

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16551

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.05.2025

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Bekanntgabe der Jahresstatistik 2024
Inhalt	Jahresstatistik 2024 zum Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Jahresstatistik 2024 zum Vollzug der Erhaltungssatzungen Jahresstatistik 2024 zum Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
Gesucht werden kann im RIS auch unter	ZeS Erhaltungssatzungen Umwandlungsverbot
Ortsangabe	-/-

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16551

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.05.2025
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Vollzug des Zweckentfremdungsrechts	3
1.1 Entwicklung	3
1.2 Maßnahmen und Ergebnisse des Sozialreferats im Überblick	4
1.3 Weitere statistische Werte für das Jahr 2024	9
2. Vollzug der Erhaltungssatzungen	16
2.1 Entwicklung	16
2.2 Statistische Werte für das Jahr 2024	17
3. Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	18
3.1 Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten	18
3.2 Genehmigungsvorbehalt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten	19
3.3 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2024	20
4. Ausblick und Forderungen	21
II. Bekannt gegeben	24

I. Vortrag der Referentin

Am 25.10.1995 beschloss die Vollversammlung des Stadtrats, dass dem Stadtrat jährlich eine Übersicht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung (seit 2009: Zweckentfremdungssatzung [ZeS]) bekannt zu geben ist. Diese Übersicht soll nach Beschluss der Vollversammlung vom 08.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00059) genauer auf den Wohnraum eingehen, bei dem die Zweckentfremdung verhindert werden konnte und nach Stadtbezirken unterteilt werden.

Am 08.07.2014 beschloss die Vollversammlung zudem, dass dem Stadtrat jährlich ein Bericht über die Erfahrungen mit dem seinerzeit neu eingeführten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten vorzulegen ist (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00431).

Seit dem 01.06.2023 gilt ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum grundsätzlich auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten (siehe auch Sitzungsvorlage 20-26 / V 10684). Auch hierüber wird in dieser Sitzungsvorlage berichtet.

Darüber hinaus werden zur Information des Stadtrats alle übrigen Informationen der Abteilung Wohnraumerhalt zum Vollzug der 36 derzeit (Stand: März 2025) gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

Im Jahr 2024 konnten durch das Sozialreferat

- insgesamt **448 Wohneinheiten** mit einer Wohnfläche von insgesamt 27.878 m² vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden (2023: 465 Wohneinheiten).

Würden diese 448 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus geschaffen werden, entstünden der Landeshauptstadt München hierfür Kosten von mehr als 176 Millionen Euro (siehe auch Nr. 1.3, Seite 10).

Unter den genannten 448 Wohneinheiten waren 202 Wohneinheiten, die zuvor leer standen, 137 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden, und 109 Wohneinheiten, die zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt wurden.

Außerdem wurden im Jahr 2024

- **2.806** neue zweckentfremdungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- **1.767** neue erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **1.095.500** Euro angedroht,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **349.750** Euro vereinnahmt,
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **291.968** Euro festgesetzt,
- **40** von 55 Gerichtsverfahren (73 %) bezüglich illegaler Wohnraumzweckentfremdungen gewonnen und
- **1.618** Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft.

Durch den konsequenten Vollzug des Sozialreferats konnten in den letzten zehn Jahren (2015 bis 2024) insgesamt 3.707 Wohneinheiten für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten werden.

1. Vollzug des Zweckentfremdungsrechts

1.1 Entwicklung

Der Erhalt bestehenden Wohnraums ist ein zentrales Anliegen der Münchner Wohnungspolitik. Seit 1972 gilt im Bereich der Landeshauptstadt München das Zweckentfremdungsverbot als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung.

Die rechtlichen Grundlagen für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in München sind das vom Freistaat Bayern erlassene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und die von der Landeshauptstadt München erlassene Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Bei baurechtlich zu anderen als Wohnzwecken genehmigten Räumen (wie z. B. Gewerberäumen) findet das Zweckentfremdungsrecht keine Anwendung.

Eine Zweckentfremdung liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum

- beruflich oder gewerblich genutzt wird (z. B. als Büro oder als Praxis),
- mehr als acht Wochen im Kalenderjahr komplett zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird (z. B. als Ferienwohnung),
- abgebrochen wird oder
- länger als drei Monate leer steht.

Herausforderungen im Vollzug

Nach wie vor ist zu beobachten, dass Wohnungen in möblierte einzelne Zimmer aufgeteilt werden, um die jeweiligen einzelnen Räume zu einem relativ hohen Preis an wechselnde und zeitlich flexible Nutzer*innen zum jeweils lediglich vorübergehenden und nicht längerfristigen Aufenthalt zu vermieten. Ein derartiges Konzept stellt je nach Nutzungsdauer eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar, da der jeweilige Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird. Es ist im Vollzug für das Sozialreferat jedoch nicht einfach, eine solche Zweckentfremdung gerichtsfest nachzuweisen, da die Abgrenzung zu einer – zulässigen – Wohnnutzung (z. B. eine Wohngemeinschaft) nicht in jedem Fall von vornherein eindeutig ist.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat im Jahr 2021 entschieden, dass eine länger als acht Wochen im Kalenderjahr andauernde Ferienwohnungsnutzung einer ansonsten selbst genutzten Eigentumswohnung nicht in jedem Fall zwangsläufig zweckentfremdungsrechtlich untersagt werden kann.

Dieser Umstand hat erhebliche Auswirkungen auf den Vollzug, da auch länger als acht Wochen andauernde Ferienwohnungsnutzungen im selbst genutzten Wohneigentum nicht mehr – wie zuvor – ohne Weiteres zweckentfremdungsrechtlich verfolgt und geahndet werden können.

Im Zusammenhang mit der vorerwähnten Achtwochenregelung traf der VGH am 30.08.2024 eine weitere Entscheidung, die den Vollzug seitdem in nicht unerheblicher Weise erschwert. Bis zur besagten Entscheidung war es gängige Vollzugspraxis, dass sich nur Privateigentümer*innen, die ihre Wohnung ansonsten regulär bewohnen, auf die bis zu acht Wochen im Kalenderjahr zulässige Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung (als Ferienwohnung) für bis zu acht Wochen im Kalenderjahr berufen können.

Der VGH entschied, dass diese Praxis nicht rechtmäßig ist. Vielmehr können sich auch gewerbliche Eigentümer*innen und Vermieter*innen (z. B. Firmen), die – ohne die Wohnung selbst zu bewohnen – diese übergangsweise bis zum endgültigen Bezug bis zu acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung anbieten.

Zur Begründung wurde zusammenfassend angeführt, dass zwischen beiden Personengruppen (natürliche und juristische Personen) keine Unterschiede von solcher Art und Gewicht bestehen, dass eine unterschiedliche Behandlung gerechtfertigt wäre.

Durch diese nun geltende Rechtslage wird der Erhalt bestehenden Wohnraums für Wohnzwecke erheblich erschwert.

Zuvor war es gängige Verwaltungspraxis des Sozialreferats, die erwähnte Achtwochenregelung für eine Ferienwohnungsnutzung nur in Bezug auf Privatpersonen anzuwenden, die ihre eigene bzw. ihre selbst gemietete Wohnung außerhalb dieser acht Wochen selbst regulär bewohnen. Durch eine derartige Nutzung wird dem Wohnungsmarkt kein Wohnraum entzogen. Gegenteilig verhält es sich nach Einschätzung des Sozialreferats, wenn z. B. eine Firma (die als rechtliches Konstrukt nicht selbst wohnen kann) die Wohnung für bis zu acht Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermieten darf.

Im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz ist gegenwärtig nicht explizit normiert, dass sich besagte Achtwochenregelung nur auf ansonsten selbst bewohnten Wohnraum bezieht. Diesbezüglich ist der bayerische Gesetzgeber aufgefordert, die bestehende Regelungslücke zu schließen.

Unabhängig hiervon: In Bezug auf die Ermittlung möglicher Leerstände von Wohnraum ist es für das Sozialreferat von sehr großem Vorteil, auf Stromverbrauchsdaten zugreifen zu können. Bis zum Jahr 2017 hat das zuständige Energieversorgungsunternehmen (Stadwerke München) auf Anfrage derartige Daten zur Verfügung gestellt. Mit Verweis auf eine fehlende Rechtsgrundlage zur Datenübermittlung erhält das Sozialreferat seitdem jedoch entsprechende Informationen nur noch im Rahmen von Bußgeldverfahren, nicht mehr jedoch für die einem möglichen Bußgeldverfahren vorgelagerten Ermittlungen im Verwaltungsverfahren. Für nähere Informationen wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15290 verwiesen.

Auch in dieser Angelegenheit ist der Landesgesetzgeber aufgefordert, das Zweckentfremdungsgesetz entsprechend zu verschärfen.

1.2 Maßnahmen und Ergebnisse des Sozialreferats im Überblick

Das Sozialreferat ergreift verschiedene Maßnahmen, um die Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken effektiv einzudämmen und die betreffenden Räumlichkeiten so für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten. Auf diese Maßnahmen wird nachfolgend im Einzelnen näher eingegangen.

Etablierter Aufgabenschwerpunkt Ferienwohnungen

Im Jahr 2024 lag wie auch schon in den Jahren davor ein Aufgabenschwerpunkt des zuständigen Fachbereichs im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration auf der Verfolgung illegaler Wohnraum-Kurzzeitvermietungen (Ferienwohnungsnutzungen) im gesamten Stadtgebiet.

Bei den im Jahr 2024 vom Sozialreferat zu würdigenden (und im Falle einer festgestellten illegalen Zweckentfremdung zu beendenden) Wohnraumnutzungen zum Zweck der Fremdenbeherbergung handelte es sich bei einer Vielzahl der Fälle um „klassische“ Ferienwohnungsnutzungen, bei denen der Wohnraum z. B. über Internetportale als Ferienwohnung angeboten wurde.

Der bereits seit einigen Jahren rückläufige Trend, Wohnungen auf illegale Art und Weise zur Unterbringung sog. Medizintourist*innen zu nutzen, setzte sich im Jahr 2024 fort. Vorgenannter Personenkreis hält sich ausschließlich für die Dauer einer medizinischen Behandlung in München auf, nun jedoch wieder überwiegend in gewerblichen Unterkünften (Boardinghäusern, Hotels etc.).

Kurzzeitvermietungen / Wohnen auf Zeit

Bislang ungebrochen ist hingegen der Trend, dass sowohl Firmen als auch Privatpersonen über die genehmigungsfreien acht Wochen hinaus flexible vorübergehende Aufenthalte in Einfamilienhäusern oder in einzelnen Wohnungen eine möblierte Einzelzimmervermietung anbieten. Da es sich auch bei solchen Nutzungen um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handeln kann, werden auch bei derartigen Sachverhalten Verfahren eingeleitet und gegebenenfalls auf die Beendigung der Zweckentfremdung und einer Wiederzuführung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke hingewirkt.

Weiterhin ist die Tätigkeit im Rahmen der Aufdeckung und der Unterbindung von Zweckentfremdungen durch eine teils sehr aufwändige einzelfallbezogene Ermittlungsarbeit geprägt, da stets das individuelle Nutzungskonzept gewürdigt werden muss.

Zahlen zum Vollzug im Bereich Ferienwohnungen / Kurzzeitvermietungen

- Im Jahr 2024 wurden insgesamt 137 Ferienwohnungsnutzungen („klassische“ Ferienwohnungen, „möbliertes Wohnen auf Zeit“ sowie durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen) unterbunden. Diese Wohnungen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nun wieder zur Verfügung.
- 126 Verfahren mussten im Jahr 2024 eingestellt werden, da eine Vermietungsdauer von mehr als acht Wochen im Kalenderjahr nicht nachgewiesen werden konnte. Diese Verfahren wurden bzw. werden 2025 je nach individueller Fallkonstellation wieder aufgegriffen und überwacht.
- Darüber hinaus wurden im Jahr 2024 in Bezug auf 23 Wohneinheiten mittels Bescheid Auskunftersuchen an beteiligte Personen (z. B. Eigentümer*innen) oder auch an Portalbetreiber*innen gerichtet, um genauere Angaben zur jeweiligen Wohnung zu erhalten bzw. um die Identität von inserierenden Personen zu ermitteln.

Online-Meldeplattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen

In der Anfang 2018 freigeschalteten Online-Meldeplattform zur Meldung möglicher Zweckentfremdungen werden vom Sozialreferat gezielt jene Informationen abgefragt, die für die weitere Bearbeitung im Fachbereich von besonderer Relevanz sind.

Damit einhergehend ist die Effizienz der Bearbeitung hoch: Einerseits entfallen oftmals zeitintensive Recherchearbeiten – die bei unvollständigen Hinweisen oder ungenauen Ortsangaben notwendig sind – weitestgehend.

Zudem ist in diesem Zusammenhang als positiv zu werten, dass durch die Online-Meldeplattform die Anzahl der zum bloßen Auffinden von Zweckentfremdungen notwendigen und oft zeit- und personalintensiven Ortsermittlungen deutlich reduziert werden konnten. Erforderliche Ortsermittlungen können seit Bestehen der Online-Meldeplattform zumeist wesentlich zielgerichteter erfolgen.

Dies wiederum hat zur Folge, dass sowohl mehr zeitliche als auch mehr personelle Kapazitäten für die eigentliche, inhaltliche Fallbearbeitung zur Verfügung stehen.

Zahlen zur Online-Meldeplattform

Eingänge im Jahr 2024

Im Jahr 2024 gingen insgesamt 1.164 Online-Meldungen ein. In diesen 1.164 Online-Meldungen sind 286 Mehrfachmeldungen (mit Bezug auf dieselbe Adresse) enthalten.

In den letzten Jahren nach der Pandemie steigt das Meldungsaufkommen kontinuierlich an. Seit Inbetriebnahme der Online-Meldeplattform am 15.01.2018 gingen nur im Gesamtjahr 2018 mehr Meldungen ein als im Jahr 2024 (2018: 1.189 Meldungen).

Aufkommen seit 2021:

- 2024: 1.164 Online-Meldungen insgesamt
- 2023: 854 Online-Meldungen insgesamt
- 2022: 826 Online-Meldungen insgesamt
- 2021: 576 Online-Meldungen insgesamt

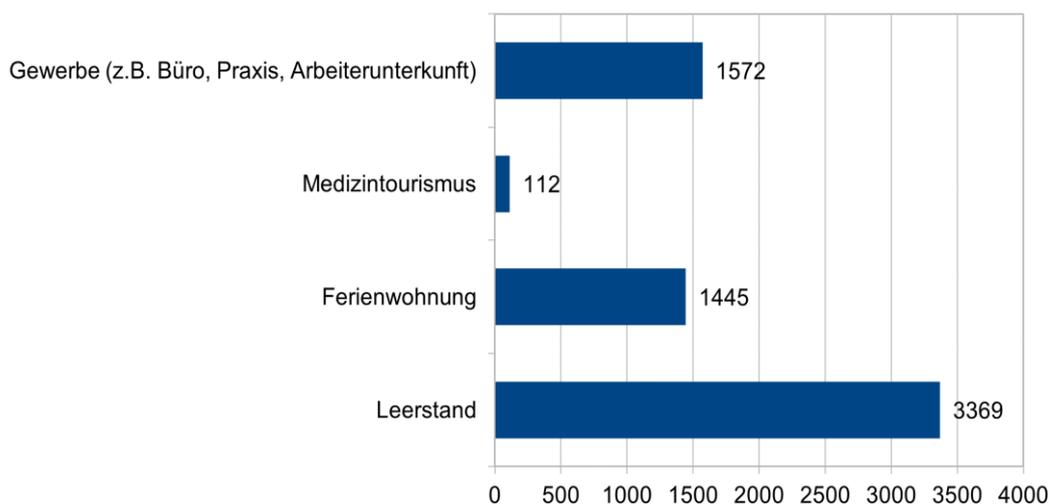
Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Hinweise

Bis zum Stichtag 15.03.2024 gingen insgesamt 6.498 Meldungen über die Online-Meldeplattform im Sozialreferat ein. Hiervon wurden genau 4.200 Hinweise anonym abgegeben (ca. 65 %).

Die nachfolgenden Übersichten stellen die aktuellen Entwicklungen in Bezug auf die Online-Meldeplattform dar.

Grafik 1 (Stand: 15.03.2025)

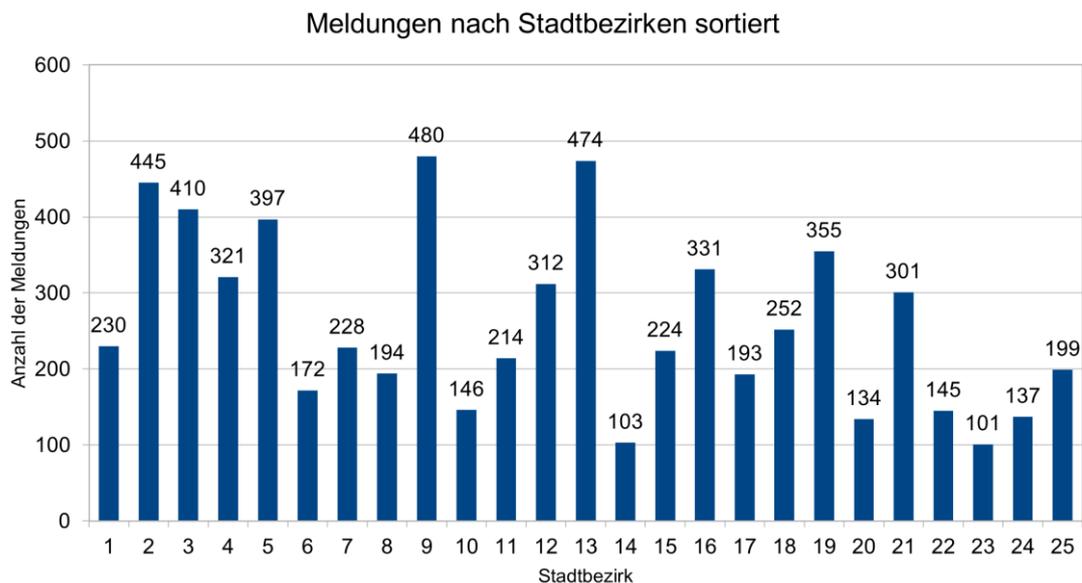
Gemeldete vermutete Zweckentfremdungen vom
15.01.2018 - 15.03.2025



Wie auch bereits in den Vorjahren wird das Sozialreferat mit Abstand am häufigsten über einen vermuteten Leerstand in Kenntnis gesetzt.

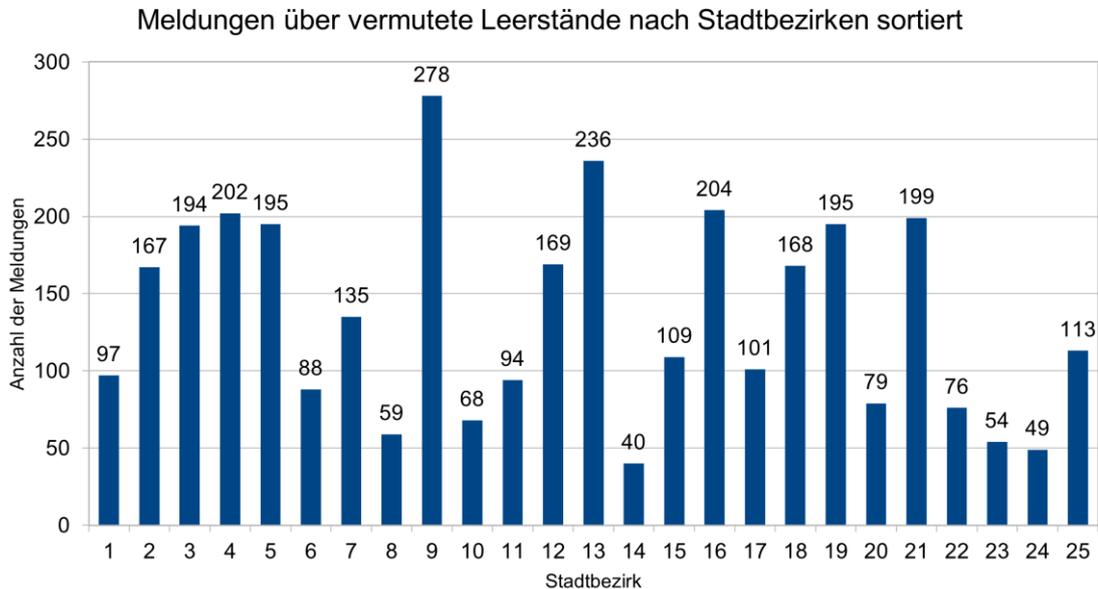
In nachstehender Grafik (Grafik 2) werden die insgesamt eingegangenen Online-Meldungen nach Stadtbezirken dargestellt.

Grafik 2 (Stand: 15.03.2025)



Die nachfolgende Grafik (Grafik 3) gibt einen Überblick über die am häufigsten gemeldeten Leerstände.

Grafik 3 (Stand: 15.03.2025)



Online-Antragstellung

Das Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz, OZG) regelt im Kern, dass Verwaltungsdienstleistungen digital angeboten werden müssen.

Seit dem Sommer 2024 ist es möglich, den Zweckentfremdungsantrag auch über ein niedrigschwellig zu nutzendes Online-Formular einzureichen. Der Antrag sowie die erforderlichen Unterlagen werden nach Eingang in ein IT-Fachverfahren (E-Akte) übernommen und können so medienbruchfrei und effizient weiter bearbeitet werden.

Den Antragsteller*innen steht damit ein weiterer zeitgemäßer, sicherer und schneller Weg zur Verfügung, Anträge einzureichen.

Gerichtliche Verfahren

Gegen viele der ergangenen Anordnungen werden Rechtsbehelfe (Klagen) vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Auch 2024 mussten diese Fälle jeweils mit großem Aufwand – auch seitens der Stabsstelle Recht des Amtes für Wohnen und Migration – bearbeitet werden, da sie Vorbildcharakter für die Behandlung ähnlich gelagerter Fallkonstellationen haben.

Rechtsmittel im Jahr 2024

Es wurden 53 Rechtsbehelfe (Klagen) gegen Bescheide erhoben: 51 im Zusammenhang mit zweckentfremdungsrechtlichen und zwei in Zusammenhang mit erhaltungssatzungsrechtlichen Bescheiden.

Entscheidungen

- Im Jahr 2024 wurde gerichtlich über insgesamt 55 Rechtsbehelfe gegen Bescheide entschieden.

Hiervon wurden 40 Gerichtsverfahren gewonnen, 14 Verfahren wurden verloren und ein Verfahren wurde ohne Entscheidung eingestellt.

Der Verwaltungsvollzug wird auch weiterhin kontinuierlich an die gerichtlichen Entscheidungen und die veränderten tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Zwangsgelder

Die Androhung von Zwangsgeldern stellt für das Sozialreferat eine sehr wichtige verwaltungsrechtliche Möglichkeit dar, um die Erfüllung der erlassenen Anordnungen durchzusetzen (wie z. B. das Beenden der Nutzung als Ferienwohnung). Kommt die jeweilige Person der Anordnung des Sozialreferats innerhalb einer bestimmten Frist nicht nach, wird das zuvor angedrohte Zwangsgeld zur Zahlung fällig.

Im Jahr 2024 wurden Zwangsgelder in Höhe von insgesamt

- 1.095.500 Euro festgesetzt (angedroht) und in Höhe von insgesamt 349.750 Euro für fällig erklärt.

(Jahr 2023: 750.500 Euro festgesetzt; 199.500 Euro für fällig erklärt).

Wie bereits in den Vorjahren ist auch im vergangenen Jahr 2024 aus der hohen Differenz zwischen angedrohten und den tatsächlich für fällig erklärten und vereinnahmten Zwangsgeldern der positive Umstand ersichtlich, dass in vielen Fällen den Anordnungen des Sozialreferats Folge geleistet wurde (bevor es zu einer fälligen Zahlung des zuvor angedrohten Zwangsgeldes kam) und die zweckfremde Nutzung beendet wurde.

Ordnungswidrigkeiten / Bußgelder

Bußgelder werden als Sanktion für eine begangene Ordnungswidrigkeit (z. B. einer illegalen Vermietung als Ferienwohnung) verhängt.

Der entsprechende Bußgeldrahmen beträgt bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit.

Die Höhe eines verhängten Bußgeldes ist stets abhängig von der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit (z. B. Größe der Wohnung, Dauer der Zweckentfremdung), dem Vorwurf, der die*den Täter*in trifft und von den wirtschaftlichen Verhältnissen der*des Täter*in. Die Höhe des festgesetzten Bußgeldes ist insofern immer von den genannten individuellen Voraussetzungen des jeweiligen Einzelfalls abhängig.

Im Jahr 2024 wurden

- Bußgeldbescheide in Bezug auf 35 Wohneinheiten erlassen

und im Rahmen dessen

- Bußgelder in Höhe von insgesamt 291.968 Euro verhängt (festgesetzt).

Das Sozialreferat wird auch künftig alle gesetzlich zur Verfügung stehenden Zwangs- und Sanktionsmittel konsequent anwenden, um den in München vorhandenen Wohnraumbestand durch die Untersagung und Ahndung illegaler zweckfremder Wohnraumnutzungen zu sichern.

Datenübermittlung an die Finanzbehörden

Auch weiterhin werden im Rahmen der durchgeführten zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren in geeigneten Sachverhalten die zuständigen Finanzbehörden über den jeweiligen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt (z. B. bei illegalen Ferienwohnungsnutzungen).

1.3 Weitere statistische Werte für das Jahr 2024

Im zuständigen Fachbereich wurden im Jahr 2024 in Bezug auf insgesamt 2.806 Wohneinheiten neue Verfahren durchgeführt (2023: 2.169 Wohneinheiten)

Zudem wurden rund 1.650 Beratungen zu zweckentfremdungsrechtlichen Fragestellungen durchgeführt.

Ortsermittlungen

Durch die Außendienstmitarbeiter*innen wurden im Jahr 2024 insgesamt 5.188 Wohneinheiten überprüft. Dieser Wert ist höher als in den beiden Vorjahren (2022: 3.405 überprüfte Wohneinheiten; 2023: 3.959).

Unabhängig von den pandemiebedingten Einschränkungen gerade in den Jahren 2020 und 2021 ist die Zahl der Ortsermittlungen dennoch niedriger als in der Vergangenheit. Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurden noch 10.047 Wohneinheiten im Rahmen von Ortsermittlungen überprüft.

Die seit 2018 über die Online-Meldeplattform eingehenden qualitativ hochwertigen Hinweise tragen in erheblichem Maße dazu bei, dass weniger Ermittlungen vor Ort zum Aufdecken einer Zweckentfremdung notwendig sind. Hinzu kommt, dass Ortsermittlungen nur durchgeführt werden, wenn die Aufklärung des jeweiligen Sachverhalts nicht auch auf andere Art und Weise zweifelsfrei und rechtssicher durchgeführt werden kann.

Dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohnungen

Im Jahr 2024 konnten

- **448 Wohneinheiten**
- mit einer Gesamtfläche von 27.878 m²

vor einer illegalen Zweckentfremdung geschützt und auf diese Weise für den Wohnungsmarkt erhalten werden.

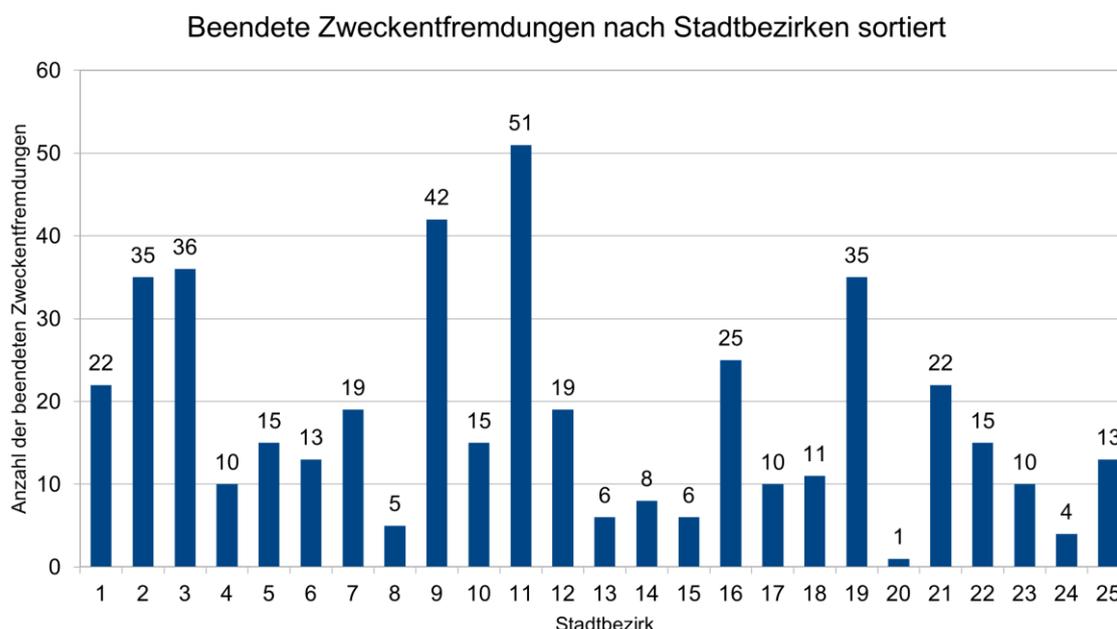
Zur Einordnung: Die Gesamtgestehungskosten einer EOF-Wohnung (einkommensorientierte Förderung) betragen nach Informationen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2024 für eine im Durchschnitt 68,2 m² große Wohnung 393.414 Euro. Vor diesem Hintergrund würde die Herstellung von 448 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau die Landeshauptstadt München mehr als 176 Millionen Euro kosten.

Zusammensetzung

Die vorgenannten insgesamt 448 vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 109 Wohneinheiten, die für gewerbliche Zwecke (z. B. als Büro oder als Praxis) genutzt wurden
- 202 Wohneinheiten, die zuvor leer standen sowie
- 137 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden.

Auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:



Detaillierte Übersicht der dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten (WE):

Stadtbezirk	Gewerbe (WE)	Leerstand (WE)	Ferienwohnung (WE)
1	3	8	11
2	9	5	21
3	13	6	17
4	2	1	7
5	1	3	11
6	2	9	2
7	1	15	3
8	3	0	2
9	5	31	6
10	10	4	1
11	12	35	4
12	5	6	8
13	1	1	4
14	2	4	2
15	0	4	2
16	17	7	1
17	0	6	4
18	1	1	9
19	6	22	7
20	0	0	1
21	8	14	0
22	0	10	5
23	5	5	0
24	1	1	2
25	2	4	7
Summe	109	202	137

Genehmigungen

Im Jahr 2024 wurden folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Art der Genehmigung	Anzahl der erlassenen Bescheide	Anzahl der umfassten Wohneinheiten
Abbruch	231	896
Nutzungsänderung (z. B. Büro oder Praxis)	43	51

Die jeweiligen Bezirksausschüsse wurden – wie in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München festgelegt – jeweils in den einzelnen Verfahren beteiligt.

Ferner wurden im Jahr 2023 in Bezug auf zwei Wohneinheiten jeweils eine gewerbliche Nutzung gegen Zahlung einer jeweils einmaligen Ausgleichszahlung genehmigt. Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Darüber hinaus mussten für **40 Wohneinheiten** sogenannte Negativatteste ausgestellt werden. Bei diesen Einheiten liegt keine zu unterbindende Zweckentfremdung vor, wenn sie zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Hausmeisterwohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Anwesen und um Wohneinheiten, die bereits seit vor 1972 (Einführung des Zweckentfremdungsverbotes in München) durchgehend gewerblich genutzt werden.

In Bezug auf diese 40 Einheiten waren die zweckentfremdungsrechtlichen Eingriffsnormen daher nicht anwendbar.

Durchgeführte Verfahren in Bezug auf einen (vermuteten) Wohnraumleerstand

Wie zuvor dargestellt, bezieht sich ein weit überwiegender Anteil der das Sozialreferat über die Online-Meldeplattform erreichenden Hinweise auf einen (möglichen) Leerstand von Wohnraum.

Aus der nachfolgenden Aufstellung ist die Anzahl der im Jahre 2024 aufgrund eines begründeten Anfangsverdachts neu begonnenen Verwaltungsverfahren in Bezug auf einen (möglichen) Leerstand von Wohnraum innerhalb der einzelnen Stadtbezirke ersichtlich – unabhängig davon, ob inhaltlich eine Online-Meldung zugrunde liegt oder nicht.

Aufstellung der 2024 neu erfassten Wohneinheiten (WE)
Mögliche Zweckentfremdung durch Leerstand:

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
01	01.1 Graggenau	1
	01.3 Hackenviertel	2
	01.5 Lehel	11
	01.6 Englischer Garten Süd	2
01 Summe		16
02	02.1 Gärtnerplatz	3
	02.2 Deutsches Museum	2
	02.3 Glockenbach	11
	02.4 Dreimühlen	5
	02.5 Am alten südlichen Friedhof	30
	02.6 Am Schlachthof	8
	02.7 Ludwigsvorstadt-Kliniken	7
	02.8 St. Paul	6
02 Summe		72
03	03.1 Königsplatz	1
	03.2 Augustenstraße	2
	03.3 St. Benno	1
	03.4 Marsfeld	1
	03.5 Josephsplatz	36
	03.6 Am alten nördlichen Friedhof	1
	03.7 Universität	5
	03.8 Schöpfungsvorstadt	2
03 Summe		49
04	04.1 Neuschwabing	24
	04.2 Am Luitpoldpark	11
	04.3 Schwere-Reiter-Straße	2
04 Summe		37
05	05.2 Steinhausen	2
	05.3 Haidhausen - Nord	9
	05.4 Haidhausen - Süd	4
	05.5 Obere Au	1
	05.6 Untere Au	8
05 Summe		24

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
06	06.1 Untersending	4
	06.2 Sendlinger Feld	149
06 Summe		153
07	07.1 Mittersending	10
	07.2 Land in Sonne	2
	07.3 Am Waldfriedhof	10
07 Summe		22
08	08.1 Westend	2
	08.2 Schwanthalerhöhe	7
08 Summe		9
09	09.1 Neuhausen	4
	09.2 Nymphenburg	11
	09.4 St. Vinzenz	3
	09.5 Alte Kaserne	1
	09.6 Dom Pedro	4
09 Summe		23
10	10.1 Alt Moosach	6
	10.2 Moosach-Bahnhof	4
10 Summe		10
11	11.1 Am Hart	11
	11.2 Am Riesenfeld	19
	11.3 Milbertshofen	38
11 Summe		68
12	12.1 Freimann	7
	12.2 Obere Isarau	5
	12.3 Alte Heide - Hirschau	5
	12.4 Münchener Freiheit	26
	12.5 Biederstein	1
	12.6 Schwabing - Ost	7
	12.8 Neufreimann	1
12 Summe		52
13	13.1 Oberföhring	5
	13.2 Johanneskirchen	3
	13.3 Herzogpark	11
	13.4 Engelschalking	10
	13.5 Daglfing	6
	13.6 Parkstadt	1
	13.7 Altbogenhausen	6
13 Summe		42
14	14.1 Echarding	7
	14.2 Josefsburg	6
	14.3 Berg am Laim Ost	6
14 Summe		19

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
15	15.1 Trudering - Riem	5
	15.2 Messestadt Riem	1
	15.3 Gartenstadt Trudering	3
	15.4 Waldtrudering	17
15 Summe		26
16	16.1 Ramersdorf	17
	16.2 Balanstraße-West	4
	16.3 Altperlach	4
	16.4 Neuperlach	11
	16.5 Waldperlach	18
16 Summe		54
17	17.1 Obergiesing	9
	17.2 Südgiesing	3
17 Summe		12
18	18.1 Untergiesing	4
	18.2 Siebenbrunn	5
	18.3 Giesing	2
	18.4 Neuharlaching	2
	18.5 Harlaching	11
18 Summe		24
19	19.1 Thalkirchen	20
	19.2 Obersendling	3
	19.3 Forstenried	4
	19.4 Fürstenried-West	5
	19.5 Solln	11
19 Summe		43
20	20.1 Blumenau	3
	20.2 Neuhadern	14
	20.3 Großhadern	1
20 Summe		18
21	21.1 Neupasing	9
	21.2 Am Westbad	1
	21.3 Pasing	20
	21.4 Obermenzing	41
21 Summe		71
22	22.1 Altaubing	4
	22.2 Aubing-Süd	6
	22.3 Lochhausen	1
	22.4 Freiham	1
22 Summe		12

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
23	23.1 Industriebezirk	6
	23.2 Untermenzing-Allach	6
23 Summe		12
24	24.1 Feldmoching	1
	24.2 Hasenberg- Lerchenau Ost	9
	24.4 Lerchenau West	6
24 Summe		16
25	25.1 Friedenheim	5
	25.2 St. Ulrich	19
25 Summe		24

2. Vollzug der Erhaltungssatzungen

2.1 Entwicklung

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzungen soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, 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) werden daher einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterzogen, über die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Bestandssicherung entscheidet.

Eine Genehmigung wird nicht erteilt für jegliche baulichen Maßnahmen, die den jeweiligen Wohnraum in übermäßigem Maße aufwerten würden (Verbot von „Luxussanierungen“).

Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt und ein Verdrängungsrisiko weitestgehend ausgeschlossen bzw. größtmöglich minimiert wird.

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrats von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 36 Gebiete (Stand: März 2025). Allein im Jahr 2021 kamen acht Erhaltungssatzungsgebiete hinzu.

Der Fachbereich überwacht im Zuge dessen derzeit rund 202.000 Wohnungen.

Zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 zu überwachende Wohnungen.

Online-Antragstellung

Auch der Erhaltungssatzungsantrag kann seit 2024 gemäß den Erfordernissen des Onlinezugangsgesetzes über ein Online-Formular beim Sozialreferat eingereicht werden. Der Antrag wird medienbruchfrei im IT-Fachverfahren weiterbearbeitet.

2.2 Statistische Werte für das Jahr 2024

Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im Jahr 2024 für **1.767 Wohneinheiten** Anträge auf erhaltungssatzungsrechtlich relevante Maßnahmen gestellt.

Dieser Wert ist fast gleich zum entsprechenden Wert des Jahres 2023 (mit seinerzeit 1.704 Wohneinheiten) und insgesamt vergleichsweise niedrig.

Zum Vergleich: Im Jahr 2019 (und damit im letzten Jahr vor Beginn der umfangreichen Einschränkungen aufgrund der Covid-19-Pandemie) hat der zuständige Fachbereich erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren in Bezug auf 2.910 Wohneinheiten bearbeitet, bei seinerzeit noch beträchtlich weniger bestehenden Erhaltungssatzungen.

Die auch im Jahr 2024 anhaltende unsichere Entwicklung in der (Bau-)Wirtschaft und die auch 2024 noch vergleichsweise hohen Kreditbeschaffungskosten zeigen hier weiter eine deutliche Wirkung. Offenbar warten viele Eigentümer*innen die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiter ab und stellen kostenintensive Investitionen in ihre Immobilie weiterhin zurück.

Genehmigungen

Im Jahr 2024 wurden für

- **379** Wohneinheiten

Genehmigungen für Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen).

Zudem wurden in Bezug auf

- **654** Wohneinheiten

die erhaltungssatzungsrechtliche Zustimmung für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen erteilt (z. B. für den Anbau von Balkonen, den Einbau von Aufzügen und Fassadendämmungen im Rahmen der energetischen Sanierung).

Hierbei wurde durch ausführliche Beratung der Antragsteller*innen meist im Vorfeld eine Lösung gefunden, die den Vorschriften der Erhaltungssatzung entspricht. Beratungen sind stets mit einem hohen Zeitaufwand verbunden.

Weitere Angaben zum Vollzug

Im Jahr 2024 wurden

- **1.413** Beratungsgespräche geführt,
- in Bezug auf **145** Wohneinheiten beantragte Maßnahmen abgelehnt (trotz ausführlicher Beratungen) sowie
- **1.618** Wohneinheiten überwacht, bei denen in den Vorjahren Modernisierungsmaßnahmen genehmigt wurden.

Der zuständige Fachbereich überwachte überdies mehr als 5.400 Wohneinheiten, für die im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechts von den neuen Verfügungsberechtigten Abwendungserklärungen abgegeben wurden.

Momentan (Stand März 2025) wird vom Sozialreferat die Einhaltung von 32 Abwendungserklärungen mit den seit Juli 2018 geltenden verschärften Bindungen überwacht.

3. Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

3.1 Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

Bereits seit dem 01.03.2014 gilt in Bayern die Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes. Nach den Bestimmungen dieser Verordnung, die auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erlassen wurde, gilt in den Bereichen von Milieuschutzsatzungen (Erhaltungssatzungen) ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Im Januar 2024 hat der Freistaat Bayern die Gültigkeitsdauer dieses Genehmigungsvorbehalts bis zum 31.12.2025 verlängert.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt ist jedoch kein absolutes Umwandlungsverbot verbunden. Vielmehr muss ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden.

Das Grundbuchamt darf ohne eine Genehmigung oder ggf. einem Negativattest der Landeshauptstadt München die Bildung / Eintragung von Wohnungseigentum in Erhaltungssatzungsgebieten nicht vollziehen. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Abs. 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Das Gesetz sieht folgende Prüfungen vor:

- Zunächst ist zu klären, ob die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil ein Absehen von einer Aufteilung „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ... wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“. Unter diesem Aspekt sind die Fälle zu untersuchen, in denen auf eine andere Weise als durch eine Aufteilung keine ausreichenden Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen sind.
- In § 172 Abs. 4 Satz 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist.

Diese Fallgruppen wiederum sind:

- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten der Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der*des Eigentümer*in veräußert werden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB: Die Genehmigung ist nötig, um Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu erfüllen, die vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – erworben wurden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB: Das Gebäude wird zu anderen als Wohnzwecken genutzt.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Die*der Eigentümer*in verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen einer der vorgenannten Fallgruppen besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Genehmigung.

Sofern die Genehmigung nicht zu erteilen ist, kann sie versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Auf Grund einer im Gesetz enthaltenen Genehmigungsfiktion (§ 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch [BauGB] i. V. m. § 22 Abs. 5 BauGB) hat der Fachbereich nach Bekanntwerden in der Regel nur einen Monat Zeit, um ggf. eine Aufteilung in Wohnungseigentum zu untersagen, das heißt den hierzu erforderlichen Verwaltungsakt zu erlassen, der auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten muss.

Erfolgt dies nicht, gilt der Antrag automatisch – unabhängig von der Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen – als genehmigt.

Zusätzlich sind in jedem Fall ein persönlicher Erörterungstermin und eine Anhörung der betroffenen Eigentümer*innen und Mieter*innen vorgeschrieben (§ 173 Abs. 3 BauGB).

3.2 Genehmigungsvorbehalt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

Durch den im Zuge der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 neu eingeführten § 250 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnungen einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, einzuführen (sog. Umwandlungsverbot).

Mit Beschluss vom 25.04.2023 erließ die bayerische Staatsregierung (die von der Landeshauptstadt München lange Zeit vehement geforderte) hierzu notwendige Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau (GBestV-Bau).

Die Änderungen der vorstehenden Verordnung traten mit Wirkung zum 01.06.2023 in Kraft und sind räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig.

Damit steht seit dem 01.06.2023 eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Der Vollzug dieses Rechtsgebiets obliegt ebenfalls dem Fachbereich Bestandssicherung im Amt für Wohnen und Migration.

In Bezug auf diese Thematik wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10684 verwiesen, mit der der Stadtrat hierüber umfassend informiert wurde.

Wie auch beim oben genannten Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten besteht gemäß § 250 BauGB kein absolutes Verbot einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum. Vielmehr muss ebenso ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden.

Auch darf das Grundbuchamt beim Amtsgericht ohne einen dort vorliegenden Genehmigungsbescheid des Sozialreferats bzw. der Bestätigung, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, die Eintragung von Wohnungseigentum im entsprechenden Grundbuch nicht vollziehen.

Der beschriebene Genehmigungsvorbehalt gilt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten nur unter folgenden Voraussetzungen:

Im Gebäude, in dem eine Umwandlung in Wohneigentum beabsichtigt ist,

- befinden sich mehr als zehn Wohnungen (unabhängig davon, für wie viele Wohnungen eine Umwandlung geplant ist) und
- das betreffende Gebäude bestand bereits am 01.06.2023.

Eine Genehmigungspflicht besteht bei Gebäuden, die außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten gelegen sind zudem stets dann nicht, wenn vor dem 01.06.2023 für das entsprechende Gebäude beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde. Das Vorliegen einer solchen Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Anmerkung: Für Gebäude, die sich im Umgriff eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, gilt jedoch nach wie vor keine Mindestanzahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen bei einer beabsichtigten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum. Dies bedeutet, dass ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten unverändert unabhängig von der Anzahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen gilt.

Leider schöpfte der Freistaat Bayern die Befugnisse des § 250 BauGB bei der Umsetzung der Gebietsbestimmungsverordnung-Bau nicht vollumfänglich aus. So forderte 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 nun 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.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB i. V. m. der GBestV-Bau läuft am 31.12.2025 aus. Das Sozialreferat fordert die zeitliche Verlängerung dieser Befugnis über Ende 2025 hinaus. Der Freistaat Bayern und der Bayerische Städtetag wurden aufgefordert, sich hierfür beim Bundesgesetzgeber einzusetzen.

Online-Antragstellung

Wie im Falle des Zweckentfremdungs- und des Erhaltungssatzungsantrages ist es auch in Bezug auf den Antrag zur Begründung von Wohneigentum möglich, diesen seit 2024 ebenfalls auch über ein Online-Formular einzureichen. Auch dieser Antrag wird medienbruchfrei im IT-Fachverfahren weiterbearbeitet.

3.3 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2024

Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten (Vollzug des § 172 BauGB)

Bearbeitete Verfahren im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

Anträge: 55 Anträge in Bezug auf **816** Wohneinheiten

Ablehnungen: Es wurden keine Anträge abgelehnt.

Genehmigungen: Es wurden Anträge in Bezug auf **573** Wohneinheiten genehmigt.

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- Bei 307 Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB;
- bei 41 Wohneinheiten aufgrund von Nachlass nach § 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB;
- bei 33 Wohneinheiten aufgrund einer „en-bloc Aufteilung“, das heißt der Aufteilung eines Anwesens in mehrere „Blöcke“ (Sondereigentumsanteile), bei denen wiederum alle Wohnungen einen einzigen Sondereigentumsanteil bilden (neben z. B. Gewerbeeinheiten).

- bei 57 Wohneinheiten, weil das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde (§ 172 Abs. 4 Nr. BauGB)
- bei 135 Wohneinheiten, weil keine Gefährdung für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besteht (Umkehrschluss zu § 172 Abs. 4 S.1 BauGB).

In Bezug auf die übrigen Wohneinheiten stellten Genehmigungen keine Gefährdung für den Schutzzweck der Erhaltungssatzungen dar, wurden die Anträge zurückgenommen, es war kein Wohnraum betroffen oder die Anträge sind noch in Bearbeitung.

Genehmigungsvorbehalt auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten (Vollzug des § 250 BauGB)

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 ging ein einziger Antrag (218 Wohneinheiten umfassend) auf Umwandlung in Wohneigentum ein.

Darüber hinaus gingen im selben Zeitraum Anträge auf Erteilung von Negativattesten in Bezug auf insgesamt 1.516 Wohneinheiten ein.

Durch ein Negativattest wird bescheinigt, dass der jeweilige Wohnraum keiner Pflicht zur Genehmigung einer Umwandlung in Wohneigentum unterliegt.

Die vorerwähnten Anträge auf Erteilung eines Negativattestes wurden allesamt genehmigt, weil das betreffende Gebäude weniger als elf Wohneinheiten umfasst, es sich beim Gebäude um einen nach dem 01.06.2023 erstellten Neubau handelt oder vor dem 01.06.2023 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt wurde.

4. Ausblick und Forderungen

Ausblick

Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und der Erhaltungssatzungen

Der Mangel eines für die breite Masse der Bevölkerung finanziell erschwinglichen Wohnraums in München wird in absehbarer Zeit nicht in substanzieller Weise abnehmen. Im Gegenteil: Durch die Auswirkungen der momentanen gesamtwirtschaftlichen Umstände wird sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum noch weiter verschärfen.

Allen Prognosen zufolge wird der Druck auf den Wohnungsmarkt in München in den nächsten Jahren durch hohe prognostizierte Zuzugsraten weiter und in nicht unerheblichem Umfang zunehmen.

Hinzu kommt, dass auch künftig der (finanzielle) Anreiz, vorhandenen Wohnraum illegal zweckfremd zu verwenden und auf diese Weise dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu entziehen, sehr hoch bleiben wird.

Im Bereich des Vollzugs der Erhaltungssatzungen ist davon auszugehen, dass im Zuge einer Besserung der momentanen gesamtwirtschaftlichen Situation wieder eine vermehrte Bautätigkeit – und damit einhergehend eine Steigerung der zu prüfenden und zu überwachenden Verfahren – stattfinden wird.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Vollzugszahlen – sowohl im Bereich des Zweckentfremdungsrechts als auch im Bereich des Erhaltungssatzungsrechts im Zuge einer Entspannung der momentanen äußerlichen Umstände weiter bzw. wieder ansteigen werden.

Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen

In Bezug auf Nutzungen von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung (als Ferienwohnung) ist die Ermittlung der auf Internetportalen inserierten konkreten Wohnungen und der jeweils anbietenden Person mitunter äußerst aufwändig. Zwar besteht ein rechtlicher Auskunftsanspruch gegenüber Internet-Portalbetreibern, um im Einzelfall entsprechende Informationen zu erhalten.

Einerseits gestaltet sich die Durchsetzung dieses Rechts für das Sozialreferat als sehr schwierig und mitunter auch langwierig, da eine entsprechende Anordnung zur Herausgabe der Informationen erlassen werden muss (gegen die wiederum Rechtsmittel eingelegt werden können). Andererseits bezieht sich das vorerwähnte Auskunftsrecht des Sozialreferats stets lediglich auf einen konkreten Einzelfall.

Eine Verpflichtung der Portalbetreiber, dem Sozialreferat vollumfängliche Auskünfte in Bezug auf sämtliche Inserate (Name der jeweiligen Anbieter*innen, konkrete Vermietungszeiträume der Wohnungen) zur Verfügung zu stellen, besteht indes nicht.

Am 20.05.2024 trat die EU-Verordnung 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften [...] in Kraft.

Ziel dieser Verordnung ist im Kern eine Harmonisierung der Vorschriften für Registrierungssysteme von Kurzzeitvermietungen.

Die Regelungen der Verordnung gelten in Deutschland momentan nicht unmittelbar, sondern bedürfen einer Umsetzung in nationale Rechtsetzung (wenn dies bis zum 20.05.2026 nicht geschieht, entfaltet die Verordnung unmittelbare Gültigkeit).

Für eine zeitlich frühere Anwendung bedarf es daher einer entsprechenden Überführung in nationale Rechtsetzung, damit das Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen in Bayern zur Anwendung kommen kann.

Diese Schritte befinden sich nach Auskunft des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr bereits in der Planung bzw. in der Umsetzung. Erst wenn das bayerische Zweckentfremdungsgesetz entsprechend ergänzt ist, darf eine Regelung für die Registrierung von Ferienwohnungen in die städtische Zweckentfremdungssatzung aufgenommen werden. Ist dies geschehen, gilt zusammengefasst der Grundsatz: Kein Ferienwohnungsangebot auf Internetportalen ohne vorherige Registrierung beim Sozialreferat (siehe auch nachstehend).

Die Regelungen umfassen im Wesentlichen folgende zwei Punkte:

- Die Internetportale übermitteln die konkreten Informationen über Vermietungen in München (und anderen Städten, in denen Ferienwohnungsnutzungen geregelt sind) in einem bestimmten zeitlichen Turnus (geplant: alle vier Wochen) an ein digitales Zugangstor, das bei der Bundesnetzagentur angesiedelt sein wird. Die Vollzugsbehörden erhalten dann die Möglichkeit, diese Informationen für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich abzurufen. Zu den Informationen zählen u. a. Angaben über die Adresse des konkreten Wohnraums, den Namen der anbietenden Person und eine Registrierungsnummer (siehe nachstehend).
- Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen: Zweck des Registrierungsverfahrens ist es, dass den Vollzugsbehörden valide Informationen über den entsprechend genutzten Wohnraum und die jeweilige vermietende Person zur Verfügung stehen. Kern ist die Vergabe von Registrierungsnummern. Diese Registrierungsnummer sowie weitere Angaben werden von den Internetportalen an das digitale Zugangstor bei der Bundesnetzagentur (siehe oben) übermittelt.

Zuständig für die Vergabe der Registrierungsnummern für Online-Inserate, die München betreffen, wird das Sozialreferat als Vollzugsbehörde sein. Die vergebene Registrierungsnummer muss dann im Internetinserat angegeben werden.

Die Verordnung sieht vor, dass die jeweiligen Registrierungsnummern niedrighschwellig online beantragt und vergeben werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage ist das Sozialreferat mit dem IT-Referat im Austausch, um entsprechende Möglichkeiten auszuloten.

Die Regelung einer Registrierung von Ferienwohnungen ist eine langjährige Forderung des Sozialreferats an den bayerischen Gesetzgeber. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass dieses Instrument nun in absehbarer Zeit zur Anwendung kommen kann.

Das Sozialreferat verspricht sich hiervon eine wesentliche Erleichterung bei der zügigen Ermittlung und Verfolgung möglicher Zweckentfremdungen.

Außerkräfttreten der Zweckentfremdungssatzung

Mit Ablauf des 30.08.2026 tritt die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum außer Kraft (§ 15 Abs. 2 ZeS).

Der Stadtrat wird rechtzeitig mit einer zeitlichen Verlängerung bzw. einem Neuerlass der Satzung befasst werden. Im Zuge dessen ist geplant, auch die Änderungen hinsichtlich des vorgenannten Registrierungsverfahrens für Ferienwohnungen entsprechend zu berücksichtigen.

Forderungen des Sozialreferats

Um die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München wirkungsvoller unterbinden zu können, bestehen seitens des Sozialreferates folgende Forderungen an den Gesetzgeber:

- Zügige Umsetzung der neuen EU-Regularien durch den Freistaat Bayern (Registrierungsverfahren und standardisierte Übermittlung von Buchungsdaten).
- Genehmigungspflicht für die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung.
- Gesetzliche Ermächtigung zur Durchführung von Räumungen.
- Entfernungspflicht illegaler Zweckentfremdungen für Onlineportale.
- Verpflichtung zur Verwendung von Klarnamen auf Onlineportalen.
- Verpflichtung der Portale, fallbezogen Aufstellungen der Buchungszeiten vorzulegen.
- Entsprechende Ausweitung der Ordnungswidrigkeitentatbestände.
- Unbedingter Ausschluss einer Ferienwohnungsnutzung für mehr als acht Wochen im Kalenderjahr.
- Zulässigkeit einer Ferienwohnungsnutzung für bis zu acht Wochen im Kalenderjahr für selbst bewohnten Wohnraum.
- Stärkung des Mieter*innenschutzes im Rahmen des Zweckentfremdungsgesetzes: Realisierung eines Mieter*innenschutzes bei Abbruch von bestehendem Wohnraum sowie Mieter*innenschutz über eine Mietpreisregelung für den Ersatzwohnraum.
- Erweiterung der Auskunftspflicht auf Energieversorgungsunternehmen.

Um den Vollzug der erhaltungssatzungsrechtlichen Belange wirkungsvoller vornehmen zu können, fordert das Sozialreferat folgende Änderungen:

- Verlängerung der Frist in § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf mindestens 15 Jahre.
- Wiedereinführung eines effektiven kommunalen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten.
- Verlängerung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung in Wohneigentum über den 31.12.2025 hinaus.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/ Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

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

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Kommunalreferat
z. K.

Am