

**Neuerlass der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)**

**Satzungsbeschluss**

**Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00435**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.06.2026 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Außerkräftreten der Satzung und Berücksichtigung gesetzlicher Anpassungen
<b>Inhalt</b>	Neuerlass der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Erlass der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Zweckentfremdung ZwEWG ZeS
<b>Ortsangabe</b>	-/-



**Neuerlass der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)**

**Satzungsbeschluss**

**Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00435**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.06.2026 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	2
1. Vorbemerkung und Anlass .....	2
2. Begründung einer Wohnraumangellage und des Neuerlasses der Satzung .....	2
2.1 Wirkung des Vollzugs der Zweckentfremdungssatzung auf den Wohnungsmarkt .....	4
3. Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes .....	5
4. Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung .....	5
5. Änderungen im Zuge des Satzungs-Neuerlasses .....	5
5.1 Neue Regelung: Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen .....	5
5.2 Neue Regelung: Verfahrensfreiheit bei Zweckentfremdungen durch Abbruch .....	7
5.3 Neue Regelung: Auskunftspflicht von Energieversorgern .....	9
5.4 Weitere Änderungen .....	9
6. Klimaprüfung .....	10
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....	10
II. Antrag der Referentin .....	10
III. Beschluss .....	11

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Vorbemerkung und Anlass**

Die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS) tritt mit Ablauf des 30.08.2026 außer Kraft (§ 15 Abs. 2 ZeS).

Aus diesem Grund wird die Satzung neu erlassen. Im Zuge dessen werden neben redaktionellen Anpassungen auch inhaltliche Änderungen vorgenommen. Insbesondere die Einführung einer Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen auf EU-, Bundes- und Landesebene löst entsprechende Anpassungen aus. Hinzu kommt ein Bürokratieabbau, der beschleunigte Abbruchverfahren ermöglicht. Auf die Änderungen wird unten näher eingegangen.

### **2. Begründung einer Wohnraummangellage und des Neuerlasses der Satzung**

#### **2.1 Vorliegen einer Wohnraummangellage in München**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zur Begründung Folgendes aus:

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt herrscht seit Jahren eine hohe Anspannung. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot bei weitem. Eine Entspannung der Situation ist nicht in Sicht, die Wohnraumnachfrage wird auch in den nächsten Jahren hoch bleiben. Insbesondere mangelt es an preiswertem Wohnraum. Daher ist die Bereitstellung von insbesondere bezahlbarem Wohnraum eine der wichtigsten Herausforderungen der Münchner Wohnungspolitik. In den letzten Jahrzehnten wurden große Anstrengungen unternommen, um bezahlbaren, qualitätsvollen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, der für die breite Mehrheit der Gesellschaft verfügbar ist und auch den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht wird. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen steigt aber weiter und die Flächen im Münchner Stadtgebiet werden immer knapper. Hohe Bau- und Energiekosten, gestiegene Bauzinsen, fehlende Fachkräfte und das gesamtwirtschaftliche Klima haben die Wohnungs- und Bauwirtschaft in der letzten Zeit massiv gebremst. Bereits genehmigte Projekte werden zum Teil nicht mehr verwirklicht, neue Projekte teilweise nicht mehr vorangetrieben oder nur mit größter Zurückhaltung gestartet.

Als wichtigste Gründe für eine Wohnraummangellage sind zu nennen:

- München befindet sich seit über 20 Jahren in einer Wachstumsphase. Seit dem Jahr 2010 ist die Bevölkerungszahl um rund 17 % gestiegen. Ende des Jahres 2025 zählte die Stadt 1,61 Millionen Einwohner\*innen (mit Hauptwohnsitz). Bis zum Jahr 2045 wird die Bevölkerung Münchens auf 1,83 Millionen Menschen (mit Hauptwohnsitz) anwachsen. Dies entspricht einer Zunahme von rund 13 % gegenüber 2025.
- Der Wohnflächenkonsum je Einwohner\*in in München liegt mit fast 41 Quadratmetern (Stand: 31.12.2024) auf hohem Niveau.
- Die hohe Zuwanderung und die damit einhergehende Zusatznachfrage wirken deutlich nachfragesteigernd auf dem Wohnungsmarkt. Weitere Faktoren hierfür sind angebotsseitig das beschränkte Angebot an Grundstücken in München allgemein und in guten Lagen speziell.
- Der starke Zinsanstieg ab dem Jahr 2021 und die im Vergleich zu den Vorjahren hohen Bauzinsen hielten Kaufinteressierte vom Immobilienerwerb ab. Dies belastet den Mietmarkt zusätzlich.

- Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten sind in München seit Jahren die höchsten Mieten zu verzeichnen. Seit 2007 steigen die Erst- und Wiedervermietungsmieten zudem kontinuierlich an. Von 2024 auf 2025 sind die Erstvermietungsmieten um rund 4 % gestiegen und liegen nun bei durchschnittlich 25,93 €/m<sup>2</sup>. Im selben Zeitraum sind die Wiedervermietungsmieten von durchschnittlich 21,42 €/m<sup>2</sup> auf 22,52 €/m<sup>2</sup> (je netto kalt) und somit um rund 5 % angestiegen.
- In München gibt es rund 843.000 Wohnungen (Stand: 31.12.2024). Die Leerstandsquote belief sich zum Zensusstichtag 15. Mai 2022 auf 2,4 % (22.400 Wohnungen). Es handelt sich hierbei um eine sehr niedrige Leerstandsquote. Bei rund 53 % (11.800) der leerstehenden Wohnungen handelt es sich um sogenannten marktaktiven Leerstand, das bedeutet um Wohnungen, die innerhalb der nächsten drei Monate für den Bezug verfügbar waren. Für 25 % der leerstehenden Wohnungen (5.600) waren Baumaßnahmen oder Sanierungen vorgesehen oder fanden zum Zeitpunkt der Erhebung bereits statt. Bei gut 6 % der Wohnungen (1.400) wurde als Grund für den Leerstand der Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung angegeben. Bei gut 4 % (950) war ein Abbruch bzw. Rückbau geplant. Bei gut 3 % (750) wurde als Grund für den Leerstand die künftige Selbstnutzung angegeben. Für die restlichen 9 % (1.900) wurde ein „sonstiger Grund“ für den Leerstand angegeben.
- In München wurden in den letzten fünf Jahren (2021–2025) durchschnittlich rund 7.100 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, mit abnehmender Tendenz seit 2023. Im Durchschnitt sollten dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm folgend jedes Jahr 8.500 Wohnungen entstehen.
- Da insbesondere der preiswerte Wohnraum rar ist, bleibt die Zahl der Registrierungen für eine geförderte Wohnung konstant hoch. Sie beträgt rund 23.700 Vormerkungen insgesamt (Stand: 31.12.2025). Demgegenüber konnten 2025 nur rund 3.200 Wohnungen vergeben werden. Seit 2020 ist die Zahl der registrierten Haushalte um über 10.000 angestiegen.
- Seit Mitte der 1980er Jahre schrumpft der Anteil des sozialgebundenen Wohnungsbestands, also der Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat, als Folge des Auslaufens von Sozialbindungen (insbesondere durch die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel) kontinuierlich. Derzeit gibt es noch rund 46.500 geförderte Wohnungen (Stand: Ende 2025) in der Stadt. Zusammen mit weiteren Belegrechten der Stadt beträgt die städtische „Eingriffsreserve“ noch rund 90.700 Wohnungen. Damit verschlechtert sich das Verhältnis von zur Belegung freier Wohnungen der „städtischen Eingriffsreserve“ und den dringlich Vorgemerkten zunehmend.
- Trotz intensiver Bemühungen der Stadt beträgt die Zahl der Wohnungslosen, die in städtischen Einrichtungen untergebracht sind, immer noch rund 4.800 Personen (Stand: 31.12.2025).
- Auch in der Region München zeigt sich ein ähnliches Bild: Praktisch alle Gemeinden in der Region München sind von Zuwanderung geprägt. Wohnraum ist daher inzwischen auch dort Mangelware. Auch in Zukunft wird für die Region von weiterem Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Neben dem starken Zuzug in die Region ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen seit Jahren zu gering, um den steigenden Bedarf zu kompensieren, der sich auch aus dem Bevölkerungswachstum ergibt. Gleichzeitig steigen aufgrund des zu niedrigen Angebots und steigender Grundstücks- und Baupreise die Wohnkosten stark an.

Die Landeshauptstadt ist seit Jahrzehnten bemüht, der angespannten Situation mit verschiedenen Wohnungsbauprogrammen entgegenzuwirken und sowohl den Wohnungsbestand zu schützen als auch den Neubau, insbesondere den geförderten, weiter anzukurbeln. Ziel ist es, die Eingriffsreserve weiterhin in einer Größenordnung von mindestens 10 % des gesamten Wohnungsbestandes zu halten. Dieses Niveau wird seit dem Jahr 2010 relativ stabil erzielt.

Eine ausführliche Darstellung der Münchner Wohnungsmarktsituation ist dem „Bericht zur Wohnungssituation in München“ zu entnehmen, der alle zwei Jahre erstellt wird. 2022 wurde zuletzt eine sogenannte Expert\*innenbefragung (Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt durch maßgebliche Akteur\*innen) durchgeführt. Zudem wird jedes Jahr ein Wohnungsmarktbarometer erstellt, in dem Miet- und Kaufangebote von ImmoScout24 ausgewertet werden. Alle diese Veröffentlichungen sind unter [www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung) abrufbar.

## **2.1 Wirkung des Vollzugs der Zweckentfremdungssatzung auf den Wohnungsmarkt**

Neben der Investition in den Wohnungsneubau ist die Bestandserhaltung ein zentrales Anliegen der Münchner Wohnungspolitik. Seit 1972 gilt im Bereich der Landeshauptstadt das Zweckentfremdungsverbot als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung.

In den vergangenen zehn Jahren (2016 bis 2025) wurden durch das Sozialreferat im Stadtgebiet München insgesamt 3.977 illegale Zweckentfremdungen von Wohnungen entdeckt und beendet. Damit konnte eine Gesamtwohnfläche von ca. 242.300 m<sup>2</sup> gerettet bzw. dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden, der überwiegende Teil davon war familiengerechter Wohnraum.

Im Vergleich dazu: Die Herstellungskosten (inkl. Grundstück) für eine nach dem Modell der Einkommensförderung (EOF) geförderte Wohnung belaufen sich momentan nach Informationen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auf 458.860 Euro. Die Herstellung der erwähnten 3.977 Wohnungen entspräche insofern einem finanziellen Volumen von mehr als 1,8 Milliarden Euro.

Zudem stellt seit mehr als zehn Jahren die Verfolgung von Ferienwohnungsvermietungen und anderen Formen der Kurzzeitvermietung einen Aufgabenschwerpunkt der zuständigen Abteilung Wohnraumerhalt im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration dar.

Auch im Rahmen der von Bürger\*innen beantragten Genehmigungsverfahren wird umfassend Wohnraum geschützt. Durch Auflagen in den Genehmigungsbescheiden und deren konsequenten Überwachung wird sichergestellt, dass der genehmigte Wohnraumverlust zeitnah wieder ausgeglichen wird.

Ein ausführlicher Bericht über die Arbeit des Fachbereiches Bestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration wird dem Sozialausschuss jährlich vorgelegt, zuletzt in der Sitzung am 23.04.2026 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19518).

### **3. Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes**

Das bayerische Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) bildet die Rechtsgrundlage für den Erlass der städtischen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung). Mit Wirkung vom 01.04.2026 traten folgende wesentlichen Änderungen im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz in Kraft:

- Aufnahme eines Registrierungsgebots für Ferienwohnungen/ Kurzzeitvermietungen (Art. 2a ZwEWG)
- Erweiterung der Auskunftspflichtung auf Wasser- und Energieversorgungsunternehmen (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZwEWG).

### **4. Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung**

Trotz aller Bemühungen der Landeshauptstadt wird der Münchner Wohnungsmarkt weiterhin ein hohes Defizit an für die breite Masse der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum aufweisen, so dass ein konsequenter Bestandsschutz unverzichtbar ist. Das Zweckentfremdungsverbot ist das effektivste rechtliche Instrument, um einer Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken im gesamten Stadtgebiet entgegenzutreten zu können. Mit anderen Mitteln kann der Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke bzw. der Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung (als Ferienwohnung) – insbesondere im Innenstadtbereich – und den damit verbundenen sozialpolitisch und städtebaulichen unerwünschten Folgen nur in einem sehr begrenzten Maß entgegengewirkt werden. Vorgesehen ist, dass die neue Zweckentfremdungssatzung am 01.08.2026 in Kraft tritt und mit Ablauf des 31.07.2031 außer Kraft tritt.

Der Satzungstext befindet sich als Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage.

### **5. Änderungen im Zuge des Satzungs-Neuerlasses**

Die nachstehenden inhaltlichen Neuregelungen bzw. Änderungen sollen im Zuge des Satzungserlasses vorgenommen werden. Eine Zusammenfassung des Wortlauts der inhaltlichen Änderungen ist in der Anlage 1 dargestellt

#### **5.1 Neue Regelung: Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen**

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.

Diese nationale Rechtsetzung besteht nun seit Inkrafttreten des Art. 2a ZwEWG am 01.04.2026. Damit das Registrierungsverfahren auch in München zur Anwendung kommen darf, ist eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung zwingend erforderlich.

Das Registrierungsverfahren wird im neuen § 5a ZeS geregelt. Nach Inkrafttreten der neuen Zweckentfremdungssatzung gilt dann der Grundsatz: Kein Ferienwohnungsangebot auf Internetportalen ohne vorherige Registrierung beim Sozialreferat.

Das Registrierungsverfahren umfasst im Kern die folgenden zwei Punkte:

- Die Internetportale übermitteln die konkreten Informationen über Vermietungen in München (und anderen Kommunen) in einem bestimmten zeitlichen Turnus 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).
- Registrierungsnummer 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 (Amt für Wohnen und Migration) als Vollzugsbehörde sein.

Die jeweiligen Registrierungsnummern müssen online beantragt und vergeben werden. Die vergebene Registrierungsnummer muss dann im Internetinserat angegeben werden.

Die Schaffung einer Registrierungspflicht für Ferienwohnungen ist eine langjährige Forderung der Landeshauptstadt München an den Gesetzgeber. Die nun erfolgte Einführung wird insofern ausdrücklich begrüßt. Mit der Einführung gehen erhebliche Vereinfachungen des Vollzuges einher.

Zum Hintergrund: In Bezug auf Nutzungen von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung (als Ferienwohnung) ist bislang die Ermittlung der auf Internetportalen inserierten konkreten Wohnungen und der jeweils anbietenden Person mitunter äußerst aufwändig. Zwar besteht bislang 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 nach momentaner Rechtslage 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. Mit der Einführung eines Registrierungsverfahrens entfallen diese rechtlichen Hürden.

Gleichzeitig erlischt der vorgenannte Auskunftsanspruch gegen Portalbetreiber. Dies wiederum ist jedoch unschädlich, da dem Sozialreferat durch das Registrierungsverfahren – wie ausgeführt – umfangreiche Informationen über die Art und den Umfang in Bezug auf die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen zur Verfügung stehen werden.

Das Sozialreferat bereitet zusammen mit dem IT-Referat derzeit die technische Umsetzung der Registrierungsplattform vor.

## 5.2 Neue Regelung: Verfahrensfreiheit bei Zweckentfremdungen durch Abbruch

In Bezug auf Zweckentfremdungen durch einen Abbruch von Wohnraum soll künftig das bislang geltende Erfordernis zur Durchführung eines zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens entfallen. Der Abbruch von Wohnraum erfüllt zwar weiterhin den Tatbestand einer Zweckentfremdung, unter bestimmten Voraussetzungen bedarf es dann jedoch keiner Genehmigung mehr.

Diese Genehmigungsfreistellung soll jedoch nur zu Tragen kommen, wenn im Zuge des erfolgten Abbruchs neuer Wohnraum geschaffen wird und zugleich bestimmte Voraussetzungen prüfbar erfüllt sind.

Zur Umsetzung der beschriebenen Verfahrensfreistellung wird der § 5 ZeS um die Absätze 1a, 1b, 1c und 1d ergänzt.

Im Wesentlichen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein, damit es keiner Genehmigung für einen Abbruch bedarf:

Es muss von der\*dem Inhaber\*in des abgebrochenen Wohnraums Ersatzwohnraum geschaffen werden. Der Ersatzwohnraum muss

- im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen werden,
- in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“),
- darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und darf diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten und
- dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen, wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum.

Damit orientieren sich die Voraussetzungen für einen verfahrensfrei durchzuführenden Abbruch an den bisherigen (und weiterhin geltenden) Voraussetzungen für die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Abbruchs von Wohnraum.

Zu dieser Thematik wird auch auf die durch das Sozialreferat erfolgte Beantwortung des Stadtratsantrages Nr. 20-26 / A 05109 („Baugenehmigung umfasst Zweckentfremdungsgenehmigung“) verwiesen.

### Ausnahme: Abbruch im Erhaltungssatzungsgebiet

In den derzeit 36 Erhaltungssatzungsgebieten unterliegt der Rückbau/Abbruch von Wohnraum von Gesetzes wegen einer Genehmigungspflicht (jeweilige Erhaltungssatzung i.V.m. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Daher bleiben Abbrüche in Erhaltungssatzungsgebieten auch weiterhin und unbedingt zweckentfremdungsrechtlich genehmigungspflichtig. Es muss damit weiterhin beim Sozialreferat ein Antragsverfahren durchlaufen werden.

### Vorteile und Nachteile einer Verfahrensfreiheit

Vorab: Im Jahr 2025 wurden für insgesamt 1.018 Wohneinheiten die Genehmigung zum Abbruch erteilt. In Bezug auf insgesamt lediglich zwei Wohneinheiten wurde der jeweilige Antrag abgelehnt, weil die Genehmigungsvoraussetzungen nicht vorlagen.

Neue zweckentfremdungsrechtliche Abbruchverfahren wurden im Jahr 2025 in Bezug auf insgesamt 585 Wohneinheiten bearbeitet.

Vorteile einer zweckentfremdungsrechtlichen Verfahrensfreiheit:

- Das Sozialreferat leistet einen spürbaren Beitrag zur Bürgerfreundlichkeit und zum Abbau von Bürokratie. Personen, die Wohnraum abbrechen möchten (und die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen) werden Aufwände und Kosten erspart. Den bisherigen Erfahrungen des Sozialreferates nach verhält sich der weit überwiegende Anteil der Antragsteller\*innen rechtstreu – für diesen Personenkreis würden deutliche Erleichterungen erreicht.
- Durch den Wegfall der zu bearbeitenden zweckentfremdungsrechtlichen Abbruchgenehmigungsverfahren könnten personelle Kapazitäten verstärkt auf die Bearbeitung des weiterhin hohen Meldungsaufkommens für vermutete Zweckentfremdungen (wie den Leerstand von Wohnungen) fokussiert werden. Es erscheint hierdurch nicht unwahrscheinlich, dass die vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und dem Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohnungen dadurch gesteigert werden könnte.
- Durch die Anzeigepflicht eines Abbruchs ist sichergestellt, dass das Sozialreferat auch weiterhin Kenntnis über abgebrochenen Wohnraum erhält.

Nachteile einer Verfahrensfreiheit:

- Das Sozialreferat gibt einen wesentlichen Teil seiner Genehmigungs- und Kontrollhoheit auf.
- Es ist nicht sicher auszuschließen, dass Grundstücke nach einem Abbruch unbebaut bleiben. Dies kommt zwar auch derzeit bereits vereinzelt vor, allerdings wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt in solchen Fällen dann gegen konkrete Auflagen des Genehmigungsbescheides verstoßen (ein solcher Bescheid entfällt dann künftig). Handhabe zur Schaffung des Wohnraums könnte in solchen Fällen eine Anordnung zur Wiederherstellung des Wohnraums sein. Hinsichtlich der rechtlichen und tatsächlichen Durchsetzbarkeit derartiger Bescheide bestehen – in bisheriger Ermangelung einer Verfahrensfreiheit – keine Vollzugserfahrungen. Davon unabhängig würde (wie bereits jetzt auch) ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Jedoch: Wie oben geschildert verhalten sich bei rund 95 % der vom Sozialreferat durchgeführten zweckentfremdungsrechtlichen Abbruchverfahren die verfahrensbeteiligten Personen rechtstreu, es kommt insofern zu keinen Verzögerungen bei der Bereitstellung des jeweiligen Ersatzwohnraumes.
- Es ergibt sich eine Minderung der finanziellen Erlöse: Im Falle (weitestgehend) nicht mehr erforderlicher Bescheide mindern sich die Einnahmen von Verwaltungsgebühren. Eine genaue betragsmäßige Einschätzung kann nicht vorgenommen werden. Zur groben Einordnung jedoch: Die Mindestgebühr für einen zweckentfremdungsrechtlichen Bescheid beträgt 250 Euro, die Höchstgebühr beträgt 2.500 Euro. Im Jahr 2025 wurden durch das Sozialreferat insgesamt 266 zweckentfremdungsrechtliche Bescheide im Zusammenhang mit einem beantragten Abbruch von Wohnraum erlassen.

### **Zusammenfassung**

Ein Abbruch von Wohnraum bleibt auch im Falle der dargestellten grundsätzlichen Verfahrensfreiheit nach wie vor eine Zweckentfremdung von Wohnraum, die weiterhin gegebenenfalls entsprechend ordnungswidrigkeitenrechtlich geahndet werden kann.

Aus Sicht des Sozialreferats überwiegen die Vorteile eines solchen Vorgehens die Nachteile, insbesondere, da der Aufgabenfokus, wie ausgeführt, verstärkt auf andere Themenfelder wie die verstärkte Bekämpfung von Leerständen gelegt werden kann.

### **5.3 Neue Regelung: Auskunftspflicht von Energieversorgern**

Auf Grundlage des geänderten Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZWEWG wird § 12 Abs. 1 Satz 1 ZeS um die Erweiterung der Auskunftspflicht auf Wasser- und Energieversorgungsunternehmen im Einzelfall erweitert. Angaben über den Energieverbrauch in einer Liegenschaft sind ein wichtiges Indiz zur Beurteilung, ob Wohnraum leer steht oder genutzt wird.

Bereits 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 bestand. Die nun vorhandene Auskunftspflicht wird daher begrüßt. Hierdurch werden sich absehbar Erleichterungen im Vollzug ergeben. Hinsichtlich dieser Thematik wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15290 verwiesen.

### **5.4 Weitere Änderungen**

#### **Keine Forderung von familiengerechtem Wohnraum**

Der BayVGH signalisierte im Rahmen einer im Jahre 2021 getroffenen Entscheidung, dass die bisher in § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 2 ZeS enthaltene Regelung, nach der im Zuge einer genehmigten Zweckentfremdung verlorengelender familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen ersetzt werden darf, rechtswidrig sei. Als Grund wurde angeführt, dass eine solche Maßgabe einer Wohnraumbewirtschaftung diene. Eine solche wiederum ist vom Zweckentfremdungsrecht nicht gedeckt, da sie nicht im Einklang mit dem vom Grundgesetz garantierten Eigentumsrecht steht. Seitdem vollzieht das Sozialreferat diese Bestimmung nicht mehr. Die Familiengerechtigkeit einer Wohnung wurde vormals im Vollzug wie folgt definiert: Mindestens 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mindestens drei vorhandene Zimmer, wobei wiederum jedes Zimmer mindestens zehn Quadratmeter groß sein muss. In der Neufassung der Satzung wird diese Anforderung ersatzlos gestrichen.

#### **Genehmigungsfiktion**

In § 5 Abs. 5 ZeS ist normiert, dass eine Zweckentfremdungsgenehmigung automatisch – unbeachtlich, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind – als erteilt gilt, wenn das Sozialreferat nicht binnen 12 Monaten nach Vorliegen aller erforderlicher Unterlagen über den jeweiligen Antrag entscheidet. In der neuen Satzung wird diese Frist von 12 auf drei Monate abgesenkt.

Grund: Mit Urteil vom 31.10.2023 entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) in Bezug auf die Zweckentfremdungssatzung der Stadt Nürnberg, dass die dort normierte Frist von 12 Monaten für eine Genehmigungsfiktion unverhältnismäßig lang und damit rechtswidrig ist. Zwar betraf diese Entscheidung nicht die Münchner Zweckentfremdungssatzung, dennoch entfaltet das Urteil eine Strahlwirkung auf diese. In der Verwaltungspraxis wird diese Regelung absehbar keine nennenswerten tatsächlichen Auswirkungen entfalten, da das Sozialreferat über entscheidungsreife Sachverhalte unverzüglich (regelmäßig in weniger als drei Monaten) entscheidet.

Über die vorgenannten Punkte hinaus werden in der neuen Satzung lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, die keine inhaltlichen Auswirkungen bedeuten.

## **6. Klimaprüfung**

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## **7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belangen sowie der Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTIQ\* hinsichtlich der gendergerechten Formulierungen in der Satzung abgestimmt.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund nötiger inhaltlicher Abstimmungen, insbesondere in Bezug auf Regelungen bzw. Modalitäten zur neuen Registrierungspflicht für Kurzzeitnutzungen/ Ferienwohnungen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die derzeit geltende Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum mit Ablauf des 30.08.2026 außer Kraft tritt. Es ist zwingend erforderlich, dass die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen rechtzeitig verlängert bzw. neu erlassen werden.

Der Korreferentin Frau Stadträtin Hübner, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTIQ\*, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Direktorium/Rechtsabteilung, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) wird gemäß Anlage 2 beschlossen.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)**  
**an das Revisionsamt**  
z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTIQ\*  
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
z. K.

Am