

## **Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02443

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-  
Hasenberg am 20.11.2024

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16295**

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 22.05.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

2 Anlagen

### **Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

|                                                  |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlass</b>                                    | Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt<br><br>Empfehlung Nr. 20-26 / E 02443<br>der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024 |
| <b>Inhalt</b>                                    | Rechtliche Instrumente und Maßnahmen, um Wohnraum zu erhalten                                                                                                                               |
| <b>Gesamtkosten /<br/>Gesamterlöse</b>           | -/-                                                                                                                                                                                         |
| <b>Klimaschutzprüfung</b>                        | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein                                                                                                                                                  |
| <b>Entscheidungsvor-<br/>schlag</b>              | Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02443<br>der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024 ist satzungsgemäß behandelt.                                         |
| <b>Gesucht werden kann<br/>im RIS auch unter</b> | Zweckentfremdung, Erhaltungssatzung                                                                                                                                                         |
| <b>Ortsangabe</b>                                | -/-                                                                                                                                                                                         |



**Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02443

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-  
Hasenberg am 20.11.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16295**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 22.05.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **Zusammenfassung**

Die Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes hat am 20.11.2024 die anliegende Empfehlung beschlossen (Anlage 1).

Inhalt der Empfehlung ist die Darstellung der von der Landeshauptstadt München ergriffenen Maßnahmen, um den Bestand an bezahlbarem Wohnraum im privaten Wohnungsmarkt auf Dauer zu sichern.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Nachdem der Inhalt der Empfehlung grundsätzlich stadtbezirksübergreifend ist, wird diese im Stadtrat behandelt.

### **1. Allgemein**

Ein seit langer Zeit bestehendes oberstes Ziel der Landeshauptstadt München ist es, für die Münchner\*innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

So engagiert sich die Landeshauptstadt München in hohem Maße, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, den städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und den Neubau von Wohnraum zu fördern. Am 21.12.2022 wurde von der Vollversammlung des Stadtrats das aktuelle wohnungspolitische Handlungsprogramm beschlossen („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

Hierin kommt der mit dieser Vorlage zu behandelnden Thematik (der Erhaltung bzw. der Sicherung des vorhandenen Wohnraumbestandes) eine wichtige Rolle zu, insofern wird auf diese Sitzungsvorlage entsprechend verwiesen. Sowohl die vorgenannte als auch die weiteren nachstehend erwähnten Sitzungsvorlagen sind im Internet abrufbar (RatsInformationssystem; [risi.muenchen.de](http://risi.muenchen.de)).

Es stehen verschiedene rechtliche Instrumente zum Erhalt bzw. der Sicherung von bestehendem Wohnraum zur Verfügung, auf diese wird nachfolgend näher eingegangen.

### **2. Instrumente zur Sicherung des vorhandenen Wohnraumbestandes**

#### **2.1 Zweckentfremdungsverbot**

In München ist bereits seit dem 01.01.1972 jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (wie z. B. die Nutzung als Büro oder als Praxis) grundsätzlich verboten und unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt.

Durch jedwede Art zweckfremder Verwendung von Wohnraum wird dem in München ohnehin schon äußerst angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigter Wohnraum entzogen, was zu einer zusätzlichen Verknappung des Wohnraumangebotes führt.

### **Vorliegen einer Zweckentfremdung**

Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ZeS wird Wohnraum zweckentfremdet, wenn er durch die\*den Verfügungsberechtigte\*n und/ oder die\*den Mieter\*in anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ZeS insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

- zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (z. B. als Praxis oder als Büro),
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (z. B. Ferienwohnungsangebot über Internetportale),
- länger als drei Monate leer steht oder
- beseitigt (abgebrochen) wird.

Eine illegale Zweckentfremdung von Wohnraum stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden kann.

### **Öffentlichkeitskampagne und Online-Meldeplattform**

Mittlerweile ist die Bevölkerung für das Thema Zweckentfremdung von Wohnraum sensibilisiert. Im Zuge der Anfang 2018 gestarteten Öffentlichkeitskampagne „Raum für München – Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“ wurde die Online-Plattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen eingerichtet ([www.raum-fuer-muenchen.de](http://www.raum-fuer-muenchen.de)).

Dieses Kommunikationsmedium wird rege genutzt. So wurden über diesen Weg bislang insgesamt 6.464 Meldungen abgegeben (Stand 28.02.2025).

### **Vollzug des Sozialreferats**

Zuständig für den Vollzug ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration (§ 2 Abs. 1 ZeS).

Dem Stadtrat wird vom Sozialreferat jährlich ein ausführlicher Bericht mit statistischen Angaben zum Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zur Kenntnis gegeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage ist dies zuletzt der Bericht mit Angaben zum Jahr 2023 (Sozialausschuss vom 07.05.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12964). Die Information des Stadtrats über die entsprechenden Werte für das Jahr 2024 ist noch für das erste Halbjahr 2025 vorgesehen.

Das Sozialreferat vollzieht die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen so stringent wie rechtlich möglich, um Wohnraum für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten.

Im Jahr 2023 konnten so 465 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt werden, diese stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nunmehr weiterhin zur Verfügung. Bei jeder festgestellten und nachträglich auch nicht genehmigungsfähigen und damit illegalen Zweckentfremdung wirkt das Sozialreferat konsequent mittels einer Anordnung auf eine möglichst zeitnahe Beendigung des rechtswidrigen Zustandes und auf eine Wiederaufführung des betreffenden Wohnraums zu Wohnzwecken hin.

Regelmäßig werden zur Durchsetzung getroffener Anordnungen im Rahmen des Verwaltungszwangs Zwangsgelder zunächst angedroht und (im Falle eines Nichtbefolgens der Anordnung) zur Zahlung fällig erklärt. Wird der Anordnung des Sozialreferats nicht nachgekommen, können weitere (höhere) Zwangsgeldbeträge zunächst angedroht und – bei weiterem Nichtbefolgen – festgesetzt werden.

Im Zuge des Vollzugs wurde darüber hinausgehend – als schärfstes Verwaltungszwangsmittel – in einem besonders gelagerten Sachverhalt auch bereits eine vom Sozialreferat beim Verwaltungsgericht beantragte Ersatzzwangshaft vollstreckt.

Ferner wurde in einem speziell gelagerten Fall, in dem der Zahlungsaufforderung nicht nachgekommen wurde, in Zusammenarbeit mit dem Kassen- und Steueramt zur Sicherung der Befriedigung der entsprechenden städtischen finanziellen Ansprüche eine Grundschuld in nicht unerheblicher Höhe in das entsprechende Grundbuch eingetragen. Diese Eintragung im Grundbuch hat zur Folge, dass als letztes Mittel eine Zwangsversteigerung der betreffenden Immobilie durchgeführt werden kann. Die finanzielle Forderung des Sozialreferats würde dann aus dem Veräußerungserlös beglichen werden. Der Vollzug des Sozialreferats wird kontinuierlich überprüft, wenn nötig optimiert und ggf. (etwa aufgrund gerichtlicher Entscheidungen) entsprechend angepasst.

## **2.2 Erhaltungssatzungen**

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzungen soll in München bereits seit dem Jahr 1987 die Modernisierung von bestehenden (Wohn-) Gebäuden so gesteuert werden, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt und somit auch bezahlbarer Wohnraum gesichert wird, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (so genannter Milieuschutz, § 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch [BauGB]).

Geplante bauliche Maßnahmen (wie z. B. Modernisierungsmaßnahmen) sowie der Abbruch und die Nutzungsänderung von Wohnraum werden daher einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterzogen, über die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration entscheidet. Eine Genehmigung wird regelmäßig nicht erteilt für jegliche bauliche Maßnahmen, die den jeweiligen Wohnraum in übermäßigem Maße aufwerten würden (Verbot von „Luxussanierungen“).

Modernisierungsmaßnahmen, die zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards bzw. der Anpassung, an die gesetzlich festgelegten baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dienen, müssen indes genehmigt werden.

Bei einer Erhaltungssatzung handelt es sich um ein städtebauliches Instrument, das leider nicht dem individuellen Schutz der Mieterschaft dient. In Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, wird aufgrund der oben genannten Einschränkungen bei baulichen Maßnahmen an bestehendem Wohnraum sichergestellt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt und die in Erhaltungssatzungsgebieten ohnehin bereits hohe Verdrängungsgefahr nicht noch weiter befördert wird. Die Landeshauptstadt fordert daneben seit langem vom Bundesgesetzgeber eine Ausweitung des Erhaltungssatzungsrechts auf den Mieter\*innenschutz.

Verstöße gegen die Maßgaben einer Erhaltungssatzung können mit einem Bußgeld von bis zu 30.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.

Die Untersuchungen der Gebiete sowie der Erlass der Erhaltungssatzungen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt. Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der aus einer Vielzahl von Indikatoren besteht.

Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab.

Derzeit (Stand März 2025) gelten in München 36 Erhaltungssatzungen. Insgesamt befinden sich etwa 202.400 Wohnungen im räumlichen Umgriff dieser Satzungen. Auf diese Weise profitieren rund 350.600 Einwohner\*innen vom Schutz dieses rechtlichen Instrumentes.

### **Weiterentwicklung der Erhaltungssatzungen**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschloss im Jahr 2019 in einem Grundsatzbeschluss im Kern, das Instrument der Erhaltungssatzungen weiterzuentwickeln und – im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen - kontinuierlich neue Gebiete als entsprechende Satzungsgebiete auszuweisen. Darüber hinaus galten vormals die Erhaltungssatzungen für einen Zeitraum von fünf Jahren, werden diese fortan mit unbefristeter Geltungsdauer erlassen. Aktuell (März 2025) gelten alle Erhaltungssatzungen in München zeitlich unbefristet. Für weitere Informationen wird auf den vorgenannten Beschluss verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423).

### **Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten**

Innerhalb des räumlichen Umgriffs einer Erhaltungssatzung verfügt die Landeshauptstadt München grundsätzlich über ein gesetzliches Vorkaufsrecht für bestehenden Wohnraum. Veräußert ein\*e Eigentümer\*in innerhalb eines Gebietes, für das eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, bestehenden Wohnraum, so hat die Landeshauptstadt München hierauf grundsätzlich ein „Erstzugriffsrecht“ auf den betreffenden Wohnraum. Zuständig für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist das Kommunalreferat.

Das Vorkaufsrecht kann durch eine\*n potenzielle\*n andere\*n Käufer\*in nur dadurch abgewendet werden, indem eine sogenannte Abwendungserklärung abgegeben wird. Kern dieser Erklärung ist der Verzicht auf alle Maßnahmen, die den betreffenden Bestandswohnraum übermäßig aufwerten würden und damit die in Erhaltungssatzungsgebieten ohnehin schon erhöhte Verdrängungsgefahr weiter befördern würden. Darüber hinaus gelten im Falle einer Neuvermietung Beschränkungen hinsichtlich des Mieter\*innenkreises sowie der Höhe der Eingangsmieten.

Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 ist das kommunale Vorkaufsrecht momentan sehr stark eingeschränkt. Vom Vorkaufsrecht umfasst sind zusammengefasst seitdem nur noch jene bereits bestehenden Immobilien, die entgegen den Zielen der Erhaltungssatzung genutzt werden.

Dies ist insbesondere bei gänzlich leerstehenden Häusern und bei stark heruntergekommenen bzw. verfallenen Anwesen („Schrottimmobilien“) der Fall.

Die Landeshauptstadt München setzt sich zusammen mit den Stadtstaaten Berlin und Hamburg beim Bundesgesetzgeber für die Schaffung gesetzlicher Regelungen, die zu einem (Wieder-)Erstarken des kommunalen Vorkaufsrechts führen, ein.

## **2.3 Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnraum**

### **Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten**

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnraum bergen ein nicht unerhebliches Potenzial für höhere Wohnkosten, damit einhergehend steigt die Verdrängungsgefahr in nicht unerheblichem Maße.

In den Erhaltungssatzungsgebieten gilt bereits seit dem 01.03.2014 ein Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (sog. Umwandlungsverbot).

Die Umwandlung von (Miet-)Wohnraum in Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist zwar nicht verboten, unterliegt jedoch einem Genehmigungsverfahren. Hierdurch ist sichergestellt, dass Wohnraum nicht unbedingt, sondern nur unter engen Voraussetzungen in Wohnungseigentum umgewandelt werden darf. Auf diese Art und Weise soll preisgünstiger Miet-Wohnraum erhalten werden.

### **Genehmigungsvorbehalt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten**

Seit dem 01.06.2023 gilt auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Seitdem gelten damit entsprechende Regelungen im gesamten Stadtgebiet München. Dies wurde von der Landeshauptstadt München lange Zeit gefordert.

Leider schöpfte der Freistaat Bayern die Befugnisse des § 250 BauGB bei der Umsetzung der Gebietsbestimmungsverordnung-Bau nicht vollumfänglich aus. So fordert die Landeshauptstadt München für einen deutlich schärferen Vollzug einen Genehmigungsvorbehalt ab bereits vier in einem Gebäude vorhandenen Wohneinheiten (als geringste gesetzlich zulässige Schwelle von Wohneinheiten).

Dennoch steht seit dem 01.06.2023 ein zusätzliches, effektives rechtliches Instrument zur Verfügung, um weitaus mehr Menschen in München vor einer möglichen Verdrängung und vor übermäßig hohen Wohnraummieten schützen zu können.

### **3. Städtische Mietberatungsstelle**

Bei Fragestellungen zu Mieterhöhungen können sich Mieter\*innen, die nicht bereits durch einen Rechtsbeistand vertreten oder Mitglied bei einem Mieterverein sind, an das Beratungsangebot der städtischen Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen wenden (Telefonnummer: 233-40200). Diese Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München befindet sich im Amt für Wohnen und Migration im Zimmer 238, Franziskanerstraße 8, 81669 München.

### **4. Fazit**

Durch die Anwendung der vorgenannten bestehenden rechtlichen Instrumente wird bestehender Wohnraum und somit auch bezahlbarer Wohnraum für den allgemeinen Wohnungsmarkt soweit wie möglich erhalten und geschützt.

### **5. Klimaschutzprüfung**

Gemäß „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima und Umwelt ist nicht erforderlich.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, der Vorsitzende, die Fraktionssprecher\*innen und die Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02443 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024 ist satzungsgemäß behandelt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

## **IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher\*innen, Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 24  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Direktorium, BAG Nord  
z. K.

Am