

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19518

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 23.04.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

| | |
|--|--|
| Anlass | Bekanntgabe der Jahresstatistik 2025 |
| Inhalt | Jahresstatistik 2025 zum Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Jahresstatistik 2025 zum Vollzug der Erhaltungssatzungen Jahresstatistik 2025 zum Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen Informationen über beendete Fehlbelegungen in gefördertem Wohnraum |
| 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 2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19518

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 23.04.2026
Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| I. Vortrag der Referentin | 2 |
| 1. Vollzug des Zweckentfremdungsrechts | 3 |
| 1.1 Herausforderungen im Vollzug | 3 |
| 1.2 Maßnahmen und Ergebnisse des Sozialreferats im Überblick..... | 4 |
| 1.3 Weitere statistische Werte für das Jahr 2025 | 9 |
| 2. Vollzug der Erhaltungssatzungen..... | 15 |
| 2.1 Entwicklung..... | 15 |
| 2.2 Statistische Werte für das Jahr 2025..... | 16 |
| 3. Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen | 17 |
| 3.1 Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten..... | 17 |
| 3.2 Genehmigungsvorbehalt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten | 18 |
| 3.3 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2025 | 19 |
| 4. Ausblick und Forderungen | 20 |
| II. Bekannt gegeben | 23 |

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, 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.

Ferner werden zur Information des Stadtrats alle übrigen Informationen der Abteilung Wohnraumerhalt zum Vollzug der 36 (Stand: März 2026) gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

Freifinanzierter Wohnraum

Im Jahr 2025 konnten durch das Sozialreferat

- Insgesamt **507** freifinanzierte **Wohneinheiten** – für die das Zweckentfremdungsrecht anwendbar ist – mit einer Wohnfläche von insgesamt 31.185 m² vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden (2024: 448 Wohneinheiten). Die Zahl von 507 Wohneinheiten stellt einen **Höchstwert** dar.

Würden diese 507 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus geschaffen werden, entstünden der Landeshauptstadt München hierfür Kosten von etwa 200 Millionen € (siehe auch Nr. 1.3, Seite 9).

Unter den genannten 507 Wohneinheiten waren 254 Wohneinheiten, die zuvor leer standen, 145 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden und 108 Wohneinheiten, die zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt wurden.

Außerdem wurden im Jahr 2025

- **2.355** neue zweckentfremdungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- **1.735** neue erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **1.193.000** € angedroht,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **295.500** € vereinnahmt,
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **705.609** € festgesetzt,
- **1.128** Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft.

Durch den konsequenten Vollzug des Sozialreferats konnten in den letzten zehn Jahren von 2016 bis 2025 insgesamt fast 4.000 (3.977) freifinanzierte Wohneinheiten für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten werden.

Geförderter Wohnraum

Unabhängig vom Vollzug des Zweckentfremdungsrechts hat das Sozialreferat im Jahr 2025 in Bezug auf insgesamt **105** geförderte Wohneinheiten eine Fehlbelegung beendet. Diese Wohnungen konnten damit wieder berechtigten Haushalten zur Verfügung gestellt werden und sind nun rechtmäßig belegt. Ein Belegungsverstoß liegt beispielsweise vor, wenn nicht alle Personen in eine Wohnung einziehen, für die eine Wohnberechtigung erteilt wurde, oder wenn Wohnungen innerhalb einer Familie ohne Genehmigung weitergegeben werden. Auch eine unerlaubte Untervermietung geförderter Wohnungen sowie Zweckentfremdungen – etwa durch gewerbsmäßige Vermietung, gewerbliche Nutzung oder das längerfristige Leerstellenlassen einer Wohnung – stellen Verstöße dar. Kein Belegungsverstoß liegt hingegen vor, wenn Haushaltsangehörige nachträglich ausziehen oder sich das Einkommen eines Haushalts im Laufe der Zeit erhöht.

1. Vollzug des Zweckentfremdungsrechts

1.1 Herausforderungen im Vollzug

Seit vielen Jahren ist es ein ungebrochener Trend, 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 kann eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, da der jeweilige Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird. Es ist im Vollzug für das Sozialreferat 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.

Diese Entscheidung entfaltet nach wie vor 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.

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.

Voraussichtlich im 2. Quartal 2026 wird das bayerische Zweckentfremdungsgesetz geändert werden (s. auch Nr. 4.). Dem zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Sitzungsvorlage vorliegenden Gesetzentwurf zufolge wird trotz entsprechender Forderung leider keine gesetzliche Klarstellung vorgenannter Punkte erfolgen, so dass die geschilderten Herausforderungen im Vollzug absehbar auch weiterhin bestehen bleiben.

Abbau von Bürokratie / Verschlankung von Verfahren Änderung der Genehmigungspraxis bei vorrangigen öffentlichen Belangen

Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Sind die vorgenannten Tatbestandsvoraussetzungen kumulativ erfüllt, ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen (§ 5 Abs. 2 Alt. 1 ZeS i. V. m. § 6 Abs. 1 ZeS). In der Praxis ist dies regelmäßig der Fall etwa bei Kindertagesstätten, Arztpraxen oder bei Unterkünften für Geflüchtete, die jeweils in Wohnräumen eingerichtet werden sollen. Bislang war es in derartigen Fällen stets erforderlich, vor einer Genehmigungserteilung den Sozialausschuss einzubinden, was einen entsprechend (langen) zeitlichen Vorlauf bis zur Genehmigungserteilung bedeutete.

Mit Beschluss vom 30.07.2025 hat die Stadtrats-Vollversammlung u.a. § 22 Abs. 1 Nr. 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO) geändert. Aufgrund dessen entfällt fortan für das Sozialreferat in den meisten Fällen die Verpflichtung, entsprechende Sachverhalte vor der Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung dem Sozialausschuss zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Ausnahme besteht in Sachverhalten von besonderer Bedeutung (wie etwa die beabsichtigte Zweckentfremdung sehr großer Anwesen). Zu dieser Thematik wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17370 verwiesen.

Nach § 22 Abs. 1 Nr. 34 GeschO sind die Genehmigungen aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange dem Stadtrat einmal jährlich bekannt zu geben.

Im Jahr 2025 wurden entsprechende Genehmigungen in Bezug auf insgesamt **19 Wohneinheiten** erteilt. Hierunter waren 18 Wohneinheiten, bei denen die Genehmigung zur Nutzung für geflüchtete Familien erteilt wurde. Für eine Wohneinheit wurde die Genehmigung für die kurzfristige Unterbringung Angehöriger von Patient*innen, die sich einer Krebsbehandlung unterziehen, erteilt. Die jeweiligen Bezirksausschüsse wurden im Rahmen der Verfahren angehört.

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.

Kurzzeitvermietungen / Wohnen auf Zeit

Weiter ungebrochen ist 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 Wiederaufführung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke hingewirkt.

Mit der künftigen Registrierungspflicht von Kurzzeitvermietungen (siehe auch Nr. 4) wird eine Vereinfachung des Vollzuges einhergehen.

Zahlen zum Vollzug im Bereich Ferienwohnungen / Kurzzeitvermietungen

- Im Jahr 2025 wurden insgesamt 145 Ferienwohnungsnutzungen („klassische“ Ferienwohnungen, „möbliertes Wohnen auf Zeit“ sowie durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen) unterbunden. Diese Wohnungen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nun wieder zur Verfügung.
- 173 Verfahren mussten im Jahr 2025 eingestellt werden, da eine Vermietungsdauer von mehr als acht Wochen im Kalenderjahr nicht nachgewiesen werden konnte. Diese Verfahren wurden bzw. werden 2026 je nach individueller Fallkonstellation wieder aufgegriffen und überwacht.
- Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 in Bezug auf 46 Wohneinheiten mittels Bescheid Auskunftersuchen an beteiligte Personen (z. B. Eigentümer*innen) oder auch an Portalbetreiber 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 Online-Meldeplattform zur Meldung möglicher Zweckentfremdungen werden vom Sozialreferat gezielt jene Informationen abgefragt, die für die weitere Bearbeitung von besonderer Relevanz sind.

Damit einhergehend ist die Effizienz der Bearbeitung hoch:

Es entfallen einerseits oftmals zeitintensive Rechercharbeiten – die bei unvollständigen Hinweisen oder ungenauen Ortsangaben notwendig sind – weitestgehend.

Erforderliche Ortsermittlungen können seit Bestehen der Online-Meldeplattform zumeist wesentlich zielgerichteter erfolgen. Hierdurch wiederum stehen mehr zeitliche und personelle Kapazitäten für die eigentliche, inhaltliche Fallbearbeitung zur Verfügung.

Eingänge im Jahr 2025

Im Jahr 2025 gingen insgesamt 1.225 Online-Meldungen ein – und damit so viele wie nie zuvor binnen eines Kalenderjahres seit der Inbetriebnahme der Meldeplattform im Januar 2018. In den 1.225 Online-Meldungen sind 281 Mehrfachmeldungen (mit Bezug auf dieselbe Adresse) enthalten.

Im Bereich der geförderten Wohnungen wurden 92 vermutete Belegungsverstöße über das Online-Meldeportal mitgeteilt.

Aufkommen für seit 2022:

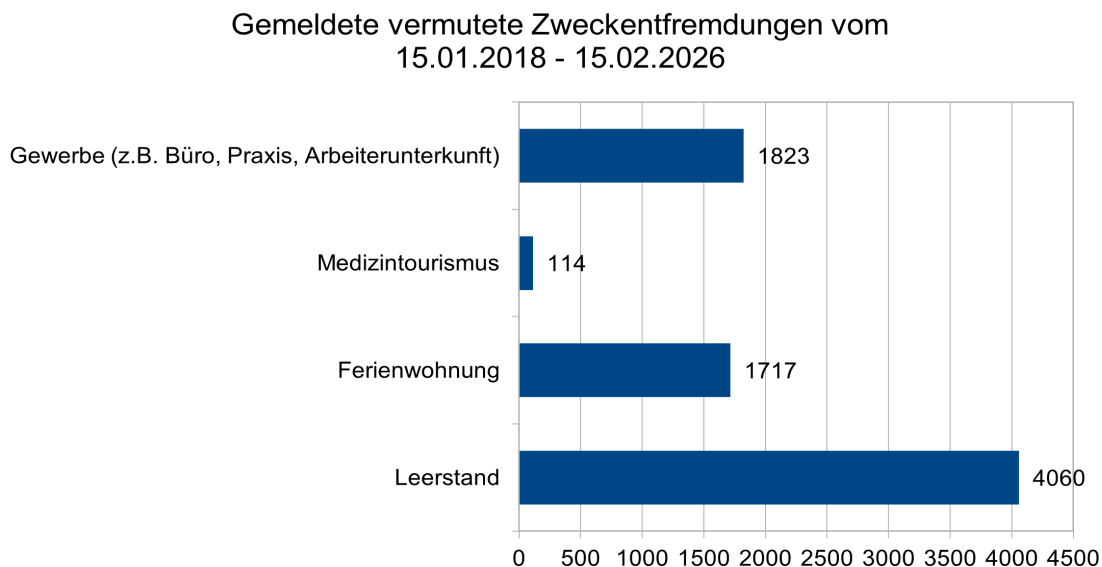
- 2025: 1.225 Online-Meldungen insgesamt
- 2024: 1.164 Online-Meldungen insgesamt
- 2023: 854 Online-Meldungen insgesamt
- 2022: 826 Online-Meldungen insgesamt

Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Hinweise

Bis zum Stichtag 15.02.2026 gingen insgesamt 7.714 Meldungen über die Online-Meldeplattform im Sozialreferat ein. Hiervon wurden 5.132 Hinweise anonym abgegeben (67 %).

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

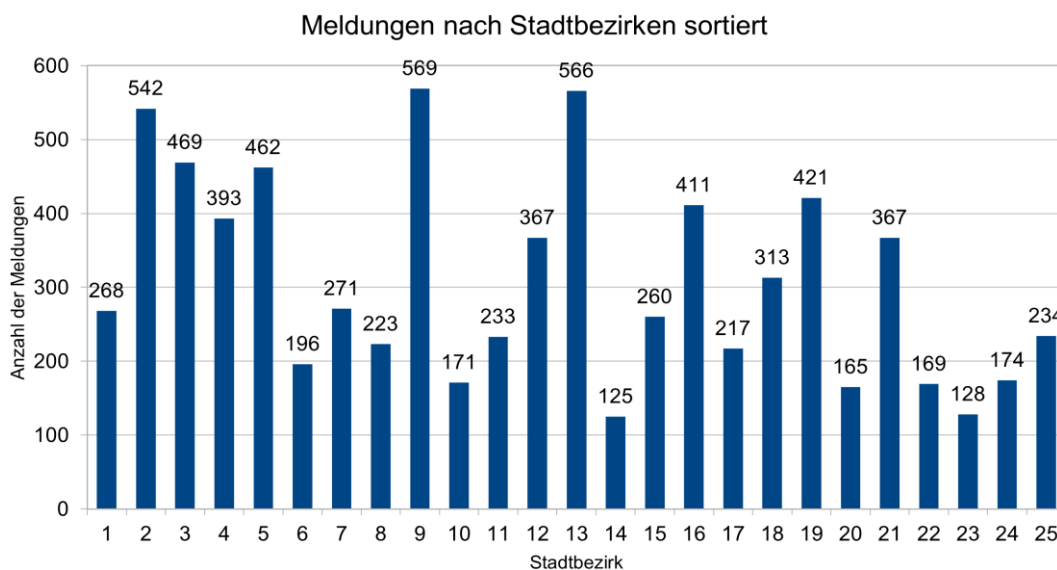
Grafik 1 (Stand: 15.02.2026)



Wie auch bereits in den Vorjahren wurde das Sozialreferat auch 2025 mit Abstand am häufigsten über einen vermuteten Leerstand in Kenntnis gesetzt.

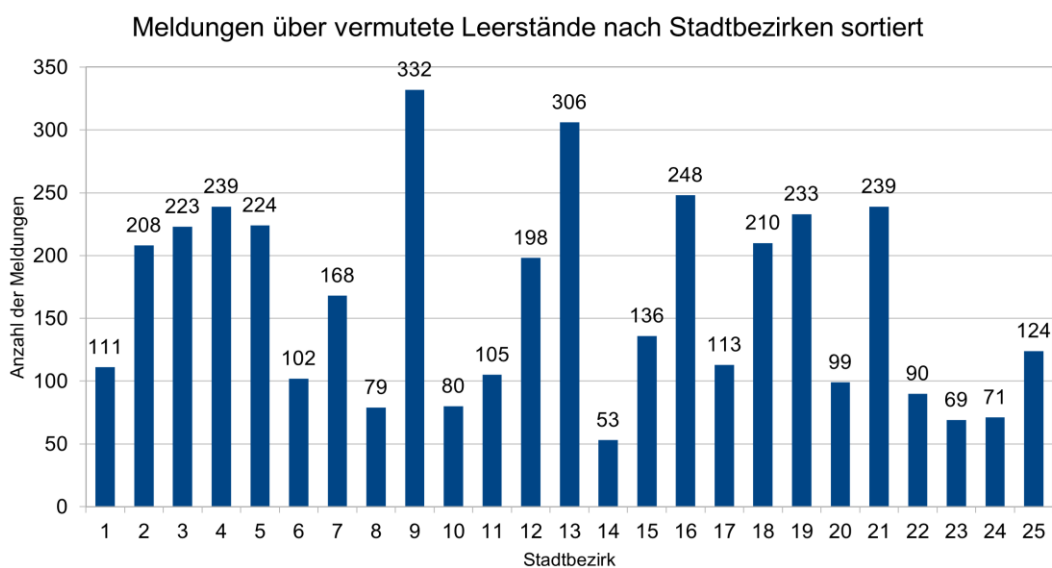
In nachstehender Grafik (Grafik 2) werden die insgesamt eingegangenen Online-Meldungen nach Stadtbezirken dargestellt.

Grafik 2 (Stand: 15.02.2026)



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

Grafik 3 (Stand: 15.02.2026)



Gerichtliche Verfahren

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

Auch 2025 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 2025

Es wurden

- 55 Rechtsbehelfe (Klagen) gegen Bescheide erhoben: 52 im Zusammenhang mit zweckentfremdungsrechtlichen und drei in Zusammenhang mit erhaltungssatzungsrechtlichen Bescheiden.
- Im Jahr 2025 wurde gerichtlich über insgesamt 50 Rechtsbehelfe gegen Bescheide entschieden. Hiervon wurden acht Gerichtsverfahren gewonnen, zwei Verfahren wurden verloren und 40 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 2025 wurden Zwangsgelder in Höhe von insgesamt

- 1.193.000 € festgesetzt (angedroht) und
- 295.500 € für fällig erklärt.

(Jahr 2024: 1.095.500 € festgesetzt; 349.750 € für fällig erklärt).

Auch im vergangenen Jahr 2025 ist 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 € 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 2025 wurden

- Bußgeldbescheide in Bezug auf 48 Wohneinheiten erlassen

und im Rahmen dessen

- Bußgelder in Höhe von insgesamt 705.609 € verhängt (festgesetzt).

Auch künftig wird das Sozialreferat 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

Seit Jahren 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 2025

Im Jahr 2025 wurden in Bezug auf insgesamt 2.355 Wohneinheiten neue Verfahren durchgeführt (2024: 2.806 Wohneinheiten), hierbei wurden durch die Außendienstmitarbeiter*innen im Jahr 2025 insgesamt 5.034 Wohneinheiten überprüft. Dieser Wert ist höher als in den beiden Vorjahren (2022: 3.405 überprüfte Wohneinheiten; 2023: 3.959).

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. Zudem werden Ortsermittlungen nur durchgeführt, 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 2025 konnten

- **507 Wohneinheiten**
- mit einer Gesamtfläche von 31.185 m²

vor einer illegalen Zweckentfremdung geschützt und auf diese Weise für den Wohnungsmarkt erhalten werden. Hierbei handelt es sich um einen **Höchstwert** zurückgeführter Wohnungen.

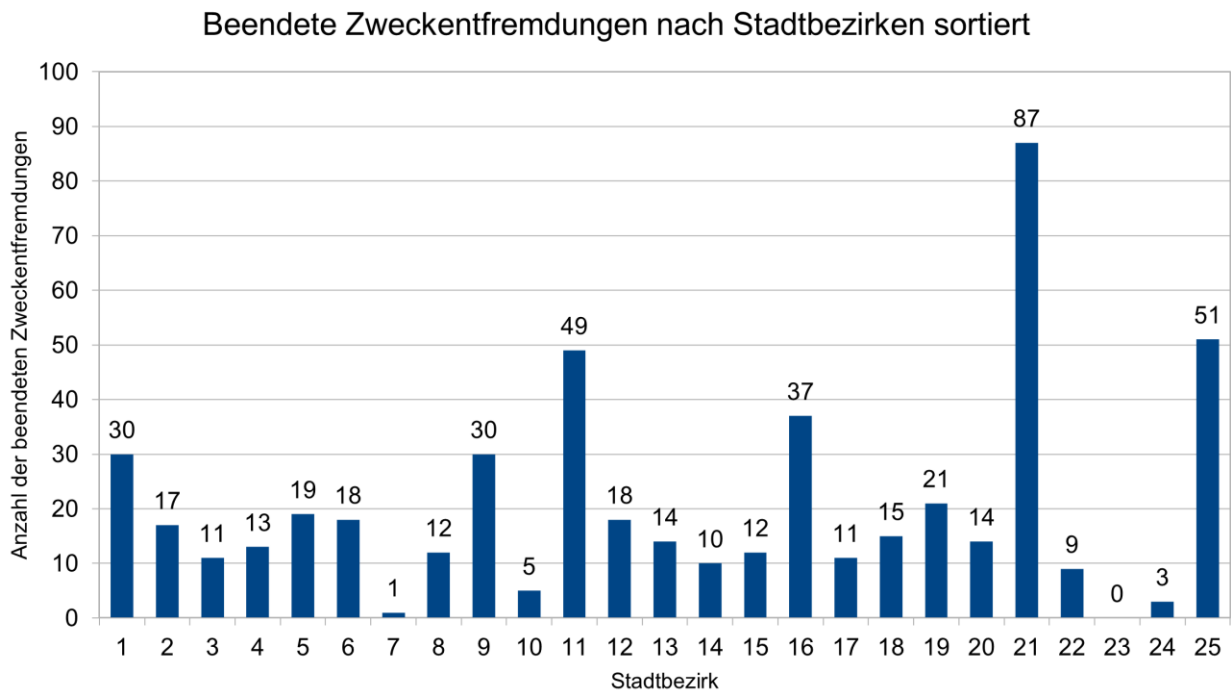
Zur Einordnung: Die Gesamtgestehungskosten einer EOF-Wohnung (einkommensorientierte Förderung) betragen nach Informationen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2024 für eine im Durchschnitt 68,2 m² große Wohnung 393.414 €. Vor diesem Hintergrund würde die Herstellung von 507 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau die Landeshauptstadt München rund 200 Millionen € kosten.

Zusammensetzung

Die vorgenannten insgesamt 507 vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 108 Wohneinheiten, die für gewerbliche Zwecke (z. B. als Büro oder als Praxis) genutzt wurden
- 254 Wohneinheiten, die zuvor leer standen sowie
- 145 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 | 4 | 14 | 12 |
| 2 | 3 | 4 | 10 |
| 3 | 2 | 2 | 7 |
| 4 | 0 | 2 | 11 |
| 5 | 0 | 6 | 13 |
| 6 | 2 | 13 | 3 |
| 7 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | 4 | 5 | 3 |
| 9 | 3 | 17 | 10 |
| 10 | 1 | 1 | 3 |
| 11 | 3 | 33 | 13 |
| 12 | 5 | 11 | 2 |
| 13 | 3 | 5 | 6 |
| 14 | 0 | 3 | 7 |
| 15 | 1 | 5 | 6 |
| 16 | 7 | 15 | 15 |
| 17 | 5 | 5 | 1 |
| 18 | 0 | 12 | 3 |
| 19 | 4 | 6 | 11 |
| 20 | 5 | 7 | 2 |
| 21 | 14 | 71 | 2 |
| 22 | 0 | 8 | 1 |
| 23 | 0 | 0 | 0 |
| 24 | 3 | 0 | 0 |
| 25 | 39 | 9 | 3 |
| Summe | 108 | 254 | 145 |

Genehmigungen

Im Jahr 2025 wurden folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

| Art der Genehmigung | Anzahl der erlassenen Bescheide | Anzahl der umfassten Wohneinheiten |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Abbruch | 264 | 1018 |
| Nutzungsänderung (z. B. Büro oder Praxis) | 22 | 62 |

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

Für **86 Wohneinheiten** mussten 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 86 Einheiten waren damit die zweckentfremdungsrechtlichen Eingriffsnormen 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 2025 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 2025 neu erfassten Wohneinheiten (WE)

Mögliche Zweckentfremdung durch Leerstand:

| Stadtbezirk | Stadtbezirksteil Bezeichnung | Anzahl WE |
|-----------------|-----------------------------------|-----------|
| 01 | 01.2 Angerviertel | 3 |
| | 01.5 Lehel | 6 |
| | 01.6 Englischer Garten Süd | 5 |
| 01 Summe | | 14 |
| 02 | 02.1 Gärtnerplatz | 4 |
| | 02.2 Deutsches Museum | 2 |
| | 02.3 Glockenbach | 31 |
| | 02.4 Dreimühlen | 9 |
| | 02.5 Am alten südlichen Friedhof | 9 |
| | 02.6 Am Schlachthof | 6 |
| | 02.7 Ludwigsvorstadt-Kliniken | 2 |
| | 02.8 St. Paul | 5 |
| 02 Summe | | 68 |
| 03 | 03.2 Augustenstraße | 2 |
| | 03.3 St. Benno | 1 |
| | 03.4 Marsfeld | 1 |
| | 03.5 Josephsplatz | 3 |
| | 03.6 Am alten nördlichen Friedhof | 3 |
| | 03.7 Universität | 5 |
| 03 Summe | | 15 |

| Stadtbezirk | Stadtbezirksteil Bezeichnung | Anzahl WE |
|-----------------|------------------------------|------------|
| 04 | 04.1 Neuschwabing | 60 |
| | 04.2 Am Luitpoldpark | 31 |
| | 04.3 Schwere-Reiter-Straße | 1 |
| 04 Summe | | 92 |
| 05 | 05.2 Steinhausen | 9 |
| | 05.3 Haidhausen - Nord | 5 |
| | 05.4 Haidhausen - Süd | 3 |
| | 05.5 Obere Au | 3 |
| | 05.6 Untere Au | 12 |
| 05 Summe | | 32 |
| 06 | 06.1 Untersending | 8 |
| | 06.2 Sendlinger Feld | 16 |
| 06 Summe | | 24 |
| 07 | 07.1 Mittersending | 14 |
| | 07.2 Land in Sonne | 1 |
| | 07.3 Am Waldfriedhof | 3 |
| 07 Summe | | 18 |
| 08 | 08.1 Westend | 50 |
| | 08.2 Schwanthalerhöhe | 23 |
| 08 Summe | | 73 |
| 09 | 09.1 Neuhausen | 11 |
| | 09.2 Nymphenburg | 43 |
| | 09.3 Oberwiesenfeld | 1 |
| | 09.4 St. Vinzenz | 31 |
| | 09.6 Dom Pedro | 17 |
| 09 Summe | | 103 |
| 10 | 10.1 Alt Moosach | 2 |
| | 10.2 Moosach-Bahnhof | 4 |
| 10 Summe | | 6 |
| 11 | 11.1 Am Hart | 19 |
| | 11.2 Am Riesenfeld | 7 |
| | 11.3 Milbertshofen | 3 |
| 11 Summe | | 29 |
| 12 | 12.1 Freimann | 3 |
| | 12.2 Obere Isarau | 2 |
| | 12.3 Alte Heide - Hirschau | 9 |
| | 12.4 Münchener Freiheit | 15 |
| | 12.5 Biederstein | 1 |
| | 12.6 Schwabing - Ost | 6 |
| 12 Summe | | 36 |

| Stadtbezirk | Stadtbezirksteil Bezeichnung | Anzahl WE |
|-----------------|------------------------------|-----------|
| 13 | 13.1 Oberföhring | 31 |
| | 13.2 Johanneskirchen | 2 |
| | 13.3 Herzogpark | 6 |
| | 13.4 Engelschalking | 19 |
| | 13.5 Daglfing | 7 |
| | 13.6 Parkstadt | 6 |
| | 13.7 Altbogenhausen | 11 |
| 13 Summe | | 82 |
| 14 | 14.1 Echarding | 7 |
| | 14.2 Josephsburg | 17 |
| | 14.3 Berg am Laim Ost | 5 |
| 14 Summe | | 29 |
| 15 | 15.1 Trudering - Riem | 2 |
| | 15.3 Gartenstadt Trudering | 5 |
| | 15.4 Waldtrudering | 11 |
| 15 Summe | | 18 |
| 16 | 16.1 Ramersdorf | 7 |
| | 16.2 Balanstraße-West | 8 |
| | 16.3 Altperlach | 5 |
| | 16.4 Neuperlach | 11 |
| | 16.5 Waldperlach | 9 |
| 16 Summe | | 40 |
| 17 | 17.1 Obergiesing | 12 |
| | 17.2 Südgiesing | 4 |
| 17 Summe | | 16 |
| 18 | 18.1 Untergiesing | 11 |
| | 18.2 Siebenbrunn | 3 |
| | 18.3 Giesing | 19 |
| | 18.5 Harlaching | 12 |
| 18 Summe | | 45 |
| 19 | 19.1 Thalkirchen | 5 |
| | 19.2 Obersendling | 17 |
| | 19.3 Forstenried | 8 |
| | 19.4 Fürstenried-West | 9 |
| | 19.5 Solln | 7 |
| 19 Summe | | 46 |
| 20 | 20.1 Blumenau | 3 |
| | 20.2 Neuhadern | 5 |
| | 20.3 Großhadern | 3 |
| 20 Summe | | 11 |

| Stadtbezirk | Stadtbezirksteil Bezeichnung | Anzahl WE |
|-----------------|------------------------------|------------|
| 21 | 21.1 Neupasing | 7 |
| | 21.2 Am Westbad | 58 |
| | 21.3 Pasing | 23 |
| | 21.4 Obermenzing | 69 |
| 21 Summe | | 157 |
| 22 | 22.2 Aubing-Süd | 7 |
| | 22.3 Lochhausen | 6 |
| | 22.4 Freiham | 5 |
| 22 Summe | | 18 |
| 23 | 23.1 Industriebezirk | 8 |
| | 23.2 Untermenzing-Allach | 6 |
| 23 Summe | | 14 |
| 24 | 24.1 Feldmoching | 2 |
| | 24.2 Hasenberg-Lerchenau Ost | 11 |
| | 24.4 Lerchenau West | 4 |
| 24 Summe | | 17 |
| 25 | 25.1 Friedenheim | 9 |
| | 25.2 St. Ulrich | 68 |
| 25 Summe | | 77 |

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 möglichst erhalten bleibt und ein Verdrängungsrisiko bzw. größtmöglich minimiert wird.

Momentan gelten in München 36 Erhaltungssatzungen, rund 339.000 Einwohner*innen profitieren von diesem Schutzinstrument. Der Fachbereich überwacht im Zuge dessen derzeit rund 204.000 Wohnungen.

Verschärfung des Vollzuges

Um einen noch wirkungsvolleren Schutz vor einer Verdrängung zu gewährleisten, verschärfte das Sozialreferat Anfang 2026 den Vollzug. So wird fortan der Abbruch von in Erhaltungssatzungsgebieten gelegenen Wohnraum grundsätzlich nicht mehr genehmigt.

Eine Ausnahme hiervon wird – im Einklang mit den Regelungen des Baugesetzbuchs – grundsätzlich nur vollzogen, wenn der Erhalt des Wohnraums wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Ob dies der Fall ist, wird in entsprechenden Fällen vom Sozialreferat geprüft.

Zuvor wurde der Abbruch eines Wohnhauses im Erhaltungssatzungsgebiet bislang vom Sozialreferat regelmäßig genehmigt, wenn nach dem Abbruch entsprechender Ersatzwohnraum geschaffen wird.

Anforderungen an den neuen Wohnraum war hierbei, dass dieser im selben Satzungsgebiet und im selben Standard wie der abgebrochene Wohnraum errichtet wird (kein neu entstehender „Luxuswohnraum“).

Insbesondere im Falle größerer Mehrfamilienhäuser kam es jedoch trotz der Anforderungen an den als Ersatz zu schaffenden Wohnraum nach dem Abbruch in nicht wenigen Fällen zu einer Verdrängung. Denn es ist nicht sichergestellt, dass die Menschen, die von einem Abbruch ihrer Wohnung betroffen sind, sich die Miethöhe auch im erstellten Neubau finanziell leisten können. Menschen, bei denen dies nicht der Fall ist, werden durch den Abbruch von Wohnraum so aus ihrem Wohnumfeld verdrängt.

Ein weiterer und vom Abbruch unabhängiger Grund, der zu einer Verdrängung führen kann, ist die Vermietung von Wohnraum im Rahmen des Wohnens auf Zeit. Bei diesem Modell wird eine meist möblierte Wohnung nicht regulär langfristig zu Wohnzwecken vermietet, sondern oft zimmerweise lediglich von vornherein zeitlich begrenzt (etwa nur jeweils für wenige Monate) an einen wechselnden Personenkreis. Infolgedessen steht die betreffende Wohnung dem regulären Wohnungsmarkt nicht zu Verfügung.

Wie zuvor ausgeführt geht das Sozialreferat gegen solche Vermietungsformen von Wohnraum stadtweit seit langer Zeit mit der Zweckentfremdungssatzung vor. Jedoch kann eine Vermietung auf Zeit auch eine nach der Erhaltungssatzung genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen. Künftig werden entsprechend gelagerte Vermietungen von Wohnraum innerhalb von Satzungsgebieten auch auf Grundlage des Erhaltungssatzungsrechts verfolgt.

2.2 Statistische Werte für das Jahr 2025

Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im Jahr 2025 für **1.735 Wohneinheiten** Anträge auf erhaltungssatzungsrechtlich relevante Maßnahmen gestellt.

Dieser Wert ist fast gleich zum entsprechenden Wert des Jahres 2024 (mit seinerzeit 1.767 Wohneinheiten) und insgesamt immer noch vergleichsweise niedrig.

Zum Vergleich: Im Jahr 2019 hat der zuständige Fachbereich erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren in Bezug auf 2.910 Wohneinheiten bearbeitet, bei seinerzeit noch beträchtlich weniger bestehenden Erhaltungssatzungen.

Die auch im Jahr 2025 anhaltende unsichere Entwicklung in der (Bau-)Wirtschaft und die auch 2025 noch vergleichsweise hohen Kreditbeschaffungskosten zeigen hier weiterhin 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 2025 wurden für **742** Wohneinheiten Genehmigungen für Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen).

Zudem wurden in Bezug auf **802** 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.

Weitere Angaben zum Vollzug

Im Jahr 2025 wurden

- **1.385** Beratungsgespräche geführt,
- in Bezug auf **401** Wohneinheiten beantragte Maßnahmen abgelehnt (trotz ausführlicher Beratungen) sowie
- **1.128** 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.

Hierin sind momentan (Stand März 2026) die jeweiligen Wohnungen hinsichtlich 32 Abwendungserklärungen mit den seit Juli 2018 geltenden verschärften Bindungen enthalten.

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).

Ende 2025 hat der Freistaat Bayern die Gültigkeitsdauer dieses Genehmigungsvorbehalts verlängert. Leider schöpfte der Freistaat damit die gesetzliche Befugnis aus § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht vollumfänglich aus. Demnach darf die vorgenannte Verordnung mit einer Gültigkeitsdauer von bis zu 5 Jahren erlassen werden. Der Freistaat verlängerte dieses Instrument jedoch nur bis zum 31.12.2028.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt ist 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.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen einer der im Gesetz genannten 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 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 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).

Am 25.04.2023 erließ der Freistaat Bayern (die von der Landeshauptstadt München lange Zeit vehement geforderten) Änderungen Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau (GBestV-Bau).

Diese traten mit Wirkung zum 01.06.2023 in Kraft und sind räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig.

Seit dem 01.06.2023 gilt damit eine Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten.

Wie auch beim Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten besteht kein absolutes Verbot einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum. Vielmehr muss ebenso ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Das Grundbuchamt darf ohne einen 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 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde. Das Vorliegen einer solchen Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

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. Ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum innerhalb von

Erhaltungssatzungsgebieten besteht damit unabhängig von der Anzahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen.

Der Bundesgesetzgeber schaffte mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) im Herbst 2025 die Voraussetzung für eine zeitliche Anwendbarkeit des Genehmigungsvorbehalts bis zum 31.12.2030.

Ende 2025 verlängerte der Freistaat Bayern die Gebietsbestimmungsverordnung-Bau. Im Zuge dessen wurde der gesetzlichen Rahmen nicht vollumfänglich ausgeschöpft. So wurde die Verordnung – und damit die Anwendbarkeit in Bayern – **nur um ein einziges Jahr (bis zum 31.12.2026)** anstatt höchstzulässigerweise bis zum 31.12.2030 verlängert.

Zudem forderte die Landeshauptstadt München für einen deutlich schärferen Vollzug einen Genehmigungsvorbehalt ab bereits vier in einem Gebäude vorhandenen Wohneinheiten (als geringste gesetzlich zulässige Schwelle vorhandener Wohneinheiten). Auch diesbezüglich gibt es keine Änderung, nach wie vor gilt der Genehmigungsvorbehalt grundsätzlich erst ab elf vorhandenen Wohnungen in einem Gebäude.

3.3 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2025

Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten (Vollzug des § 172 BauGB)

Bearbeitete Verfahren im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

Anträge: 44 neue Anträge in Bezug auf **456** Wohneinheiten

Ablehnungen: Es wurden keine Anträge abgelehnt.

Genehmigungen: Es wurden Anträge in Bezug auf **505** Wohneinheiten genehmigt.

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- Bei 226 Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB;
- bei 43 Wohneinheiten aufgrund von Nachlass nach § 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB;
- bei 2 Wohneinheiten, weil das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde (§ 172 Abs. 4 Nr. 5 BauGB)
- bei 234 Wohneinheiten, weil keine Gefährdung für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besteht (Umkehrschluss zu § 172 Abs. 4 S.1 BauGB).

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

Im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 gingen zwei Anträge auf Umwandlung in Wohneigentum ein (insgesamt 157 Wohneinheiten umfassend).

Darüber hinaus wurden im selben Zeitraum Anträge auf Erteilung von Negativattesten in Bezug auf insgesamt 1.733 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. Die hohe Anzahl erteilter Negativatteste ist das Ergebnis der vom Freistaat Bayern leider beschlossenen erwähnten Ausnahmen einer Genehmigungspflicht.

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. Durch die Auswirkungen der momentanen gesamtwirtschaftlichen Umstände wird sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Gegenteil noch weiter verschärfen.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt in München wird den Prognosen nach in den nächsten Jahren durch hohe prognostizierte Zuzugsraten weiter und in nicht unerheblichem Umfang zunehmen. Im Bereich des Vollzugs der Erhaltungssatzungen wird davon ausgegangen, 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.

Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes

Voraussichtlich im 2. Quartal 2026 werden Änderungen im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz in Kraft treten. Der entsprechende Gesetzesentwurf sieht neue Regelungen vor, die die Landeshauptstadt München lange Zeit forderte:

Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen

Die Erforderlichkeit einer Registrierung von Ferienwohnungen ist eine langjährige Forderung der Landeshauptstadt München an den bayerischen Gesetzgeber. Zum Hintergrund: 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. 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.

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

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 bedürfen einer Umsetzung in nationale Rechtsetzung. Dies wird mit der Änderung des bayerischen

Zweckentfremdungsgesetzes vorgenommen.

Nach erfolgtem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung darf die Regelung für die Registrierung von Ferienwohnungen auch in die städtische Zweckentfremdungssatzung aufgenommen werden. Ist dies wiederum geschehen, gilt zusammengefasst der Grundsatz: Kein Ferienwohnungsangebot auf Internetportalen ohne vorherige Registrierung beim Sozialreferat.

Die Regelungen umfassen im Wesentlichen folgende zwei Punkte:

- Die Internetportale übermitteln die konkreten Informationen über Vermietungen in München (und anderen Kommunen) in einem bestimmten zeitlichen Turnus an ein digitale 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 wird 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 jeweiligen Registrierungsnummern müssen online-beantragt und vergeben werden. Die vergebene Registrierungsnummer muss dann im Internetinserat angegeben werden. Das Sozialreferat bereitet zusammen mit dem IT-Referat derzeit die technische Umsetzung vor.

Auskunftsanspruch über Stromverbrauchsdaten

Informationen über den Verbrauch elektrischen Stroms in einem Anwesen können ein starkes Indiz dafür sein, ob Wohnraum leer steht und damit auf eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum hindeuten. Seit dem Jahr 2017 erhält das Sozialreferat keine entsprechenden Informationen mehr von den Stadtwerken München als zuständigem Energieversorger, da keine gesetzliche Grundlage für die Übermittlung solcher Daten an das Sozialreferat besteht. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes sieht die Schaffung einer solchen Rechtsgrundlage vor. Künftig sind Strom- und auch Wasserversorgungsunternehmen verpflichtet, dem Sozialreferat auf Anfrage Informationen über den Energieverbrauch einer Liegenschaft zu übermitteln. Hinsichtlich dieser Thematik wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15290 verwiesen.

Die Schaffung der vorgenannten rechtlichen Möglichkeiten werden ausdrücklich begrüßt. Hierdurch werden sich absehbar Erleichterungen im Vollzug ergeben.

Genehmigungsfreistellung von Zweckentfremdungen durch Abbruch

Das Sozialreferat plant, dass im Falle einer Zweckentfremdung durch Abbruch von Wohnraum künftig bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen kein Genehmigungsverfahren mehr durchlaufen werden muss und damit Wohnraum auch ohne explizite Genehmigung des Sozialreferats abgebrochen werden darf.

Eine solche Änderung des Vollzuges bedingt jedoch eine entsprechende Änderung der Zweckentfremdungssatzung. Für nähere Informationen hierzu wird auf die Antwort des Sozialreferats auf den Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05109 verwiesen.

Neuerlass bzw. Verlängerung der Zweckentfremdungssatzung

Mit Ablauf des 30.08.2026 tritt die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum außer Kraft. Der Stadtrat wird im Frühsommer mit einer Verlängerung bzw. einem Neuerlass der Satzung befasst werden. Im Zuge dessen werden die vorstehenden Punkte in die Regelungen der Satzung aufgenommen werden.

Forderungen des Sozialreferats

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

- Genehmigungspflicht für die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung.
- Unbedingter Ausschluss einer Ferienwohnungsnutzung für mehr als acht Wochen im Kalenderjahr.
- Zulässigkeit einer Ferienwohnungsnutzung für bis zu acht Wochen im Kalenderjahr nur 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.

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 außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten über den 31.12.2026 hinaus.
- Absenkung der Mindestanzahl von Wohnungen, ab der ein solcher Genehmigungsvorbehalt gilt, auf unter elf in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen

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