

## **Ermittlung Leerstand von Wohnraum mit Hilfe von Stromzählerdaten**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 03425  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing  
vom 22.04.2026

### **Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00882**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2026 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

### **Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlass</b>                                    | Empfehlung Nr. 20-26 / E 03425<br>des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing<br>vom 22.04.2026                                                                                                                                                     |
| <b>Inhalt</b>                                    | Ermittlung Leerstand von Wohnraum mit Hilfe von Stromzählerdaten                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gesamtkosten /<br/>Gesamterlöse</b>           | -/-                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Klimaprüfung</b>                              | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Entscheidungs-<br/>vorschlag</b>              | Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit gem. § 22<br>Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München - und den Ausführungen zur Ermittlung Leerstand von<br>Wohnraum mit Hilfe von Stromzählerdaten wird Kenntnis genommen. |
| <b>Gesucht werden kann<br/>im RIS auch unter</b> | Zweckentfremdungssatzung                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ortsangabe</b>                                | Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing                                                                                                                                                                                                                |



## **Ermittlung Leerstand von Wohnraum mit Hilfe von Stromzählerdaten**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 03425  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing  
vom 22.04.2026

### **Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00882**

1 Anlage

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2026 (SB)** Öffentliche Sitzung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                                                                                                       | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I. Vortrag der Referentin .....                                                                                                                                                                 | 2            |
| 1. Zusammenfassung.....                                                                                                                                                                         | 2            |
| 2. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum .....                                                                                                                                               | 2            |
| 3. Vollzugspraxis des Sozialreferats.....                                                                                                                                                       | 3            |
| 3.1 Ermittlung möglicher Leerstände durch Heranziehung von Stromzählerdaten.....                                                                                                                | 4            |
| 3.2 Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes .....                                                                                                                                    | 4            |
| 3.3 Auswirkung der Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes .....                                                                                                                     | 5            |
| 4. Fazit/Zusammenfassung .....                                                                                                                                                                  | 5            |
| 5. Klimaschutzprüfung.....                                                                                                                                                                      | 5            |
| 6. Behandlung einer Empfehlung einer Bürgerversammlung.....                                                                                                                                     | 6            |
| 6.1 Ermittlung Leerstand von Wohnraum mit Hilfe von Stromzählerdaten,<br>Empfehlung Nr. 20-26 / E 03425 der Bürgerversammlung des<br>Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 ..... | 6            |
| II. Antrag der Referentin .....                                                                                                                                                                 | 6            |
| III. Beschluss.....                                                                                                                                                                             | 7            |

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Zusammenfassung**

Die Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes hat am 22.04.2026 die anliegende Empfehlung beschlossen (Anlage).

Inhalt der Empfehlung ist die Ermittlung des Leerstands von Wohnraum im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing mit Hilfe von Stromzählerdaten. Über die dadurch ermittelte Anzahl von Leerständen sowie das Ergebnis der Prüfung auf Zweckentfremdung soll der Bezirksausschuss jeweils informiert werden, damit diese Ergebnisse zeitnah an die Bürger\*innen weitergegeben werden können.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, müssen diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Nachdem der Inhalt der Empfehlung grundsätzlich stadtbezirksübergreifend ist, wird diese vom Stadtrat behandelt.

### **2. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

#### **Allgemein**

Ein seit langer Zeit bestehendes vorrangiges Ziel der Landeshauptstadt München ist es, für die Münchner\*innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Aus diesem Grund ist in München bereits seit dem 01.01.1972 jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (wie z. B. die Nutzung als Büro oder als Praxis) grundsätzlich verboten und unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt.

Durch jegliche Art zweckfremder Verwendung von Wohnraum wird, dem in München ohnehin schon äußerst angespannten Wohnungsmarkt, dringend benötigter Wohnraum entzogen, was zu einer zusätzlichen Verknappung des Wohnraumangebotes führt.

#### **Rechtliche Grundlagen**

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen für das in München geltende Zweckentfremdungsverbot sind das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) sowie die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS). Zuständig für den Vollzug ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration (§ 2 Abs. 1 ZeS).

#### **Vorliegen einer Zweckentfremdung im Falle eines Leerstandes**

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht (§ 4 Abs. 1 Satz 2 ZeS).

Ein länger als drei Monate andauernder Leerstand ist gemäß § 4 Abs. 2 ZeS zweckentfremdungsrechtlich unbeachtlich,

- wenn der Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
- weil der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder
- weil der Wohnraum alsbald veräußert werden soll.

Darüber hinaus können im Einzelfall weitere anererkennungswürdige Gründe vorliegen, die einen länger als drei Monate andauernden Leerstand zweckentfremdungsrechtlich rechtfertigen. Hierzu zählen z. B. unklare Eigentumsverhältnisse im Falle erbrechtlicher Auseinandersetzungen.

Ein Wohnraumleerstand ist in diesen Fällen insofern aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht gerechtfertigt, ein Einschreiten des Sozialreferats ist rechtlich nicht statthaft.

Jedoch ist das Leerstehenlassen von Wohnraum mit der Absicht, auf diese Art und Weise und durch bloßes Zuwarten den monetären Wert des Wohnraums zu steigern, indes in keinem Falle ein derartiger, einen Leerstand rechtfertigender, Grund.

In diesem Zusammenhang: Eine illegale Zweckentfremdung von Wohnraum stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden kann.

### **3. Vollzugspraxis des Sozialreferats**

Das Sozialreferat vollzieht die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen so stringent wie rechtlich möglich.

Jeder einzelne bekannt gewordene Leerstand von Wohnraum wird auf dessen zweckentfremdungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Sofern dies erforderlich ist, wird konsequent mit den zur Verfügung stehenden verwaltungsrechtlichen Mitteln auf eine Beendigung des Leerstands (Zweckentfremdung) und auf eine zeitnahe Wiederzuführung des betroffenen Wohnraums zu Wohnzwecken hingewirkt.

Dies geschieht durch den Erlass von zwangsgeldbewehrten Anordnungen. Diese enthalten die Maßgabe, dass der betreffende Wohnraum zeitnah wieder zu Wohnzwecken genutzt werden muss.

Zudem besteht in zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren ein enger Austausch mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission). Durch diese Zusammenarbeit ist das Sozialreferat in entsprechend gelagerten Verfahren stets, beispielsweise über den Stand eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens (auch baurechtlich noch zu klärende Aspekte können einen länger andauernden Leerstand rechtfertigen) in Bezug auf einen konkreten Wohnraum, informiert.

Den Erfahrungen des zuständigen Fachbereichs nach liegen in der weit überwiegenden Anzahl der bekannten und längere Zeit (länger als drei Monate) andauernden Wohnraumleerstände anererkennungswürdige Gründe für den jeweiligen konkreten Leerstand vor, wie etwa eine Sanierung oder eine geplante Veräußerung.

Zwar ist in diesen Sachverhalten ein unmittelbares Einschreiten des Sozialreferats nicht möglich. Jedoch wird in jedem Fall ein Fortbestehen des jeweils geltend gemachten Grundes für den Leerstand zeitlich engmaschig überwacht.

### **3.1 Ermittlung möglicher Leerstände durch Heranziehung von Stromzählerdaten**

Aus den Informationen, ob beziehungsweise in welcher Größenordnung Strom in Bezug auf einen konkreten Wohnraum / eine Wohneinheit über einen gewissen Zeitraum hinweg verbraucht wurde, lassen sich Rückschlüsse über eine regelmäßige Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten ziehen.

So deutet kein beziehungsweise ein vergleichsweise sehr geringer Stromverbrauch auf eine nicht bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohneinheit hin. In diesem Zusammenhang gilt, dass Angaben über den Stromverbrauch für sich alleine genommen noch kein Beweis für eine tatsächliche Zweckentfremdung von Wohnraum sind. Aus verwaltungsrechtlichen Gründen müssen durch das Sozialreferat vielmehr stets die Gesamtumstände des jeweiligen einzelnen Falles ermittelt und gewürdigt werden. Trotzdem stellen derartige Informationen für das Sozialreferat ein sehr wichtiges Indiz über den Umfang einer Nutzung von Wohnraum dar.

Bis zum Jahr 2017 erhielt das Sozialreferat vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen (Stadtwerke München GmbH, nachfolgend SWM) auf entsprechende Anfrage die Informationen über konkrete und auf den einzelnen Wohnraum bezogene Stromverbrauchsdaten. Die SWM beendeten im Jahr 2017 jedoch bedauerlicherweise die Zurverfügungstellung entsprechender Informationen mit dem Verweis auf datenschutzrechtliche Aspekte, aufgrund derer eine fortgesetzte Übermittlung entsprechender Angaben an das Sozialreferat nicht mehr möglich sei.

Zwischenzeitlich fragte das Sozialreferat erneut bei den SWM an, ob eine anlassbezogene Information über Stromverbrauchsangaben (wieder) aufgenommen werden könne.

Die SWM teilten hierzu zusammenfassend im Kern mit, dass derartige Angaben nach wie vor nicht an das Sozialreferat übermittelt werden dürfen. Zur Begründung wurde angeführt, dass es an einer rechtlichen Grundlage für eine solche Übermittlung mangle. Dies wiederum nahm das Sozialreferat zum Anlass, vom Freistaat Bayern die Verankerung einer entsprechenden gesetzlichen Bestimmung im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz für derartige Datenübermittlungen zu fordern. Die rechtliche Unzulässigkeit einer Datenübermittlung bezieht sich ausschließlich auf das Verwaltungsverfahren. In einer anschließenden bußgeldrechtlichen Würdigung zur Ahndung einer Zweckentfremdung besteht im Ordnungswidrigkeitenverfahren hingegen bereits die Möglichkeit, im Rahmen einer Zeugeneinvernehmung auf Stromverbrauchsangaben der SWM zurückzugreifen. Gemäß § 46 Abs. 1 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) in Verbindung mit § 161 a Abs. 1 Strafprozessordnung (StPO) kann die Bußgeldbehörde anstelle der Staatsanwaltschaft Zeuginnen\*Zeugen verpflichten, zur Sache auszusagen. Diese Befugnis steht jedoch ausschließlich der Bußgeldbehörde und nicht der Verwaltungsbehörde zur Verfügung. Das beschriebene Verfahren wurde von der Bußgeldstelle des Sozialreferats bereits angewandt.

### **3.2 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 trat unter anderem folgende wesentliche Änderung im bayerischen Zweckentfremdungsgesetz in Kraft:

Erweiterung der Auskunftspflicht auf Wasser- und Energieversorgungsunternehmen (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZwEWG).

Auf Grundlage des geänderten Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZWEWG wird § 12 Abs. 1 Satz 1 der städtischen Zweckentfremdungssatzung (ZeS) um die Auskunftspflicht auf Wasser- und Energieversorgungsunternehmen im Einzelfall erweitert. Die neue Zweckentfremdungssatzung ist am 01.08.2026 in Kraft getreten.

### **3.3 Auswirkung der Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes**

Die in Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZWEWG geregelte Auskunftspflicht wird um die Energie- und Wasserversorger erweitert, da die Erfahrungen im Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zeigen, dass für eine rasche und effektive Sachverhaltsaufklärung die bisherigen Auskunftspflichten nicht ausreichen. Angaben über den Strom- und Wasserverbrauch können ein wichtiges Indiz dafür sein, ob in den jeweiligen Räumlichkeiten eine Nutzung stattfindet oder ob diese leer stehen. Diese Informationen können damit dem Nachweis von Zweckentfremdungen dienen. Damit Angaben über Energieverbräuche vom Sozialreferat abgefragt werden dürfen, ist eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung nötig. Die Änderung der Zweckentfremdungssatzung ist in der Sitzung der Vollversammlung vom 01.07.2026 beschlossen worden und ist mit Wirkung des 01.08.2026 in Kraft getreten.

Jedoch: Die Gemeinde hat bei ihrer Entscheidung, wen sie aus dem Kreis der Verpflichteten zur Auskunftserteilung heranzieht, den Grundsatz der Direkterhebung (vgl. Art. 4 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Datenschutzgesetz [BayDSG]) zu berücksichtigen. Vorrangig sind danach Mitwirkungshandlungen von den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzern einzufordern. Mitwirkungshandlungen der übrigen Verpflichteten sollen nur eingefordert werden, wenn die Maßnahmen bei den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzern einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würden oder keinen Erfolg versprechen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass überwiegende schutzwürdige Interessen der dinglich Verfügungsberechtigten oder der Besitzer beeinträchtigt werden.

Zudem wird in Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZWEWG durch das Einfügen der Worte „im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt,“ der bestehende Auskunftsanspruch der Gemeinde gegenüber den Auskunftspflichtigen im Lichte verfassungs- und datenschutzrechtlicher Vorgaben klarstellend konkretisiert. Es wird unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass eine Anordnung zur Auskunftserteilung nur im Einzelfall zulässig ist, wenn ein hinreichender konkreter Anlass besteht.

## **4. Fazit/Zusammenfassung**

Wie dargestellt, schöpft das Sozialreferat alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um illegale Zweckentfremdungen (nicht nur das Leerstehenlassen von Wohnraum) zu beenden, damit der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten bleibt. Flächendeckende und anlasslose Abfragen bei den Energieversorgern sind jedoch nicht von der neuen rechtlichen Ermächtigung abgedeckt. Darüber hinaus ergäbe sich aus einer zahlenmäßigen Leerstandserhebung keinerlei Mehrwert, da diese Abfragen jeweils nur tagesaktuelle Gegebenheiten widerspiegeln könnten und zudem auch die marktaktiven Leerstände (Leerstände, die durch Auszug und Wiederbezug von Wohnungen innerhalb kurzer Zeit) beinhalten würden. Vielmehr müssen zur tatsächlichen Beurteilung, ob eine Zweckentfremdung vorliegt oder nicht, in jedem einzelnen Fall die individuellen Umstände gewürdigt werden.

## **5. Klimaschutzprüfung**

Gemäß dem „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzprüfung“ wurde das Thema des Vorhabens als nicht klimaschutzrelevant eingestuft. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## **6. Behandlung einer Empfehlung einer Bürgerversammlung**

### **6.1 Ermittlung Leerstand von Wohnraum mit Hilfe von Stromzählerdaten, Empfehlung Nr. 20-26 / E 03425 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026**

|                                                          |                                          |                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen: |                                          |                                    |
| <input type="checkbox"/> ja                              | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> teilweise |

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat in seiner Sitzung am 28.07.2026 einstimmig dem vorliegenden Beschlussentwurf zugestimmt.

Die Korreferentin Frau Stadträtin Hübner, der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Jagel, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Direktorium, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität und die/der Vorsitzende des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 21 haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03425 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 22.04.2026 ist satzungsgemäß behandelt.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

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

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Vorsitzende, die Fraktionssprecher\*innen, Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 21  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Direktorium, BAG West  
An die Stadtwerke München  
z. K.

Am