

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12964

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 07.05.2024
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Bekanntgabe der Jahresstatistik 2023
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Jahresstatistik 2023 zum Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum• Jahresstatistik 2023 zum Vollzug der Erhaltungssatzungen• Jahresstatistik 2023 zum Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• ZeS• Erhaltungssatzungen• Umwandlungsverbot
Ortsangabe	-/-

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12964

Vorblatt zur

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 07.05.2024

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1 Vollzug des Zweckentfremdungsrechts.....	3
1.1 Entwicklung	3
1.2 Maßnahmen und Ergebnisse des Sozialreferats im Überblick	4
1.3 Weitere statistische Werte für das Jahr 2023.....	10
2 Vollzug der Erhaltungssatzungen.....	18
2.1 Entwicklung	18
2.2 Statistische Werte für das Jahr 2023	18
3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	20
3.1 Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten	20
3.2 Genehmigungsvorbehalt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten.....	21
3.3 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2023	24
4 Ausblick und Forderungen	25
II. Bekannt gegeben.....	27

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12964

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 07.05.2024 Öffentliche Sitzung

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 zudem, 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.

Darüber hinaus werden zur Information des Stadtrats alle übrigen Informationen der Abteilung Wohnraumerhalt zum Vollzug der 35 derzeit (Stand: Februar 2024) gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

Im Jahr 2023 konnten durch das Sozialreferat

- insgesamt **465 Wohneinheiten** mit einer Wohnfläche von insgesamt 27.487 m² vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden (2022: 404 Wohneinheiten).

Dieser Wert stellt einen neuen Höchststand dar. Der bislang höchste diesbezügliche Wert aus dem Jahr 2021 (mit seinerzeit 450 Wohneinheiten) konnte übertroffen werden.

Würden diese 465 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus geschaffen werden, entstünden der Landeshauptstadt München hierfür Kosten von mehr als 192 Millionen Euro, siehe auch Nr. 1.3, Seite 11).

Unter den genannten 465 Wohneinheiten waren 235 Wohneinheiten, die zuvor leer standen, 164 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden, und 66 Wohneinheiten, die zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt wurden.

Außerdem wurden im Jahr 2023

- **2.169** neue zweckentfremdungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- **1.704** neue erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren (Wohneinheiten) bearbeitet,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **750.500 Euro** angedroht,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **199.500 Euro** vereinnahmt,
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **430.345 Euro** festgesetzt,
- **34** von 45 Gerichtsverfahren (76 %) bezüglich illegaler Wohnraumzweckentfremdungen gewonnen und
- **1.515** Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft.

Durch den konsequenten Vollzug des Sozialreferats konnten in den letzten zehn Jahren (2014 bis 2023) insgesamt **3.417** Wohneinheiten für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten bleiben.

1 Vollzug des Zweckentfremdungsrechts

1.1 Entwicklung

Der Erhalt bestehenden Wohnraums ist ein zentrales Anliegen der Münchner Wohnungspolitik. Seit 1972 gilt im Bereich der Landeshauptstadt München das Zweckentfremdungsverbot als ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung.

Die rechtlichen Grundlagen für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in München sind das vom Freistaat Bayern erlassene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und die von der Landeshauptstadt München erlassene Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Bei baurechtlich zu anderen als Wohnzwecken genehmigten Räumen (wie z. B. Gewerberäumen) findet das Zweckentfremdungsrecht keine Anwendung.

Eine Zweckentfremdung liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum

- beruflich oder gewerblich genutzt wird (z. B. als Büro oder als Praxis),
- mehr als acht Wochen im Kalenderjahr komplett zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird (z. B. als Ferienwohnung),
- abgebrochen wird oder
- länger als drei Monate leer steht.

Herausforderungen im Vollzug

Seit einiger Zeit schon ist zu beobachten, 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.

Die Vermietung von Wohnraum mit einem solchen Nutzungskonzept stellt eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar, da der jeweilige Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird.

Es ist im Vollzug für das Sozialreferat jedoch 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 hat im Jahr 2021 in einer letztinstanzlichen Entscheidung festgestellt, dass eine länger als acht Wochen im Kalenderjahr andauernde Ferienwohnungsnutzung einer ansonsten selbst genutzten Eigentumswohnung nicht in jedem Fall zwangsläufig nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS zweckentfremdungsrechtlich untersagt werden kann.

Dieser Umstand hat erhebliche Auswirkungen auf den Vollzug, da nun – im Gegensatz zur bisherigen Vollzugspraxis – auch länger als acht Wochen andauernde Ferienwohnungsnutzungen im selbst genutzten Wohneigentum nicht mehr ohne Weiteres zweckentfremdungsrechtlich verfolgt und geahndet werden können.

Diesbezüglich hat sich das Sozialreferat bereits an den Landesgesetzgeber gewandt, um eine Verschärfung des Zweckentfremdungsgesetzes zu erreichen.

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.

Etablierter Aufgabenschwerpunkt Ferienwohnungen

Auch im Jahr 2023 lag ein Aufgabenschwerpunkt des zuständigen Fachbereichs im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration auf der Verfolgung illegaler Wohnraum-Kurzzeitvermietungen (Ferienwohnungsnutzungen) im gesamten Stadtgebiet.

Wie bereits 2022 handelte es sich auch bei den im Jahr 2023 vom Sozialreferat zu würdigenden (und im Falle einer festgestellten illegalen Zweckentfremdung zu beendenden) Wohnraumnutzungen zum Zweck der Fremdenbeherbergung bei einer Vielzahl der Fälle um „klassische“ Ferienwohnungsnutzungen, bei denen der Wohnraum z. B. über Internetportale als Ferienwohnung angeboten wurde.

Das Phänomen, dass Wohnungen auf illegale Art und Weise an sog. Medizintourist*innen vermietet werden, ist hingegen nur noch in einem vergleichsweise sehr untergeordneten Rahmen zu beobachten. Vorgenannter Personenkreis hält sich ausschließlich für die Dauer einer medizinischen Behandlung in München auf, nun jedoch vermehrt in gewerblichen Unterkünften (Boardinghäusern, Hotels etc.).

Kurzzeitvermietungen/Wohnen auf Zeit

Ferner ist nach wie vor der Trend zu verzeichnen, dass sowohl Firmen als auch Privatpersonen über die genehmigungsfreien acht Wochen hinaus für 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 Wiederzuführung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke hingewirkt.

Die Tätigkeit im Rahmen der Aufdeckung und der Unterbindung von Zweckentfremdungen ist jedoch auch weiterhin durch eine teils sehr aufwändige einzelfallbezogene Ermittlungsarbeit geprägt. Denn zu bewerten ist stets das individuelle Nutzungskonzept.

Zahlen zum Vollzug im Bereich Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietungen

- Im Jahr 2023 wurden insgesamt 164 Ferienwohnungsnutzungen („klassische“ Ferienwohnungen, „möbliertes Wohnen auf Zeit“ sowie durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen) unterbunden.
- 172 Verfahren mussten im Jahr 2023 eingestellt werden, da eine Vermietungsdauer von mehr als acht Wochen im Kalenderjahr nicht nachgewiesen werden konnte.
Diese Verfahren werden 2024 je nach individueller Fallkonstellation wieder aufgegriffen und überwacht.
- Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 in Bezug auf 48 Wohneinheiten mittels Bescheid Auskunftersuchen an beteiligte Personen (z. B. Eigentümer*innen) oder auch an Portalbetreiber*innen gerichtet, um genauere Angaben zur jeweiligen Wohnung zu erhalten bzw. um die Identität von inserierenden Personen zu ermitteln.

Mit den, wie dargestellt, im Jahre 2023 insgesamt 164 unterbundenen zweckfremden Nutzungen konnten die entsprechenden Werte der letzten Jahre noch einmal übertroffen werden (Jahr 2020: 141 unterbundene Ferienwohnungsnutzungen; Jahr 2021: 132; Jahr 2022: 160).

Die vorgenannten 164 Wohnungen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nun wieder zur Verfügung.

Online-Meldeplattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen

Die im Januar 2018 freigeschaltete Online-Plattform zur Meldung vermuteter Zweckentfremdungen ist ein etabliertes Instrument zur Identifizierung möglicher rechtswidriger Wohnraumnutzungen.

Es werden vom Sozialreferat gezielt im Online-Eingabeformular jene Informationen abgefragt, die für die weitere Bearbeitung im Fachbereich von besonderer Relevanz sind.

Hierdurch konnte das Ziel, eine Steigerung der inhaltlichen Qualität der abgegebenen Hinweise zu erzielen, erreicht werden.
Damit einhergehend konnte die Bearbeitungseffizienz gesteigert werden. Oftmals zeitintensive Recherchearbeiten – die bei unvollständigen Hinweisen oder ungenauen Ortsangaben notwendig sind – entfallen weitestgehend.

Ferner ist in diesem Zusammenhang positiv zu erwähnen, dass durch die Online-Meldeplattform die Anzahl der zum bloßen Auffinden von Zweckentfremdungen notwendigen und oft zeit- und personalintensiven Ortsermittlungen deutlich reduziert werden konnten.

Erforderliche Ortsermittlungen können seit Bestehen der Online-Meldeplattform zumeist wesentlich zielgerichteter erfolgen.

Dies wiederum hat zur Folge, dass sowohl mehr zeitliche als auch mehr personelle Kapazitäten für die eigentliche, inhaltliche Fallbearbeitung zur Verfügung stehen.

Zahlen zur Online-Meldeplattform Eingänge im Jahr 2023

Im Jahr 2023 gingen insgesamt **854** Online-Meldungen im Sozialreferat ein. In diesen 854 Online-Meldungen sind 183 Mehrfachmeldungen (mit Bezug auf dieselbe Adresse) enthalten.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte damit wieder eine Zunahme des Hinweisaufkommens verzeichnet werden. Zum Vergleich das Aufkommen der letzten drei Jahre:

- 2023: insgesamt 854 Online-Meldungen
- 2022: insgesamt 826 Online-Meldungen
- 2021: insgesamt 576 Online-Meldungen

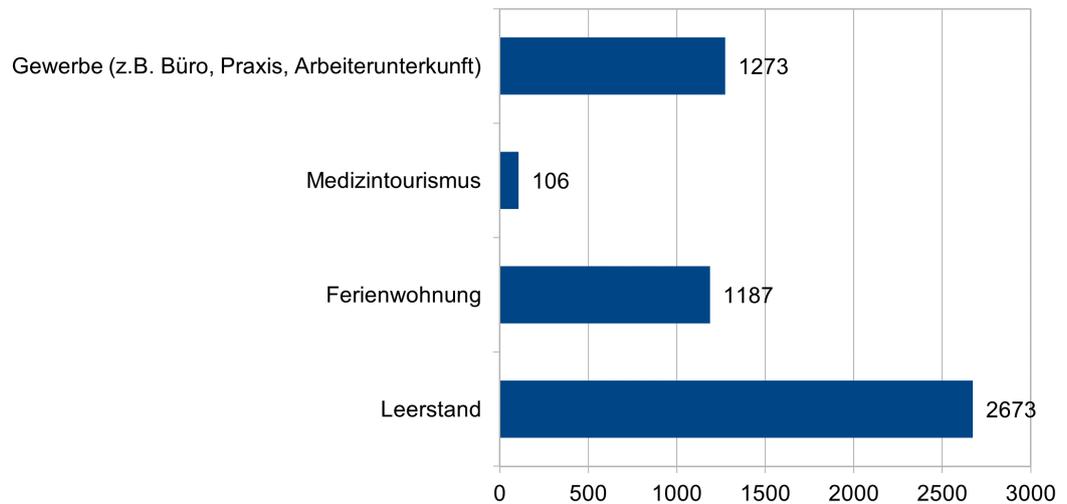
Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Hinweise

Bis zum Stichtag 15.02.2024 gingen insgesamt **5.239** Meldungen über die Online-Meldeplattform im Sozialreferat ein. Hiervon wurden 3.241 Hinweise anonym abgegeben (ca. 62 %). Dieser Wert der anonym eingehenden Hinweise entspricht in etwa dem mehrjährigen diesbezüglichen Durchschnitt.

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

Grafik 1 (Stand: 15.02.2024)

Gemeldete vermutete Zweckentfremdungen vom 15.01.2018 - 15.02.2024

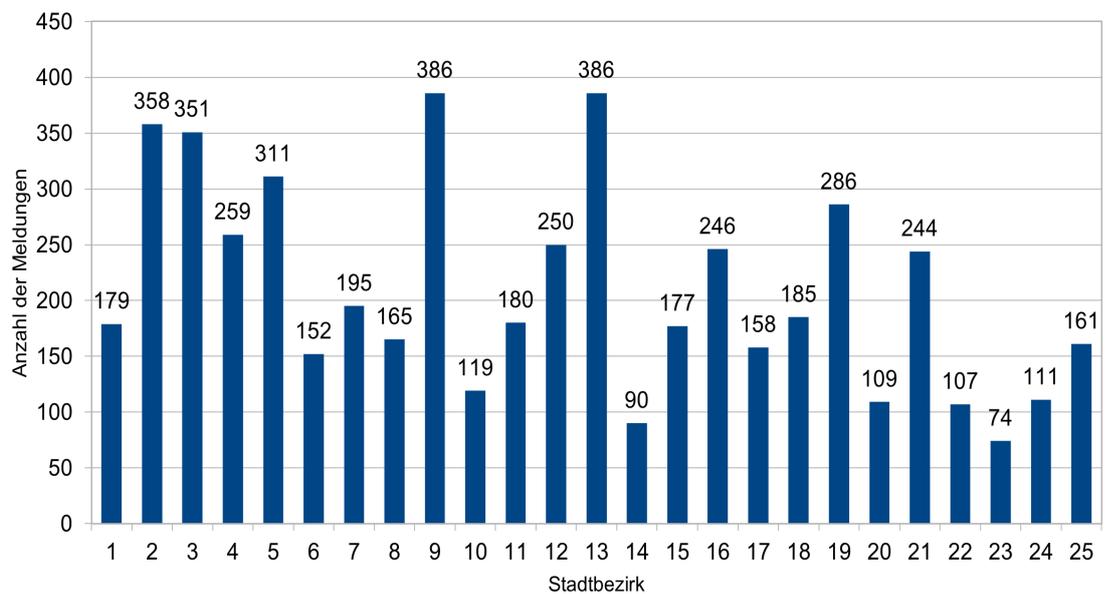


Mit Abstand am häufigsten wird das Sozialreferat nach wie vor über einen vermuteten Leerstand von Wohnraum in Kenntnis gesetzt.

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

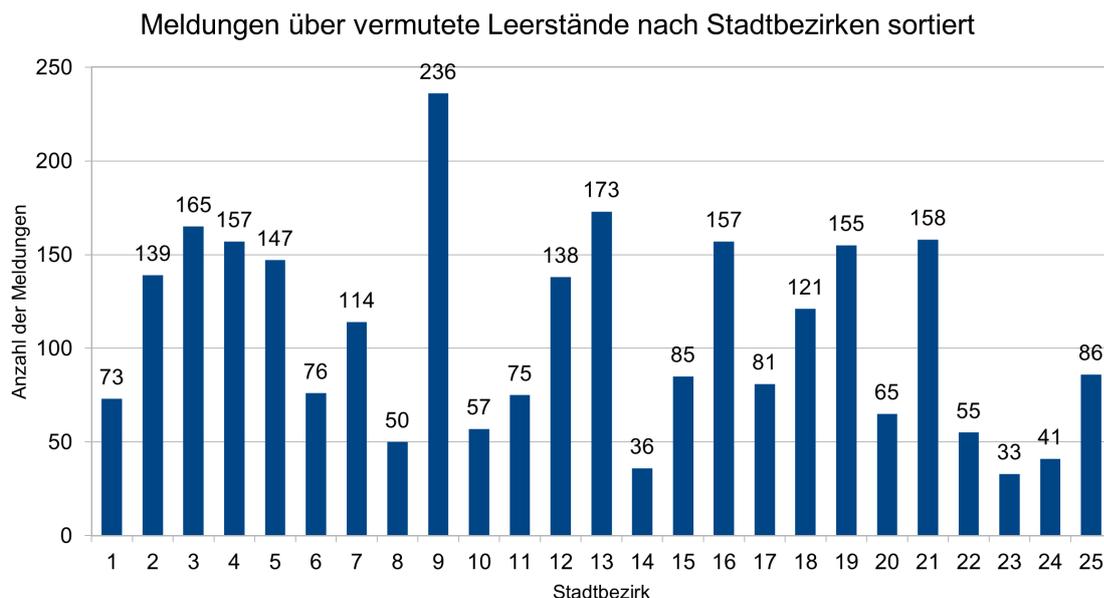
Grafik 2 (Stand: 15.02.2023)

Meldungen nach Stadtbezirken sortiert



Die nachfolgende Grafik (Grafik 3) wiederum gibt einen näheren Überblick über die Gesamtzahl der am häufigsten gemeldeten vermuteten Leerstände.

Grafik 3 (Stand: 15.02.2024)



Gerichtliche Verfahren

Gegen viele der ergangenen Anordnungen (z. B. zur Untersagung einer zweckfremden Nutzung) werden Rechtsbehelfe (Klagen) vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Auch 2023 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.

Im Jahr 2023 wurden

- insgesamt 53 Rechtsbehelfe gegen Bescheide eingelegt.

34 Verfahren wurden 2023 gewonnen, zwei Verfahren wurden verloren, über die restlichen Verfahren wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht entschieden (Stand: März 2024).

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. Aufgrund eines kontinuierlich verschärften Vollzuges und einer mittlerweile gefestigten Rechtsprechung sind die Zwangsgelder schrittweise angehoben worden. In geeigneten Fällen beträgt das „Anfangszwangsgeld“ bereits mehr als 20.000 Euro.

Zwangsgelder im Jahr 2023

Im Jahr 2023 wurden Zwangsgelder in Höhe von insgesamt

- 750.500 Euro festgesetzt (angedroht) und in Höhe von insgesamt
- 199.500 Euro für fällig erklärt.

Damit konnten im Rahmen eines strikten Vollzuges die entsprechenden Werte des Vorjahres 2022 übertroffen werden (2022: 625.000 Euro festgesetzt; 139.750 € für fällig erklärt).

Wie bereits im Vorjahr 2022 ist auch im vergangenen Jahr 2023 aus der hohen Differenz zwischen angedrohten und den tatsächlich für fällig erklärten und vereinnahmten Zwangsgeldern 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 Euro 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 2023 wurden

- 35 Bußgeldbescheide erlassen und im Rahmen dessen
- Bußgelder in Höhe von insgesamt 430.345 Euro verhängt (festgesetzt).

Auch in Zukunft 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

Auch weiterhin 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 2023

Im zuständigen Fachbereich wurden im Jahr 2023 in Bezug auf insgesamt **2.169** Wohneinheiten neue Verfahren durchgeführt.

Zudem wurden **rund 1.300** Beratungen zu zweckentfremdungsrechtlichen Fragestellungen durchgeführt.

Durchgeführte Ortsermittlungen

Durch die Außendienstmitarbeiter*innen wurden im Jahr 2023 insgesamt **3.959** Wohneinheiten überprüft.

Mit diesem Wert konnten die Zahlen der beiden Vorjahre jeweils übertroffen werden (2021: 3.365 überprüfte Wohneinheiten; 2022: 3.405).

Tendenziell geht die Zahl der bei Ortsermittlungen überprüften Wohneinheiten jedoch seit einigen Jahren – unabhängig von den pandemiebedingten Einschränkungen gerade in den Jahren 2020 und 2021 – zurück. Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurden noch 10.047 Wohneinheiten im Rahmen von Ortsermittlungen überprüft.

Einerseits tragen die über die Online-Meldeplattform seit Anfang 2018 eingehenden qualitativ hochwertigen Hinweise in erheblichem Maße dazu bei, dass weniger Ermittlungen vor Ort zum Aufdecken einer Zweckentfremdung notwendig sind.

Hinzu kommt andererseits, dass Ortsermittlungen nur durchgeführt werden, 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 2023 konnten

- **465 Wohneinheiten**
- mit einer Gesamtfläche von **27.487 m²**

vor einer illegalen Zweckentfremdung geschützt und auf diese Weise für den Wohnungsmarkt erhalten werden.

Zum Vergleich: Die Gesamtgestehungskosten einer EOF-Wohnung (einkommensorientierte Förderung) betragen nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2023 für eine im Durchschnitt 66,2 m² große Wohnung 413.295 Euro.

Vor diesem Hintergrund würde die Herstellung von 465 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau die Landeshauptstadt München mehr als 192 Millionen Euro kosten.

Zusammensetzung

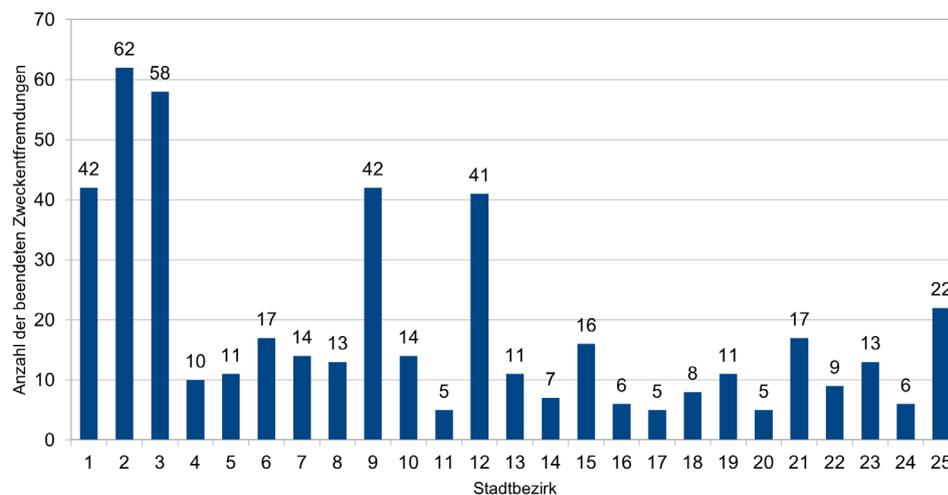
Die vorgenannten insgesamt 465 vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 66 Wohneinheiten, die für gewerbliche Zwecke (z. B. als Büro oder als Praxis) genutzt wurden
- 235 Wohneinheiten, die zuvor leer standen
- 164 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden

Auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:

Grafik – Stand: 31.12.2023

Beendete Zweckentfremdungen nach Stadtbezirken sortiert



Detaillierte Übersicht der dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten (WE):

Stadtbezirk	Gewerbe (WE)	Leerstand (WE)	Ferienwohnung (WE)
1	3	4	35
2	5	21	36
3	18	29	11
4	0	2	8
5	1	3	7
6	0	12	5
7	2	11	1
8	2	6	5
9	4	36	2
10	3	6	5
11	0	0	5
12	5	29	7
13	2	2	7
14	3	2	2
15	1	11	4
16	2	2	2
17	1	2	2
18	2	3	3
19	0	6	5
20	2	2	1
21	0	14	3
22	1	8	0
23	5	3	5
24	2	2	2
25	2	19	1
Summe	66	235	164

Genehmigungen

Im Jahr 2023 wurden folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Art der Genehmigung	Anzahl der erlassenen Bescheide	Anzahl der umfassten Wohneinheiten
Abbruch	349	1.050
Nutzungsänderung (z. B. Büro oder Praxis)	13	13

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

Im Jahr 2023 wurde in Bezug auf lediglich eine Wohneinheit eine gewerbliche Nutzung gegen Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung genehmigt. Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Darüber hinaus mussten für **69 Wohneinheiten** sogenannte Negativatteste ausgestellt werden.

In Bezug auf diese 69 Einheiten waren die zweckentfremdungsrechtlichen Eingriffsnormen nicht anwendbar.

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 Zweckentfremdungsverbot in München) durchgehend gewerblich genutzt werden.

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 2023 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 2023 neu erfassten Wohneinheiten (WE)

Mögliche Zweckentfremdung durch Leerstand:

**Anzahl der 2023 neu erfassten
Wohneinheiten (WE)**Mögliche Zweckentfremdung durch
Leerstand

Stadtbezirk	Stadtbezirksteil Bezeichnung	Anzahl WE
01	01.1 Graggenau	32
	01.2 Angerviertel	4
	01.3 Hackenviertel	1
	01.5 Lehel	10
	01.6 Englischer Garten Süd	8
01 Summe		55
02	02.1 Gärtnerplatz	7
	02.2 Deutsches Museum	3
	02.3 Glockenbach	8
	02.4 Dreimühlen	10
	02.5 Am alten südlichen Friedhof	4
	02.6 Am Schlachthof	33
	02.7 Ludwigsvorstadt- Kliniken	5
	02.8 St. Paul	2
02 Summe		72
03	03.2 Augustenstraße	3
	03.3 St. Benno	3
	03.4 Marsfeld	4
	03.5 Josephsplatz	8
	03.6 Am alten nördlichen Friedhof	2
	03.7 Universität	8
	03.8 Schönfeldvorstadt	1
03 Summe		29

04	04.1 Neuschwabing	17
	04.2 Am Luitpoldpark	11
	04.3 Schwere-Reiter-Straße	1
04 Summe		29
05	05.1 Maximilianeum	1
	05.2 Steinhausen	1
	05.3 Haidhausen - Nord	5
	05.4 Haidhausen - Süd	13
	05.5 Obere Au	1
	05.6 Untere Au	4
05 Summe		25
06	06.1 Untersending	4
	06.2 Sendlinger Feld	6
06 Summe		10
07	07.1 Mittersending	14
	07.2 Land in Sonne	1
	07.3 Am Waldfriedhof	8
07 Summe		23
08	08.1 Westend	5
	08.2 Schwanthalerhöhe	9
08 Summe		14
09	09.1 Neuhausen	10
	09.2 Nymphenburg	8
	09.3 Oberwiesenfeld	2
	09.4 St. Vinzenz	6
	09.6 Dom Pedro	4
09 Summe		30
10	10.1 Alt Moosach	1
	10.2 Moosach-Bahnhof	5
10 Summe		6
11	11.1 Am Hart	2
	11.2 Am Riesenfeld	20
	11.3 Milbertshofen	2
11 Summe		24

12	12.1 Freimann	1
	12.2 Obere Isarau	1
	12.3 Alte Heide - Hirschau	3
	12.4 Münchener Freiheit	8
	12.5 Biederstein	4
	12.6 Schwabing - Ost	16
	12.8 Neufreimann	2
12 Summe		35
13	13.1 Oberföhring	3
	13.2 Johanneskirchen	10
	13.3 Herzogpark	8
	13.4 Engelschalking	15
	13.6 Parkstadt	3
	13.7 Altbogenhausen	7
13 Summe		46
14	14.1 Echarding	2
	14.2 Josephsburg	8
	14.3 Berg am Laim Ost	4
14 Summe		14
15	15.1 Trudering - Riem	2
	15.2 Messestadt Riem	2
	15.3 Gartenstadt Trudering	1
	15.4 Waldtrudering	9
15 Summe		14
16	16.1 Ramersdorf	11
	16.2 Balanstraße-West	6
	16.3 Altperlach	7
	16.4 Neuperlach	23
	16.5 Waldperlach	6
16 Summe		53
17	17.1 Obergiesing	14
	17.2 Südgiesing	2
17 Summe		16
18	18.1 Untergiesing	3
	18.2 Siebenbrunn	7
	18.3 Giesing	4
	18.4 Neuharlaching	5
	18.5 Harlaching	11
18 Summe		30

19	19.1 Thalkirchen	119
	19.3 Forstenried	2
	19.4 Fürstenried-West	4
	19.5 Solln	11
19 Summe		136
20	20.1 Blumenau	2
	20.2 Neuhadern	6
	20.3 Großhadern	2
20 Summe		10
21	21.1 Neupasing	5
	21.2 Am Westbad	3
	21.3 Pasing	7
	21.4 Obermenzing	13
21 Summe		28
22	22.1 Altaubing	4
	22.2 Aubing-Süd	6
	22.3 Lochhausen	4
22 Summe		14
23	23.1 Industriebezirk	3
	23.2 Untermenzing-Allach	9
23 Summe		12
24	24.1 Feldmoching	3
	24.2 Hasenberg-Lerchenau Ost	7
	24.3 Ludwigsfeld	1
	24.4 Lerchenau West	3
24 Summe		14
25	25.1 Friedenheim	6
	25.2 St. Ulrich	34
25 Summe		40

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 erhalten bleibt und ein Verdrängungsrisiko weitestgehend ausgeschlossen bzw. größtmöglich minimiert wird.

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrats von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 35 Gebiete (Stand: Februar 2024). Allein im Jahr 2021 kamen acht Erhaltungssatzungsgebiete hinzu.

Der Fachbereich überwacht im Zuge dessen derzeit rund 200.000 Wohnungen. Zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 zu überwachende Wohnungen.

2.2 Statistische Werte für das Jahr 2023 Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im Jahr 2023 für **1.704** Wohneinheiten Anträge auf erhaltungssatzungsrechtlich relevante Maßnahmen gestellt.

Dieser Wert ist nur geringfügig höher als der entsprechende Wert aus dem Jahr 2022 (1.605 Wohneinheiten).

In den vergangenen drei Jahren war ein steter Rückgang der bearbeiteten Wohneinheiten zu verzeichnen (2021: Verfahren in Bezug auf 2.014 Wohneinheiten).

Die im Jahr 2023 unsichere Entwicklung in der (Bau-)Wirtschaft, die Entwicklung hinsichtlich der allgemeinen Preissteigerungen und die auch im Jahr 2023 noch vergleichsweise hohen Kreditbeschaffungskosten zeigen hier eine deutliche Wirkung. Offenbar warten viele Eigentümer*innen die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung ab und stellen kostenintensive Investitionen in ihre Immobilie zurück.

Zum Vergleich:

Im Jahr 2019 (und damit im letzten Jahr vor Beginn der umfangreichen Einschränkungen aufgrund der Covid-19-Pandemie) hat der zuständige Fachbereich erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren in Bezug auf 2.910 Wohneinheiten bearbeitet – bei seinerzeit noch beträchtlich weniger bestehenden Erhaltungssatzungen.

Genehmigungen

Im Jahr 2023 wurden für

- **492** Wohneinheiten

Genehmigungen für Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen).

Zudem wurden in Bezug auf

- **1.197** 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. Beratungen sind stets mit einem hohen Zeitaufwand verbunden.

Weitere Angaben zum Vollzug

Im Jahr 2023 wurden

- **1.687** Beratungsgespräche geführt,
- in Bezug auf **115** Wohneinheiten beantragte Maßnahmen abgelehnt (trotz ausführlicher Beratungen) sowie
- **1.515** 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.

Momentan (Stand Februar 2024) wird darüber hinaus vom Sozialreferat die Einhaltung von 37 Abwendungserklärungen mit den seit Juli 2018 geltenden verschärften Bindungen überwacht.

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).

Im Januar 2024 hat der Freistaat Bayern die Gültigkeitsdauer dieses Genehmigungsvorbehalts bis zum 31.12.2025 verlängert.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt ist jedoch 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.

Das Gesetz sieht folgende Prüfungen vor:

- Zunächst ist zu klären, ob die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil ein Absehen von einer Aufteilung „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ... wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“. Unter diesem Aspekt sind die Fälle zu untersuchen, in denen auf eine andere Weise als durch eine Aufteilung keine ausreichenden Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen sind.
- In § 172 Abs. 4 Satz 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist.

Diese Fallgruppen wiederum sind:

- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten der Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der*des Eigentümer*in veräußert werden.

- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB: Die Genehmigung ist nötig, um Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu erfüllen, die vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – erworben wurden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB: Das Gebäude wird zu anderen als Wohnzwecken genutzt.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Die*der Eigentümer*in verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen einer der vorgenannten 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 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).

Mit Beschluss vom 25.04.2023 erließ die Bayerische Staatsregierung (die von der Landeshauptstadt München lange Zeit vehement geforderte) hierzu notwendige Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung - Bau (GBestV - Bau).

Die Änderungen der vorstehenden Verordnung traten mit Wirkung zum 01.06.2023 in Kraft und sind räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig.

Damit steht seit dem 01.06.2023 eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich unter einem Genehmigungsvorbehalt. Der Vollzug dieses neuen Rechtsgebiets obliegt ebenfalls dem Fachbereich Bestandssicherung im Amt für Wohnen und Migration.

In Bezug auf diese Thematik wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10684 verwiesen, mit der der Stadtrat abschließend am 25.10.2023 hierüber umfassend informiert wurde.

Wie auch beim oben genannten Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten besteht gemäß § 250 BauGB kein absolutes Verbot einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum. Vielmehr muss ebenso ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden.

Auch darf das Grundbuchamt beim Amtsgericht ohne einen dort vorliegenden 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 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde. Das Vorliegen einer solchen Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für eine Aufteilung nach dem WEG.

Anmerkung: 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. Dies bedeutet, dass ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten unverändert unabhängig von der Anzahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen gilt.

Leider schöpfte der Freistaat Bayern die Befugnisse des § 250 BauGB bei der Umsetzung der Gebietsbestimmungsverordnung - Bau nicht vollumfänglich aus. So forderte die Landeshauptstadt München für einen deutlich schärferen Vollzug einen Genehmigungsvorbehalt ab bereits vier in einem Gebäude vorhandenen

Wohneinheiten (als geringste gesetzlich zulässige Schwelle von Wohneinheiten). Dennoch steht seit dem 01.06.2023 nun ein zusätzliches, effektives rechtliches Instrument zur Verfügung, um weitaus mehr Menschen in München vor einer möglichen Verdrängung und vor übermäßig hohen Wohnraummierten schützen zu können.

Die Bestimmungen des § 250 BauGB gehen den Regelungen des § 172 BauGB (s. Nr. 3.1) jedoch dann vor und ersetzen diese insofern, wenn das jeweilige Gebäude in einem Erhaltungssatzungsgebiet über mehr als zehn Wohneinheiten verfügt.

Unter folgenden Voraussetzungen muss eine Genehmigung erteilt werden:

- **§ 250 Abs. 3 Nr. 1 BauGB:** Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und das Wohnungseigentum oder das Teileigentum soll zugunsten von Miterb*innen oder Vermächtnisnehmer*innen begründet werden.
- **§ 250 Abs. 3 Nr. 2 BauGB:** Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der*des Eigentümer*in veräußert werden.
- **§ 250 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:** Auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist ein Absehen von der Genehmigung nicht mehr zumutbar.
Erläuterung: Hierunter fallen diejenigen Sachverhalte, in denen nur eine Aufteilung in Wohnungseigentum eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend finanzielle Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen.
- **§ 250 Abs. 3 Nr. 5 BauGB:** Ohne eine Genehmigung könnten Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Auf die Erteilung einer Genehmigung besteht in den genannten Fallkonstellationen bei Vorliegen aller Genehmigungsvoraussetzungen im jeweiligen Einzelfall ein rechtlicher Anspruch.

Sofern eine Genehmigung nicht zu erteilen ist, darf diese nach § 250 Abs. 4 BauGB nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist.

3.3 Statistische Werte und Erfahrungsbericht für das Jahr 2023

Genehmigungsvorbehalt innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten (Vollzug des § 172 BauGB)

Bearbeitete Verfahren im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Anträge

88 Anträge in Bezug auf **1.416** Wohneinheiten

Ablehnungen

Es wurden Anträge in Bezug auf **18** Wohneinheiten abgelehnt.

Genehmigungen

Es wurden Anträge in Bezug auf **1.461** Wohneinheiten genehmigt.

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- Bei **856** Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB;
- bei **46** Wohneinheiten aufgrund von Nachlass nach § 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB;
- bei **141** Wohneinheiten aufgrund einer „en-bloc Aufteilung“, das heißt der Aufteilung eines Anwesens in mehrere „Blöcke“ (Sondereigentumsanteile), bei denen wiederum alle Wohnungen einen einzigen Sondereigentumsanteil bilden (neben z. B. Gewerbeeinheiten).

In Bezug auf die übrigen Wohneinheiten stellten Genehmigungen keine Gefährdung für den Schutzzweck der Erhaltungssatzungen dar, wurden die Anträge zurückgenommen, war kein Wohnraum betroffen oder die Anträge sind noch in Bearbeitung.

Mit durchzuführenden Verfahren in Bezug auf die erwähnten 1.416 Wohneinheiten konnten im Jahr 2023 in etwa die entsprechenden Werte der Vorjahre verzeichnet werden (2022: 1.451 Wohneinheiten / 2021: 1.619 Wohneinheiten).

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

Im Zeitraum vom 01.06.2023 (Beginn des Vollzugs) bis zum 31.12.2023 gingen keine Anträge auf Umwandlung in Wohneigentum ein.

Jedoch waren in diesem Zeitraum Anträge auf Erteilung von Negativattesten in Bezug auf insgesamt **239** Wohneinheiten zu verzeichnen. 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.

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 substantieller Weise abnehmen.

Im Gegenteil: Durch die Auswirkungen der momentanen gesamtwirtschaftlichen Umstände wird sich der Mangel an für eine breite Masse der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum noch weiter verschärfen.

Allen Prognosen zufolge wird der Druck auf den Wohnungsmarkt in München in den nächsten Jahren durch hohe prognostizierte Zuzugsraten weiter und in nicht unerheblichem Umfang zunehmen.

Hinzu kommt, dass auch künftig der (finanzielle) Anreiz, vorhandenen Wohnraum illegal zweckfremd zu verwenden und auf diese Weise dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu entziehen, weiter sehr hoch bleiben wird.

Im Bereich des Vollzugs der Erhaltungssatzungen ist davon auszugehen, 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 äußeren Umstände weiter bzw. wieder ansteigen werden.

Forderungen des Sozialreferats

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

- Registrierungspflicht für Ferienwohnungen
- Genehmigungspflicht für die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung
- Gesetzliche Ermächtigung zur Durchführung von Räumungen
- Entfernungspflicht von illegalen Zweckentfremdungen für die Portale
- Verpflichtung zur Verwendung von Klarnamen auf Online-Portalen
- Verpflichtung der Portale, fallbezogen Aufstellungen der Buchungszeiten vorzulegen
- Entsprechende Ausweitung der Ordnungswidrigkeitentatbestände
- Unbedingter Ausschluss einer Ferienwohnungsnutzung für mehr als acht Wochen im Kalenderjahr
- 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 Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten
- Verlängerung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung in Wohneigentum über den 31.12.2025 hinaus

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Bekanntgabe zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II. über D-II-V/SP (2x) an das Revisionsamt z. K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung 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