptstadt stöhnt im Würgegriff der Bodenpreise - und kämpft gegen den Wohnungsmangel

FAZ, 10.10.2011

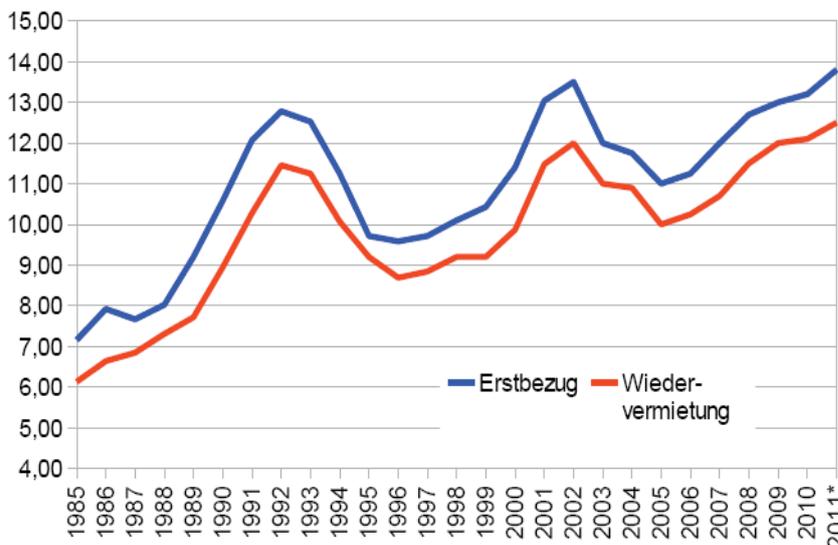
Wenn der Trend ins Viertel drängt

Eine wachsende Zahl von Bürgerinitiativen kämpft mit Demos und Straßenfesten gegen die Umwandlung von günstigem in teuren Wohnraum

Süddeutsche Zeitung, 27.05.11

Immobilienmarktentwicklung

- Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten in München 1985 - 2011



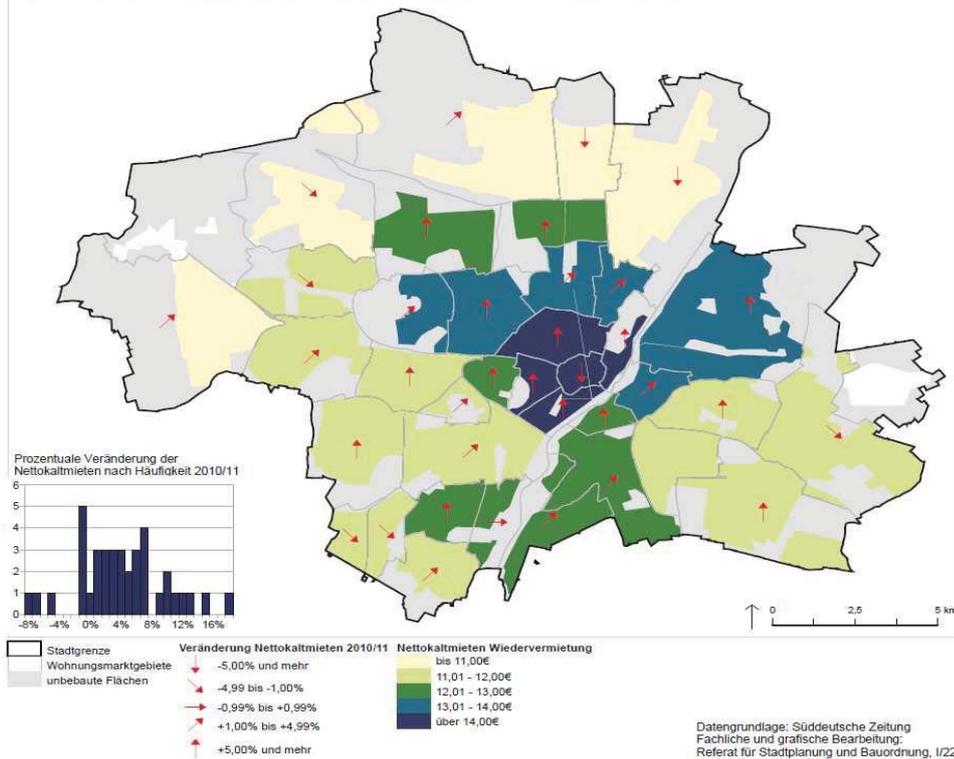
Die **mittlere Nettokaltmiete** (Wiedervermietung) übertrifft 2011 in der Innenstadt z. T. **14,- €/m²**

Gute/sehr gute Wohnlagen außerhalb der Innenstadt liegen zwischen **12,- und 14,- €/m²**

Immobilienmarktentwicklung

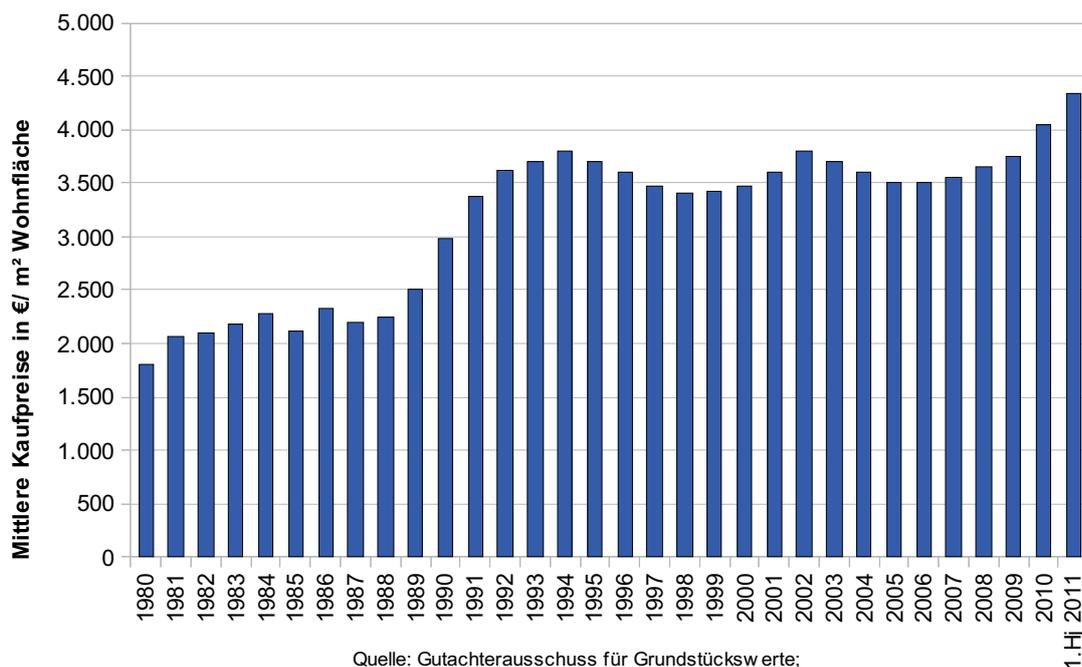
Mittlere Wiedervermietungsmieten nach Wohnungsmarktgebieten 2011

Stand: 08/2011



Immobilienmarktentwicklung

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 1980 -2011

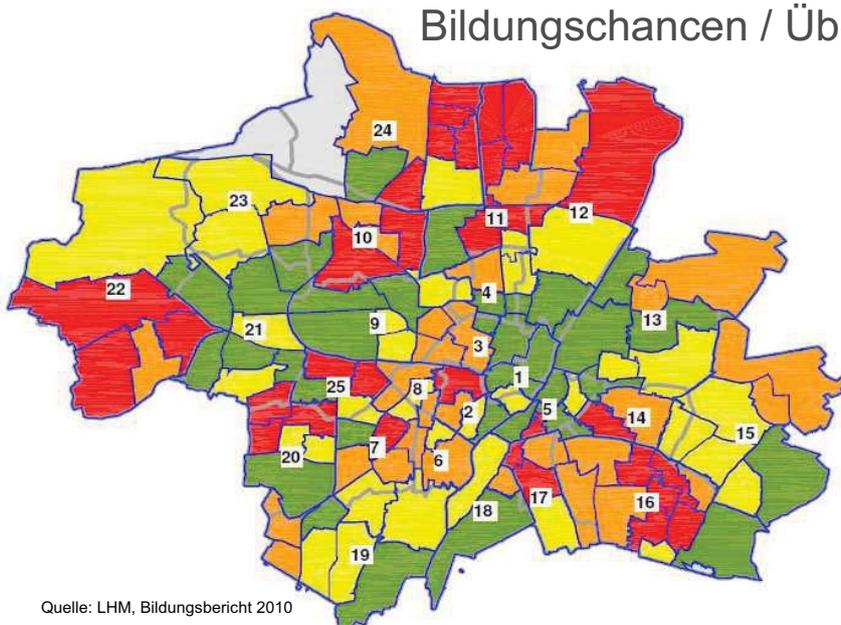


Ergebnisse der Bürgerinnen- und Bürgerbefragung 2010 Einkommen und Mietbelastung

- **Knapp 20 %** der befragten Münchner Haushalte haben ein Pro-Kopf-Einkommen von **bis zu 1.000 €**.
 - **Rund 25 %** der Haushalte verfügen über ein Pro-Kopf-Einkommen von **mehr als 2.250 €**.
 - Haushalte **ohne Kinder** bzw. mit einem Kind generieren im Schnitt ein **höheres Pro-Kopf-Einkommen** als Haushalte mit mehreren Kindern und Alleinerziehende.
 - **59,2 %** der befragten Bürgerinnen und Bürger (Frauen 62 %, Männer 57 %) halten die **sozialen Unterschiede in München für zu groß**.
- Die durchschnittliche **Mietbelastungsquote** in München beträgt **32%** des Nettoeinkommens.
 - Knapp jeder dritte Haushalt muss **40% oder mehr für die Miete** aufwenden. Dies trifft vor allem **Einpersonen-Haushalte** und **Alleinerziehenden-Haushalte**.
 - **Mit 52%** bewertet mehr als die Hälfte der Befragten die Belastung durch die zu zahlenden Wohnkosten als „**hoch**“ bzw. „**sehr hoch**“.
 - Das Thema **Wohnen ist das dringlichste Problem der Stadt**. In einer offenen Frage nach den größten Problemen in München wurden **Wohnraumversorgung (14%)** und **zu hohe Mieten (11%)** von den Befragten am häufigsten genannt.

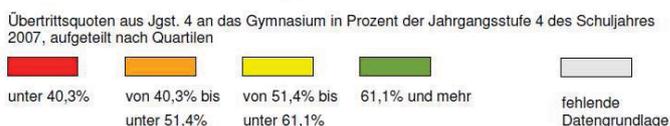
Sozialräumlicher Handlungsbedarf

Bildungschancen / Übertritt aufs Gymnasium

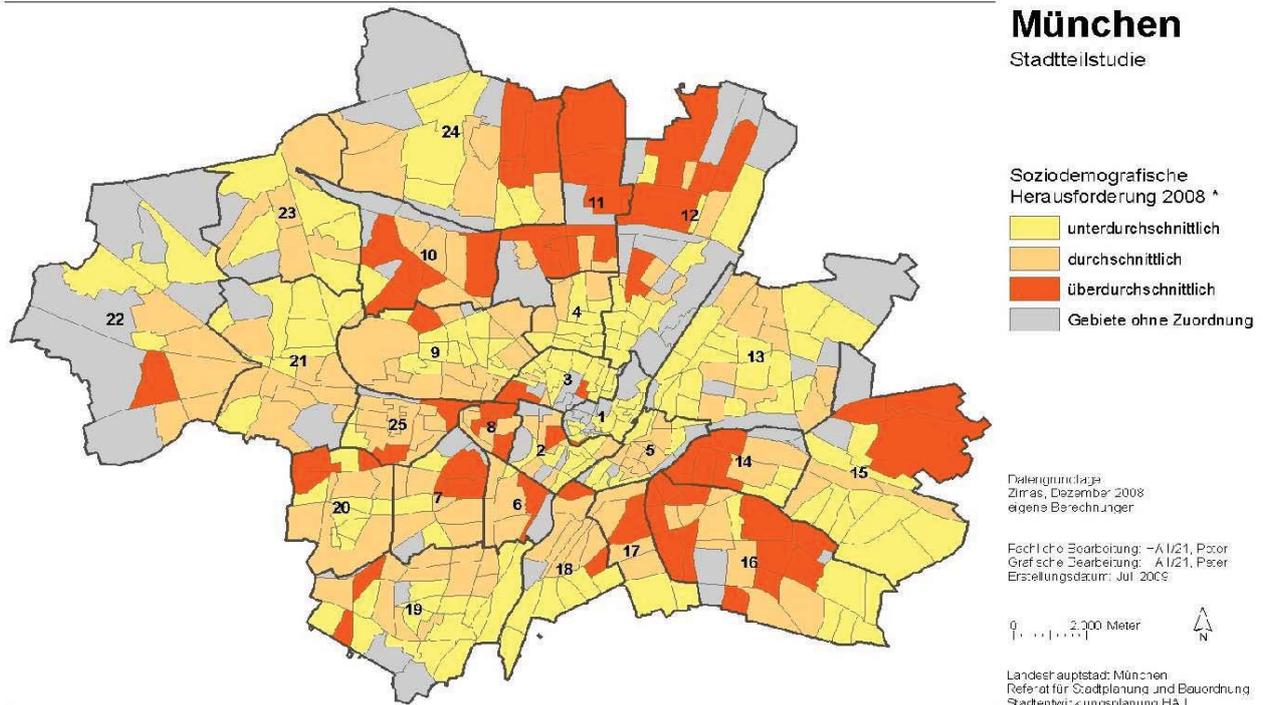


- Übertrittsquote reicht von unter 20% bis über 90%.
- Enger Zusammenhang von sozialer Herkunft und Bildungschancen.

Quelle: LHM, Bildungsbericht 2010



Soziodemografische Herausforderungen

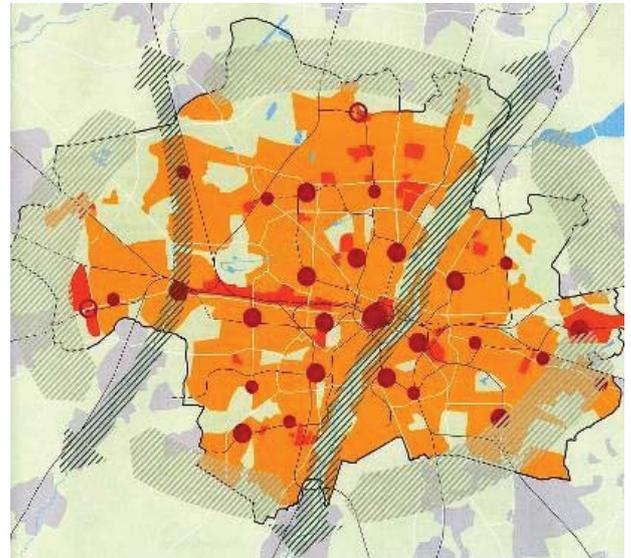


* Index aus:
Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung / Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 19 Jahren / Anteil der Arbeitslosen SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren / Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren / Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGB II+III / Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten / Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten / Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung / Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung

Relativ geringe sozialräumliche Polarisierung in München

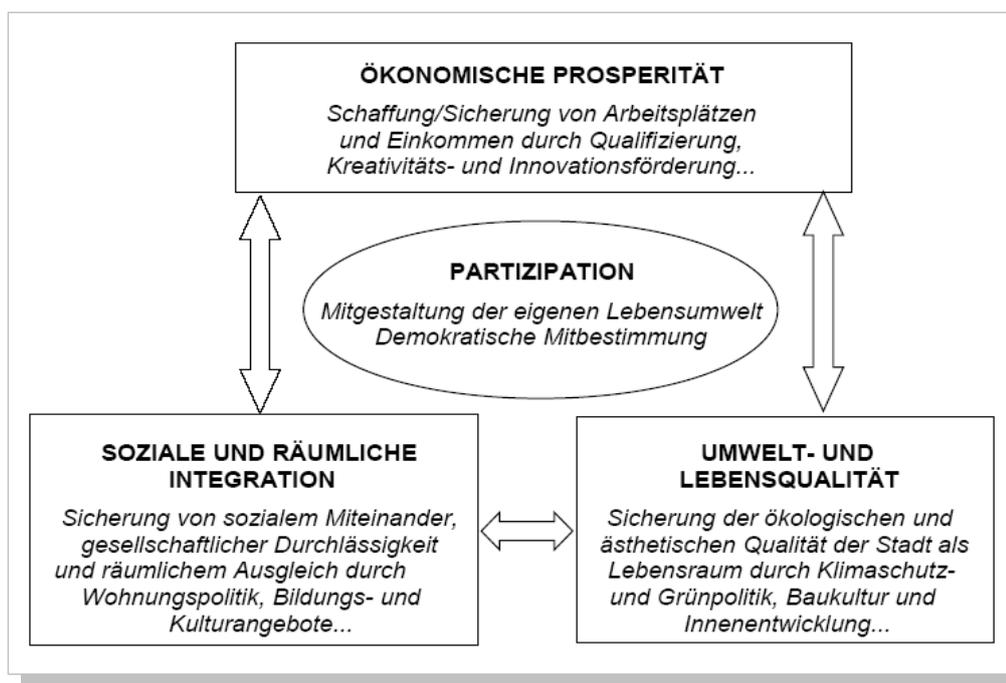
- Unterschiede bei den Sozialindikatoren sind auf Stadtteil- oder Stadtviertelebene in München im Vergleich zu anderen Kommunen moderat.
- Im Vergleich zu den meisten anderen deutschen Großstädten hat München eine geringere Ausprägung sozialer Polarisierung (Friedrichs 2009, Häußermann/Difu 2011).
- Gründe: Soziale Wohnungspolitik (SoBoN, Münchner Mischung etc.), spezifische Stadtstruktur, angespannter Wohnungsmarkt.
- Geringste Ausprägung der Segregation bei „Migrationshintergrund“, höhere Segregation beim Indikator „Kinderarmut“ als bei „Arbeitslosigkeit“.
- Zunahme der Segregation bei „Kinderarmut“ - Anstieg vor allem am Stadtrand, Abnahme vor allem in Innenstadt und am Innenstadtrand (Häußermann/Difu 2011).

München: kompakt, urban, grün Europäische Stadt – nachhaltige Stadt



Strategien und Leitlinien - PERSPEKTIVE MÜNCHEN

Suche nach Gleichgewicht – Dimensionen der **nachhaltigen Stadt**



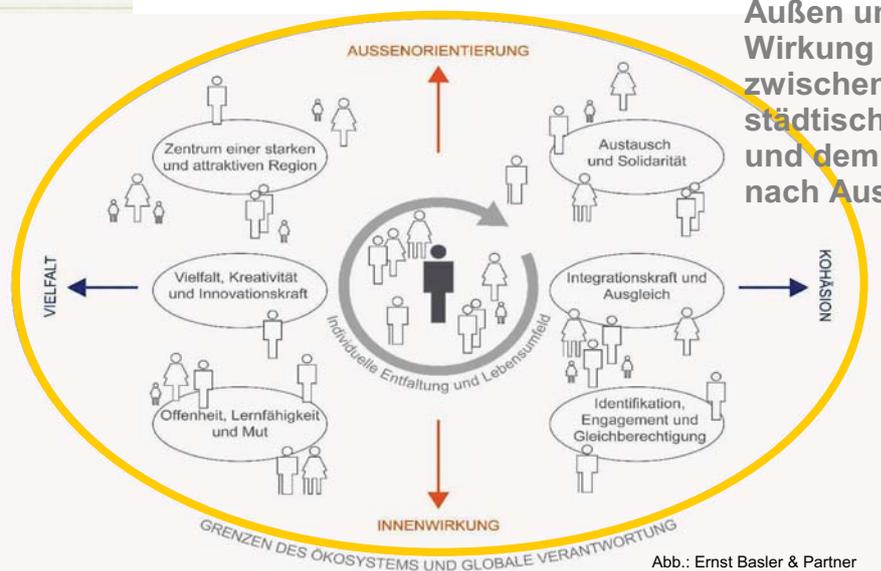
Quelle:
 Deutscher Städtetag
 Positionspapier Integrierte
 Stadtentwicklungsplanung
 und Stadtentwicklungs-
 management,
 Berlin und Köln 2011

Stadtentwicklungskonzept PERSPEKTIVE MÜNCHEN

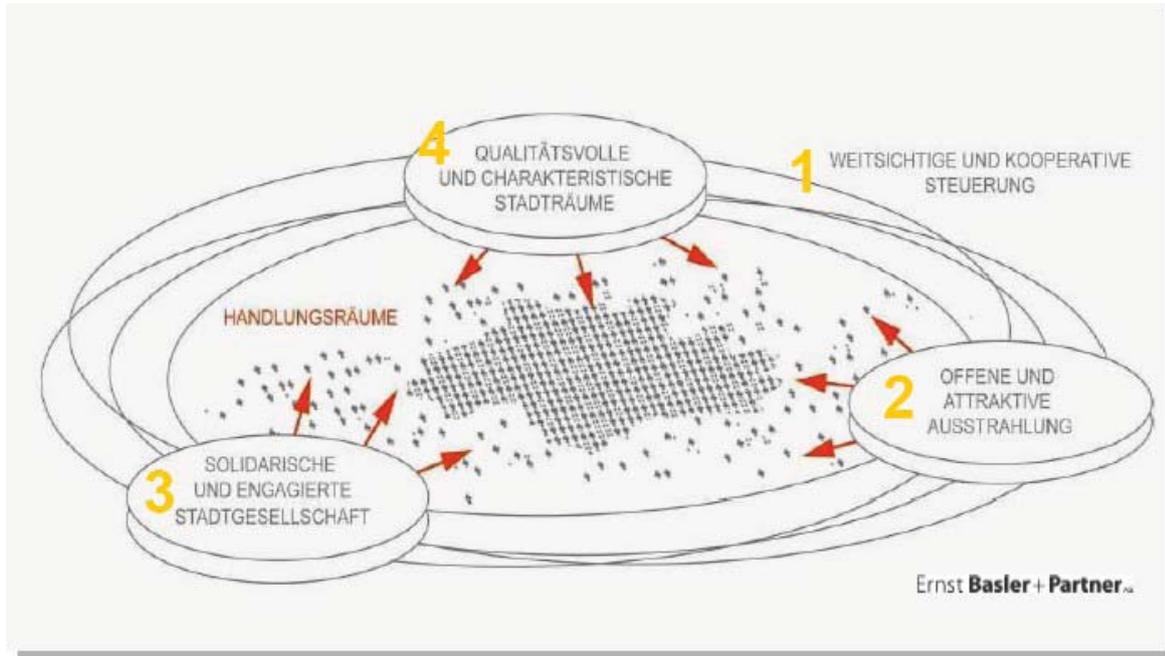


- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**
- flexibler Orientierungsrahmen
- **„Planung als Prozess“**
- Kommunikation und Kooperation, laufende Fortschreibung
- **Wissenschaftliche Analysen**
- Szenarien, Prognosen
- **16 Leitlinien und 50 Leitprojekte**
- Strategien, Handlungsprogramme
- **Fachkonzepte**
- z.B. Dichtemodell, Hochhausstudie, Sozialstudie, Verkehrsminderungskonzept...
- **Berichte zur Stadtentwicklung „PM Bilanz“**
- Evaluierung, Monitoring

PERSPEKTIVE MÜNCHEN Leitmotiv



„München steht als Stadt in einem doppelten Spannungsverhältnis: zwischen der Orientierung nach Außen und der Wirkung nach Innen, zwischen der Vielfalt städtischen Lebens und dem Wunsch nach Ausgleich.“



Handlungsmöglichkeiten der Stadt

„Münchner Mischung“ durch aktive kommunale Wohnungspolitik

- **Über 100.000 neue Wohnungen seit 1993** – ca. 6.000/Jahr. Davon über **22.000 geförderte Wohnungen** – Fördermittel 1,87 Mrd. €, davon 0,785 Mrd. € städtische Mittel.
- **Wohnungsbauförderung** für untere und mittlere Einkommensschichten - „Wohnen in München IV“: **für 5 Jahre (2007-2011) 625 Mio.€.**
- **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN): 30% geförderte Wohnungen** in allen privat entwickelten Gebieten, **50% auf Flächen der Stadt.**
- **Kommunale Wohnungsgesellschaften** als starker Partner der Stadt mit ca. 60.000 Wohnungen und aktiver Modernisierungs- und Neubautätigkeit.



Maßnahmen mit gebietsspezifischer Wirkung:

- Erlass und Vollzug von **Erhaltungssatzungen** nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.
- Ausübung des **städtischen Vorkaufsrechts** (§ 24 ff. BauGB).
- **Verbot der Zweckentfremdung** von Wohnraum (kommunale Zweckentfremdungssatzung) - **seit 1993** wurden **4.247 Fälle** illegaler Zweckentfremdung **entdeckt und beendet**.
- **Forderung nach einem „Umwandlungsverbot“** (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) bisher nicht erfüllt.
- **Stadtsanierung** nach dem besonderen Städtebaurecht z.B. im **Westend und in Haidhausen** sowie **„Soziale Stadt-Gebiete“** Hasenberg, Milbertshofen, Giesing/Berg am Laim/Ramersdorf.

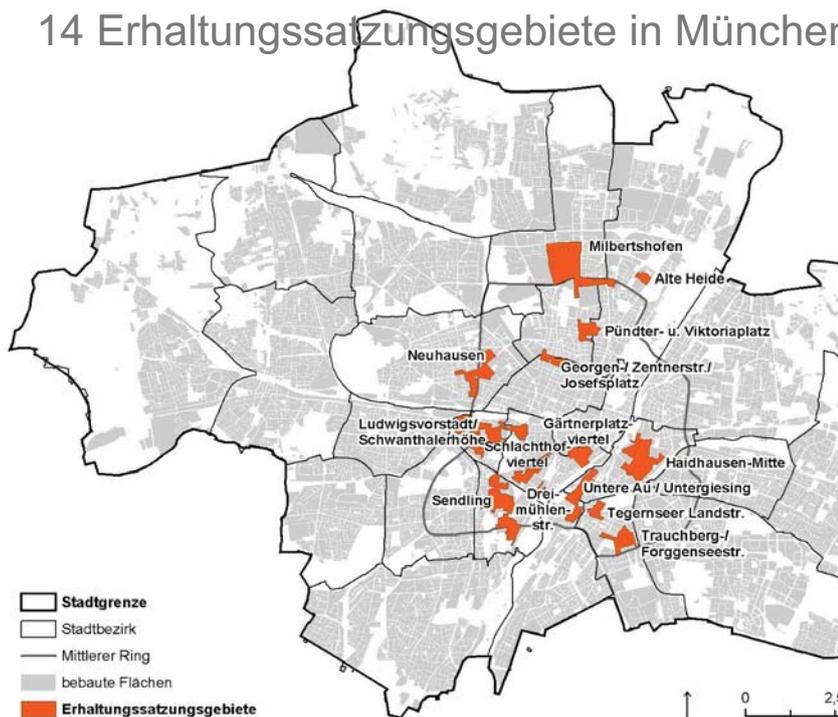


Erhaltungssatzungen und städtisches Vorkaufsrecht

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“

- **Anwendung** des städtebaulichen Instruments in München **seit 1987**
- **Charakteristika der Gebiete:**
 - überwiegend im Bereich innerhalb des Mittleren Rings
 - viele Altbauviertel mit attraktiver Bausubstanz und Blockrandbebauung
 - eher Hauseinzeleigentum, keine Ein- und Zweifamilienhäuser
 - wenig Hausbesitz der städtischen Gesellschaften
- Aktueller Stand: **14 Erhaltungssatzungsgebiete** mit ca. **170.000** Einwohnerinnen und Einwohnern sowie ca. **92.000 geschützten Wohnungen**.
- Geltungsdauer der Satzungen: **5 Jahre**, vor Ablauf erneute Überprüfung.

14 Erhaltungssatzungsgebiete in München



Erhaltungssatzungen in München:

- 14 Gebiete
- 170.000 EW
- 92.000 WE

Vorkaufsrecht und Abwendungserklärungen:

- seit 1993 wurden 6.000 WE vor Luxussanierung geschützt.

Abgrenzungsindikatoren

Aufwertung:

- Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die vor 1949 erbaut wurden
- Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1968 erbaut wurden
- Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbauaktivität in den letzten fünf Jahren
- Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Altbauten
- Lage von Gebieten und ihrem Umfeld nach dem Mietspiegel.



Abgrenzungsindikatoren

Verdrängung:

- Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung
- Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren
- Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung
- Anteil der unter 18-Jährigen
- Anteil der über 74-Jährigen
- Anteil der Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger
- Anteil der ausländischen Bevölkerung
- Kaufkraft in Euro je Einwohnerinnen und Einwohner
- Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500,- € monatlich



Erhaltungssatzungen und städtisches Vorkaufsrecht

Abwendungserklärungen und Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen

Alle Satzungsgebiete	2006	2007	2008	2009	2010
Abwendungserklärungen	11	22	18	17	11
Wohnungen	275	338	250	489	163
Wohnfläche (m²)	17.279	21.835	14.929	36.583	12.127
Ausübung Vorkaufsrecht	1	0	3^{a)}	0	1
Wohnungen	15	0	36	0	14
Wohnfläche (m²)	1.247	0	2.703	0	1.664
Insgesamt	12	22	21	17	12
Wohnungen	290	338	286	489	177
Wohnfläche (m²)	18.526	21.835	17.632	36.583	13.791

^{a)} Zwei Ausübungen des Jahres 2008 wurden durch nachträglich unterschriebene Abwendungserklärungen wieder aufgehoben

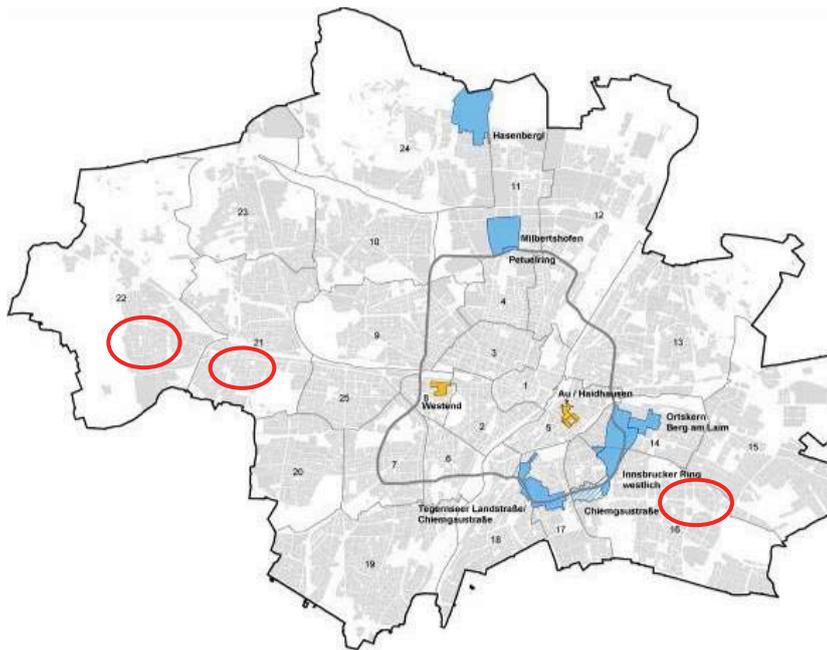
Quelle: Kommunalreferat - Abt. II (RV/VR)

Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

- Zweckentfremdungsverbot **seit 1972**, seit 2009 kommunale Satzung (vorerst bis 2013 gültig).
- Ziel: **Verhinderung der Umwidmung von Wohn- in Gewerberaum**, insbesondere im Innenstadtbereich.
- Aufdeckung und Beendigung von ca. **200 illegalen Zweckentfremdungen** pro Jahr.
- $\hat{=}$ **ca. 63.600 qm „wieder gewonnener“ Wohnfläche** in den Jahren 2006-2010 (entspricht rund 1.000 Wohnungen)

Forderung an den Freistaat Bayern nach einem „Umwandlungsverbot“

- Genehmigungsvorbehalt bei der **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB.
- **Langjährige Bemühungen** seitens der Münchner Stadtspitze, der zuständigen Referate und des Mieterbeirats um den **Erlass der nötigen Rechtsverordnung** durch den Bayerischen Landtag.
- Letzte Beschäftigung des Innenausschusses des Bayerischen Landtages mit dem Thema am **19.10.2011**.
- Ergebnis: **weiterhin Ablehnung der Einführung einer entsprechenden Rechtsverordnung**.



Stadtsanierung in München - Fördergebiete

Grundprogramm:

■ 2 Gebiete vor Abschluss

“Soziale Stadt”:

■ 2 Gebiete vor Abschluss

■ 2 Gebiete in Durchführung

“Aktive Stadt- und Ortsteilzentren”:

○ 3 Gebiete in Vorbereitung

Fazit und Ausblick

1. Investitionen in den **Gebäudebestand**, in die Infrastruktur und in das Wohnumfeld von Bestandsquartieren **sind notwendig**, um diese Gebiete lebendig und attraktiv zu erhalten und ein „downgrading“ mit nachteiligen sozialen und stadtstrukturellen Folgen zu **verhindern**. Unter marktwirtschaftlichen Bedingungen sind damit immer auch **sozialräumliche Veränderungs- und Verdrängungsprozesse** verbunden.
2. Suburbane Lebensstile sind auf dem Rückzug. **Innerstädtische (Altbau-) Quartiere** sind für **jüngere, „kreative“ und gut verdienende** Bevölkerungsgruppen – auch für Familien mit Kindern - in den letzten Jahren immer **attraktiver** geworden. Der damit **verstärkte Aufwertungsdruck** hat in vielen (wachsenden) deutschen Großstädten erneut das Thema „**Gentrifizierung**“ auf die kommunalpolitische Agenda gebracht.
3. Aufwertungsprozesse sollten in Bestandsquartieren so **gesteuert** werden, dass eine **Balance** zwischen **Attraktivität**, Identität und **sozialer Integration** gewahrt wird. Dies setzt voraus, dass eine **Mischung** von Wohnungen unterschiedlicher Preis- und Ausstattungskategorien einschließlich **geförderter Wohnungen** in einem Quartier erhalten bzw. neu gebaut wird.

4. Die **rechtlichen Instrumente** und die **finanziellen Mittel** der Kommunen zur Sicherung einer sozial verträglichen Entwicklung attraktiver Bestandsquartiere sind - gemessen am **Erwartungshorizont** der Öffentlichkeit - **unzureichend**.
Selbst eine **konsequente**, mit hohem Personal- und Finanzbedarf verbundene Anwendung der vorhandenen Instrumente kann nur die **Spitzen** von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen **abmildern**.
5. Zumindest für Städte mit angespannten Wohnungsmärkten müssten z. B. die **Kappungsgrenze** für Mietsteigerungen auf 10 oder 15 % in drei Jahren **gesenkt**, die **steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten** für den Neubau von Mietwohnungen (vor allem im unteren und mittleren Preissegment) wieder **verbessert** sowie die **Abgrenzung von Erhaltungssatzungsgebieten** und die Ausübung des Vorkaufsrechtes **erleichtert** werden.
Die Möglichkeit, in Erhaltungssatzungsgebieten **Umwandlungen** von Miet- in Eigentumswohnungen zu **untersagen**, sollte **bundesrechtlich direkt** gelten und nicht einer gesonderten Verordnung der Länder bedürfen.

6. Für eine sozial orientierte, ausgleichende Stadtteilentwicklung stellt das Instrumentarium der **Stadtsanierung**, insbesondere das Programm „**Soziale Stadt**“, ein wichtiges Instrument dar. Die **Städtebauförderungsmittel des Bundes** dürfen deshalb gerade hier **nicht gekürzt** werden, sondern müssen mindestens auf dem Stand von 2009 wieder bereit gestellt werden.
7. Strategien und Handlungskonzepte für eine nachhaltige und sozial orientierte Stadtteilentwicklung müssen in ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept** für die Gesamtstadt eingebettet sein. Basis dafür ist u. a. ein laufendes **Monitoring** der Stadt(teil)entwicklung.