Landeshauptstadt
München
**Sozialreferat**

**Dorothee Schiwy**
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 3
Frau Dr. Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 19.05.2026

[ LHM-Schutzbedarf: 2 ]

**Abrissstopp durchsetzen, Gentrifizierung entgegentreten**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08797 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 3 - Maxvorstadt vom 10.03.2026

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Zum Antrag vom 10.03.2026 wird wie folgt Stellung genommen:

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration hat bereits eine neue Vollzugspraxis auf den Weg gebracht. Diese verfolgt das Ansinnen, ein Abbruchverbot konsequent umsetzen zu können. Es besteht jedoch ein rechtliches Restrisiko, ob ein Abbruchverbot auch im Rahmen eines möglichen Klageverfahrens im Einzelfall Stand halten wird.
Grundsätzlich wird sich daher erst im Lauf der Zeit ergeben, wie das Abbruchverbot in Erhaltungssatzungsgebieten in der Praxis gehandhabt werden kann oder in welchen Ausnahmefällen doch genehmigt werden muss.

Bislang galt die Rechtsauffassung, dass aufgrund des Schutzes des Eigentums in Art. 14 Grundgesetz (GG) dem/der Eigentümer*in ein Abbruch nicht untersagt werden konnte. Insoweit handelt es sich nicht um ein bereits rechtlich vorhandenes Instrument, das bislang lediglich nicht genutzt wurde, sondern um eine neue Rechtsauslegung bzw. Vorgehensweise.

Lediglich in Fällen, in denen der Erhalt des Anwesens wirtschaftlich nicht zumutbar ist, wird zukünftig ein Abbruch genehmigt werden. Die Wirtschaftlichkeit wird dabei im Rahmen einer technischen Begutachtung des Fachbereiches Technik der Abteilung Wohnraumerhalt selbst geprüft (vergleichbar der Prüfung eines zweckentfremdungsrechtlichen Negativattestes).

[ LHM-Schutzbedarf: 2 ]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

Der Abbruch (kompletter) Wohnhäuser in Erhaltungssatzungsgebieten ist den Erfahrungen der mit dem Vollzug betrauten Abteilung kein flächendeckendes Phänomen und erfolgt vergleichsweise selten.

In diesem Zusammenhang sei mir der Hinweis erlaubt, dass es sich bei der Erhaltungssatzung rechtlich um ein rein städtebauliches Instrument handelt, das nicht vorwiegend dem individuellen Mieterschutz dient. Eine gewisse Schutzwirkung besteht lediglich mittelbar über den Standard des Ersatzwohnraumes, der in Erhaltungssatzungsgebieten vorgeschrieben ist. Jedoch kann leider nicht in allen Fällen eine mögliche Verdrängung von Mieter*innen bei einem Neubau verhindert werden. Ein direkter Eingriff in Mietverhältnisse ist hier nicht möglich.

Zu den einzelnen Anwesen können wir Folgendes mitteilen:

Das Anwesen Gabelsbergerstr. 2 existiert nicht und läge auch aufgrund der hypothetisch in Frage kommenden Lage im Stadtbezirk nicht im Erhaltungssatzungsgebiet.

Für die Anwesen Gabelsbergerstr. 44, 46 und 77 gibt es aktuell weder Anträge nach der Erhaltungssatzung noch nach der Zweckentfremdungssatzung und somit auch keine „Unbedenklichkeitsbescheinigungen“. Über einen möglichen Abbruch ist nichts bekannt.

Für das Anwesen Neureutherstr. 1a wurde im Rahmen eines Bauantrags eine negative erhaltungssatzungsrechtliche Stellungnahme an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, erteilt, das heißt, der Abbruch wurde abgelehnt. Die Baugenehmigung wurde demzufolge auch abgelehnt. Dagegen wurde vom Bauherrn Klage eingereicht.
Die zweckentfremdungsrechtliche Abbruchgenehmigung wird ebenfalls nicht erteilt.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 08797 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 10.03.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden:
bestandssicherung.soz@muenchen.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

[ LHM-Schutzbedarf: 2 ]