

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 10.02.2026

Möbliertes Wohnen in Erhaltungssatzungsgebieten unter Genehmigungsvorbehalt stellen

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, möbliertes Wohnen (auf Zeit) in Erhaltungssatzungsgebieten unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Bauanträge in Erhaltungssatzungsgebieten, die offensichtlich möbliertes Wohnen mit boardinghouse-ähnlichen Nutzung zum Inhalt haben, sind abzulehnen.

Begründung:

Der Anteil befristeter und möblierter Mietangebote hat in Deutschland ein Rekordniveau erreicht. Nach Angaben des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) entfielen 2025 bundesweit rund 17 Prozent aller Wohnungsinserate auf dieses Segment – somit mehr als jede sechste angebotene Wohnung¹. In den acht größten Städten liegt der Anteil demnach bei fast einem Viertel – in München sogar bei rund einem Drittel. In Erhaltungssatzungsgebieten werden teilweise mehr als die Hälfte der angebotenen Wohnungen möbliert angeboten. Diese Entwicklung ist mit dem Ziel von Erhaltungssatzungen, gewachsene Bevölkerungsstrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden, nicht vereinbar.

Daher wird in Berlin, auf Grundlage eines Rechtsgutachtens, möbliertes Wohnen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten unterbunden.

Die ablehnende Haltung der städtischen Verwaltung unter Verweis auf die Zweckentfremdungssatzung und der fehlenden Rechtsprechung ist nicht überzeugend. Zum einen hat die Zweckentfremdungssatzung eine andere Zielrichtung und müsste in Verbindung mit der Erhaltungssatzung betrachtet werden. Zum anderen kann es keine Rechtsprechung ohne Anwendung geben – ohne Kläger kein Richter.

¹ <https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/aktuelles/greix-mietpreisindex-q4-2025-so-viele-befristete-und-moeblierte-angebote-wie-noch-nie/>

Die Zahl der Bauanträge, die offensichtlich möbliertes Wohnen mit boardinghouse-ähnlicher Nutzung zum Inhalt haben, nimmt insbesondere in Erhaltungssatzungsgebieten stark zu.

Diese Boardinghäuser sind nicht geeignet „gewachsene Bevölkerungsstrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden“, wie es die Erhaltungssatzungen in München vorsehen². Das Gegenteil ist der Fall, da einige Kriterien für die Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten, beispielsweise die Wohndauer, negativ beeinflusst werden.

Fraktion Die Grünen/Rosa Liste/Volt

Initiative:

Sibylle Stöhr

Paul Bickelbacher

Angelika Pilz-Strasser

Ursula Harper

Christian Smolka

Sebastian Weisenburger

Florian Schönemann

Mo Lüttig

Sofie Langmeier

Mitglieder des Stadtrates

² <https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen.html>