

## **Informationsblatt zum allgemein üblichen Standard, Wohn- und Ausstattungsstandard in München**

**Auszug aus den Richtlinien der Landeshauptstadt München**  
**Stand: 21.02.2017**

Der allgemein übliche Standard von Wohnungen in der Landeshauptstadt München ist in der Regel gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung die Mindestanforderungen erfüllt und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Stadtbevölkerung nicht überschritten sind.

Ein allgemein üblicher Standard von Wohnräumen liegt erst dann vor, wenn deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungen über eine entsprechende Ausstattung und Merkmale zum Standard verfügen.

Die Bestandsaufnahme zum allgemein üblichen Wohn- und Ausstattungsstandard nimmt nicht Bezug auf die zur Bauzeit geltenden Vorschriften oder Normen, wie zum Beispiel Energieeinsparverordnung (EnEV), Schallschutz, Brandschutz, Statik, Umweltauflagen, Denkmalschutz u.s.w.

**Die nachfolgend genannten Ausführungen können lediglich einen allgemeinen Anhalt zum üblichen Ausstattungsstandard und damit zur Genehmigungsfähigkeit für Modernisierungsmaßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten geben. Bitte wenden Sie sich im konkreten Fall an Ihre Ansprechpartnerin/Ihren Ansprechpartner zu einem individuellen Beratungsgespräch.**

### **Grundrisse**

Allgemein übliche Wohnungsgrößen sind:

1-Zimmer-Wohnungen	mit rd. 25 m <sup>2</sup>	bis rd. 45 m <sup>2</sup> WF
2-Zimmer-Wohnungen	mit rd. 40 m <sup>2</sup>	bis rd. 70 m <sup>2</sup> WF
3-Zimmer-Wohnungen	mit rd. 65 m <sup>2</sup>	bis rd. 95 m <sup>2</sup> WF
4-Zimmer-Wohnungen	mit rd. 90 m <sup>2</sup>	bis rd. 130 m <sup>2</sup> WF

Für Wohnraum in der Größenordnung ab **3 Zimmern** sind **familiengerechte Konzeptionen** und eine hierfür ausreichende Möblierbarkeit Standard.

**Komfort- bzw. Luxus-Wohnungen** bilden auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor den geringeren Anteil.

## Merkmale zu Grundriss und Ausstattung

Bauliche Gegebenheiten wie unter anderem das Vorhandensein eines Personenaufzuges, eines gesonderten Abstellraumes, ausgewiesener Abstellflächen (z.B. für Kinderwägen und Fahrräder) oder einer Gegensprechanlage bestimmen den Wohnstandard entscheidend mit.

**Gesonderte Abstellräume**, wie z.B. im Kellergeschoss oder in Nebengebäuden, sind in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle Wohnungen zugeordnet.

**Abstellflächen** (z.B. für Kinderwägen und Fahrräder) stehen in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle zur Verfügung.

**Balkone bzw. Loggien** gehören weitgehend zum allgemein üblichen Standard von Neubauten bzw. werden, wie immer öfter zu beobachten, nachträglich vorgebaut. Balkone sind tendenziell in deutlich mehr als der Hälfte Wohnungen zugeordnet. Balkone mit Grundflächen von über 8 m<sup>2</sup> sind kein allgemein üblicher Standard. Bei mehreren Balkonen pro Wohnung zählt deren Gesamtfläche. Gleiches gilt für Terrassen.

**Personenaufzüge** sind in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen nach wie vor allgemein üblicher Standard. Darüber hinaus sind Aufzüge nach Art. 37 Bayerische Bauordnung ab einer Gebäudehöhe von 13 m baurechtliche Mindestanforderung.

**Galerien** sind in der überwiegenden Mehrzahl von Wohnungen nicht anzutreffen.

**Wintergärten** sind kein allgemein üblicher Wohnstandard.

**Gegensprechanlagen** sind in deutlich mehr als der Hälfte der Wohnungen vorhanden.

**Natursteinplatten** als Bodenbelag sind kein allgemein üblicher Wohnstandard.

## Merkmale zu Fenster, Fenstertüren und Wohnungseingangstüren

Allgemein üblicher Standard sind:

- **Verbundfenster** oder **isolierverglaste Fenster**.
- **Wohnungseingangstüren** entsprechen den Ansprüchen an den Schall-, Feuer- und Einbruchschutz.

## Merkmale zur Warmwasserversorgung und Heizung

Allgemein üblicher Standard sind:

- Eine zentrale Anlage für die **Warmwasserversorgung**, meist in Zusammenhang mit der Heizungsanlage installiert.
- Die **Raumheizung** von Wohnungen mit zentralen Heizanlagen (Zentralheizung, Fernheizung, Etagenheizung) oder Gas-Einzel- sowie Elektro-Nachtspeicher-Öfen.

Nicht allgemein üblicher Standard sind **Offene Kamine** oder **Kachelöfen** (diese sind verhältnismäßig selten eingebaut).

## Merkmale zu Sanitärräumen

Allgemein üblicher Standard:

- sind **Bäder und Toiletten innerhalb der Wohneinheiten**
- sind **geflieste Boden- und Wandflächen** (keramische Erzeugnisse)
- ist die Ausstattung von **WC-Räumen** mit Toilette und Handwaschbecken.

Allgemein üblicher Standard von Wohnungen, Sanitärräume

### mit bis zu 2 Zimmern

- 1 Sanitärraum (Bad mit Toilette)
- Ausstattung des Bades mit einem Waschbecken
- Ausstattung mit Badewanne (Duschmöglichkeit integriert) oder Duschwanne

### mit 3 und 4 Zimmern

- räumliche Trennung von Bad und WC (zwei Sanitärräume)
- Ausstattung des Bades mit zwei Waschbecken
- Ausstattung mit Badewanne und Duschwanne

Ausstattungsmerkmale von Sanitärräumen, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen sind:

- z.B. **Eck-Badewanne, Whirlpool** oder **Bidet**, unabhängig von der Anzahl der Zimmer
- Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus **Naturstein, wie z.B. Granit oder Marmor**
- in 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen Sanitärräume mit einer Wohnfläche von über 7 m<sup>2</sup>
- in 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen Sanitärräume mit einer insgesamt anrechenbaren Wohnfläche von über 9 m<sup>2</sup>.

## Merkmale zu Küchen und Elektroinstallation

Allgemein üblicher Wohnstandard sind **Kochstelle** (Gas- oder Elektroherde) und **Spüle**, integriert in eine Küchenzeile sowie die hierfür notwendigen Anschlüsse. Im Bereich der Küchenzeile besteht ein Spritzschutz (z.B. Wandfliesen).

**Elektroanschlüsse** sind nach heutigen Standards in ausreichender Anzahl installiert.

## Sonstige Ausstattung

Hinweise dafür, dass der allgemein übliche Wohn- und Ausstattungsstandard überschritten wird, sind z.B.:

- der Einbau von elektrischen Rollläden
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Boden- und Wandbelägen
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Sanitär- und -Armaturenausstattungen
- die Bereitstellung eines Conciergedienstes
- der Einbau eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad und Sauna im Gebäude