

Telefon: 0 233-67174
Telefax: 0 233-67204

Sozialreferat
Amt für Wohnen und
Migration
S-III-W/BS

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten
Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03017

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 20.05.2021

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Bekanntgabe der Jahresstatistik 2020
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Jahresstatistik 2020 zum Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum● Jahresstatistik 2020 zum Vollzug der Erhaltungssatzungen● Jahresstatistik 2020 zum Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZeS● Erhaltungssatzungen
Ortsangabe	-/-

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten
Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03017

**Vorblatt zur
Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 20.05.2021
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Vollzug des Zweckentfremdungsrechts	2
1.1 Entwicklung	2
1.2 Maßnahmen des Sozialreferates im Überblick	4
1.3 Statistik für das Jahr 2020	14
2 Vollzug der Erhaltungssatzungen	19
2.1 Statistik für das Jahr 2020	19
3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten	20
3.1 Ausgangslage	20
3.2 Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2020	22
4 Zusammenfassung, Ausblick und Forderungen	23
II. Bekannt gegeben	26

Telefon: 0 233-67174
Telefax: 0 233-67204

Sozialreferat
Amt für Wohnen und
Migration
S-III-W/BS

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten
Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03017

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 20.05.2021

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 des Sozialausschusses vom 05.06.2014 und 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).

Darüber hinaus werden zur Information des Stadtrats alle übrigen Informationen der Abteilung Wohnraumerhalt zum Vollzug der 29 derzeit gültigen Erhaltungssatzungen dargestellt.

Im Jahr 2020 konnten insgesamt **441** Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Zum Vergleich: Die Herstellung von 441 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau würde die Landeshauptstadt München rund 187 Millionen € kosten.

Ferner wurden im Jahr 2020

- Zwangsgelder in Höhe von **1.005.100 €** angedroht,
- Zwangsgelder in Höhe von insgesamt **277.750 €** vereinnahmt und darüber hinaus
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **738.180 €** festgesetzt.

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 Wohnungsbestands-sicherung. 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. Gewerberäume) findet das Zweckentfremdungsrecht keine Anwendung.

Eine Zweckentfremdung liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum

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

Wegen der im Zuge der Covid-19-Pandemie für den zeitlich weit überwiegenden Teil des Jahres 2020 geltenden Einschränkungen, der sich infolgedessen abrupt verschlechterten konjunkturellen Lage (verminderte Bautätigkeit in Erhaltungs-satzungsgebieten) und aufgrund personeller Abordnungen von mehreren Mitarbeiter*innen des Fachbereichs zur Eindämmung der Pandemie, kam es im Jahr 2020 zu einer Minderung einiger Vorgänge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (BayVGH) über die teilweise Unwirksamkeit der Zweckentfremdungssatzung (ZeS)

Mit Wirkung vom 01.01.2020 wurde § 7 Abs. 2 ZeS folgendermaßen geändert:

Der Ersatzwohnraum bei einer Nutzungsänderung oder einem Abbruch von Wohnraum ist in der Regel im gleichen Stadtbezirk zu schaffen.

Darüber hinaus darf vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden. Dessen Miethöhe hat sich dabei wiederum an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Landeshauptstadt München zu orientieren (Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15306). Damit sollte die Struktur der Mieterschaft erhalten bleiben und überall in München Wohnraum erschwinglich werden.

Mit Beschluss vom 20.01.2021 entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, dass die vorgenannten Regelungen unwirksam sind.

Der Stadtrat wurde über diese aktuellen Entwicklungen bereits in den Sitzungen der Vollversammlung am 27.01.2021 und in der Sitzung des Sozialausschusses am 11.02.2021 informiert. Diesbezüglich wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02611 verwiesen. Das Sozialreferat bedauert die gerichtliche Entscheidung. Dadurch werden die nachteiligen Entwicklungen des Mietwohnungsmarktes weiter verfestigt.

Denn gängige Praxis ist es, dass im Falle eines Abbruchs von Mietwohnraum trotz akzeptabler Bausubstanz und gutem Erhaltungszustand, im Neubau Eigentumswohnungen entstehen, die sich nur noch sehr wenige leisten können. Der bereits knappe bezahlbare Mietwohnraum nimmt weiter ab. Die betroffenen Mieter*innen sind dann gezwungen, eine andere zu ihren persönlichen (finanziellen) Möglichkeiten und Bedürfnissen passende Wohnung zu finden. Dies gestaltet sich jedoch gerade in München sehr schwierig – insbesondere für Familien mit Kindern und für Menschen in einem höheren Lebensalter.

Die zum 01.01.2020 neu eingeführten Regelungen wären geeignet gewesen, einer Vielzahl von Mieter*innen effektiven Schutz vor übermäßig hohen Mieten bzw. vor der Gefahr einer Verdrängung zu bieten:

So wären alleine im Jahr 2020 – im ersten Jahr des Vollzugs – bereits 250 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 11.940 m² unter die vorgenannten neuen Bindungen gefallen. Es sollte sichergestellt werden, dass sich die Mietpreise im neuerstellten Wohnraum nicht in unverhältnismäßiger Weise erhöhen und so ein für viele Menschen bezahlbarer Wohnraum in München erhalten bleibt. Der Stadtrat und die Landeshauptstadt München wollten damit dazu beitragen die Mieten gerechter zu gestalten und die Stadt weiter lebenswert für alle Einkommen zu machen.

Die umfassende rechtliche Prüfung des Sozialreferats kam zu dem Ergebnis, dass der Verwaltungsrechtsweg zur Anfechtung der gerichtlichen Entscheidung keine Aussicht auf Erfolg hat.

Das Sozialreferat beabsichtigt stattdessen, mittels einer Popularklage eine Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes herbeizuführen, um auf diesem Wege die notwendige rechtliche Grundlage zu erwirken. Zudem wird das Sozialreferat an den Landesgesetzgeber herantreten, um Verbesserungen für Mieter*innen der Ballungsräume zu erreichen.

Das Verfahren zur entsprechenden Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde vom Sozialreferat bereits in die Wege geleitet und wird dem Stadtrat voraussichtlich im Juni 2021 vorgelegt werden.

1.2 Maßnahmen des Sozialreferates im Überblick

Das Sozialreferat ergreift seit Jahren verschiedene Maßnahmen, um die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken effektiv einzudämmen und die Räumlichkeiten so für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten.

Auf diese Maßnahmen wird nachfolgend näher eingegangen.

Weiterhin fester Aufgabenschwerpunkt Ferienwohnungen

Der für den Vollzug zuständige Fachbereich Bestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration setzte auch im Jahr 2020 einen Aufgabenschwerpunkt im Bereich Wohnraum-Kurzzeitvermietungen im gesamten Stadtgebiet.

Aufgrund der mit der Covid-19-Pandemie einhergehenden Einschränkungen kam es im Jahre 2020 zwar zu einem deutlichen Einbruch des Städtetourismus.

Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass aufgrund dessen weniger Wohnungen in München zweckentfremdet werden.

Vielmehr ist momentan festzustellen, dass Vermietungen nun teilweise für einen längeren Zeitraum erfolgen. Unter anderem werden frühere tageweise Vermietungen als „möbliertes Wohnen auf Zeit“ angeboten. Da es sich auch hierbei um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handeln kann, werden die entsprechenden Verfahren weitergeführt, bis eine tatsächliche und dauerhafte Wohnnutzung nachgewiesen ist.

In den vergangenen Jahren war die Tätigkeit im Bereich Ferienwohnungen einerseits geprägt durch die Aufdeckung und Verfolgung zweckfremder Nutzungen durch „klassische“ Ferienwohnungen (z. B. Vermittlung über Internetportale) und andererseits durch die entsprechende Befassung mit Zweckentfremdungen von Wohnraum durch sogenannte Medizintourist*innen. Dieser Personenkreis hielt sich ausschließlich für die Dauer einer medizinischen Behandlung in München auf.

Letzteres Phänomen – die zweckfremde Wohnraumnutzung durch Medizintourist*innen – ist zumindest derzeit nicht mehr in einem nennenswerten Umfang zu beobachten.

Daher werden nunmehr höhere Kapazitäten gebraucht für die Aufdeckung und Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdungen durch Nutzungen als „klassische“ Ferienwohnung.

Ein wesentlicher Teil der Arbeit liegt weiterhin in der bedauerlicherweise nach wie vor sehr aufwändigen Ermittlung und der Unterbindung derartiger Zweckentfremdungen.

Zur effektiveren Aufdeckung und Verfolgung illegaler Ferienwohnungsangebote fordert das Sozialreferat daher seit langer Zeit vom bayerischen Gesetzgeber die rechtliche Einführung einer Registrierungs- und Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen (siehe auch Nr. 4. dieser Sitzungsvorlage).

Ferner fordert das Sozialreferat vom bayerischen Gesetzgeber auch weiterhin eine rechtliche Grundlage, um Wohnungen in letzter Konsequenz auch räumen zu dürfen und so eine Zweckentfremdung wirkungsvoll beenden zu können (siehe ebenfalls Nr. 4 dieser Sitzungsvorlage).

Zahlen zum Vollzug im Bereich Ferienwohnungen

- Im Beobachtungszeitraum 2020 wurden insgesamt **141** Ferienwohnungs-nutzungen („klassische“ Ferienwohnungen, „möbliertes Wohnen auf Zeit“ und lediglich drei durch Medizintourismus zweckentfremdete Wohnungen, bei denen die Verfahren vor 2020 begannen) unterbunden.
- **362** Verfahren mussten im Jahr 2020 eingestellt werden, da eine längere Vermietungsdauer als acht Wochen nicht nachgewiesen werden konnte. Diese Verfahren werden 2021 wieder aufgegriffen und überwacht.
- Darüber hinaus wurden im Jahr 2020 in Bezug auf **66** Wohneinheiten Auskunftersuchen an Portalbetreiber gerichtet, um die Identität von inserierenden Personen zu ermitteln bzw. genauere Angaben zur jeweiligen Wohnung zu erhalten.

Trotz der mit der Pandemie verbundenen Herausforderungen konnte die Zahl der im Jahr 2020 unterbundenen illegalen Ferienwohnungs-nutzungen im Vergleich zum Vorjahr (2019: 107 unterbundene derartige Nutzungen) deutlich gesteigert werden.

Die genannten 141 Wohnungen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nun wieder zur Verfügung.

Online-Meldeplattform für die Meldung vermuteter Zweckentfremdungen

Die Mitte Januar 2018 eingeführte Online-Meldeplattform ist mittlerweile bei den Bürger*innen etabliert und wird in regem Umfang genutzt.

Der zuständige Fachbereich erhält inzwischen den deutlich überwiegenden Teil der Hinweise auf potentielle ungenehmigte zweckfremde Nutzungen von Wohnraum über diesen Kommunikationsweg.

Im Jahr 2020 ging die Anzahl der abgegebenen Meldungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum zwar in deutlichem Maße zurück (2019: insgesamt 1.033 abgegebene Meldungen / 2020: insgesamt 658 abgegebene Meldungen). Dennoch erweist sich die Online-Meldeplattform für das Sozialreferat auch weiterhin als ein voller Erfolg:

Bis zum 15.01.2021 – und damit innerhalb von genau drei Jahren – gingen über diesen Weg exakt 2.900 Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum beim Sozialreferat ein. Dieser Wert entspricht im Durchschnitt einem Aufkommen von rund 81 Meldungen pro Monat.

In Folge der im Jahre 2020 über die Online-Meldeplattform abgegebenen Hinweise wurden im zuständigen Fachbereich rund 400 zweckentfremdungsrechtliche Verwaltungsverfahren eingeleitet.

Rund 100 dieser eingeleiteten Verfahren konnten wiederum bereits abgeschlossen werden. Bei den übrigen Hinweisen hat sich entweder ein Anfangsverdacht nicht erhärtet oder die entsprechenden Verfahren sind noch nicht beendet.

Durch die vorhandene Struktur des Online-Eingabeformulars werden gezielt 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.

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Einrichtung der Online-Meldeplattform positiv zu erwähnen, dass in Folge der ab Anfang des Jahres 2018 sprunghaft gestiegenen Hinweise die Anzahl der zum bloßen Auffinden von Zweckentfremdungen notwendigen (oft zeit- und personalintensiven) Ortsermittlungen deutlich reduziert werden konnte. Erforderliche Ortsermittlungen können nun meist 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.

In einer Grundsatzentscheidung von 2019 bestätigte das Bayerische Verwaltungsgericht München die gängige Verwaltungspraxis, dass Informationen über die Mitteleiler*innen auf der Meldeplattform nur bei expliziter datenschutzrechtlicher Einwilligung (der*des Mitteleiler*in) an private Dritte herauszugeben sind.

Diese Entscheidung gibt den Mitteleiler*innen die Sicherheit, dass keine Daten über die Meldung einer vermuteten Zweckentfremdung weitergegeben werden müssen. Dies wiederum stärkt das Vertrauen in behördliches Handeln und liefert der Landeshauptstadt München fundierte und detaillierte Informationen. Trotzdem bleibt die Anzahl der anonymen Melder*innen weiter hoch (ca. 60 %).

Anzahl der insgesamt über die Online-Meldeplattform eingegangenen Meldungen

Bis zum Stichtag 31.01.2021 gingen insgesamt **2.922** Meldungen über die Online-Meldeplattform ein. Hiervon wurden 1.736 Hinweise (59 %) anonym abgegeben.

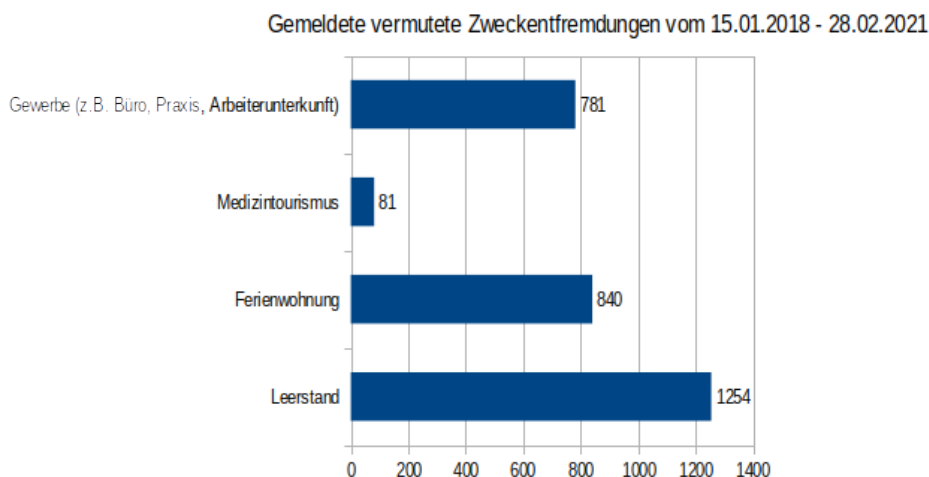
In den erwähnten insgesamt abgegebenen 2.922 Meldungen sind 785 Mehrfachmeldungen (mit Bezug auf denselben Wohnraum) enthalten.

In Bezug auf die eingegangenen Mehrfachmeldungen ist zu erwähnen, dass deren Anteil im Jahr 2020 leicht rückläufig war.

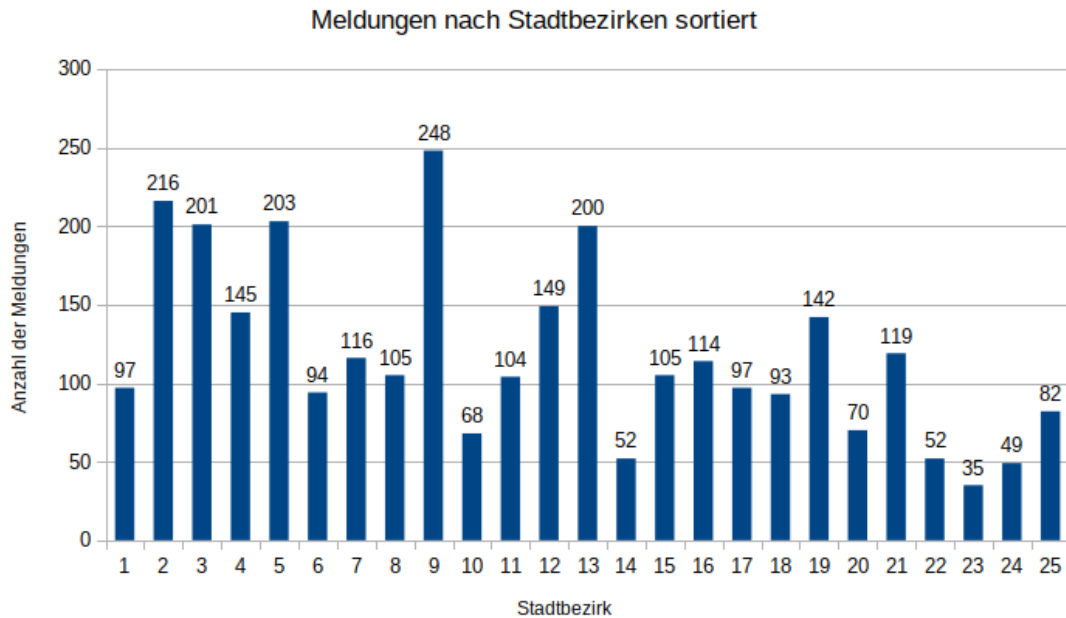
Lag die Anzahl der Mehrfachmeldungen im Jahre 2019 noch bei 20,5 % aller im Jahr 2019 abgegebenen Meldungen, sank dieser Wert zum 31.12.2020 auf 18 % aller im Jahre 2020 abgegebenen Meldungen.

Die nachfolgenden Übersichten stellen die aktuelle Entwicklung in Bezug auf die über die Online-Meldeplattform abgegebenen Meldungen dar (Stand 31.01.2021).

Grafik 1 – Stand 28.02.2021



Grafik 2 – Stand 28.02.2021

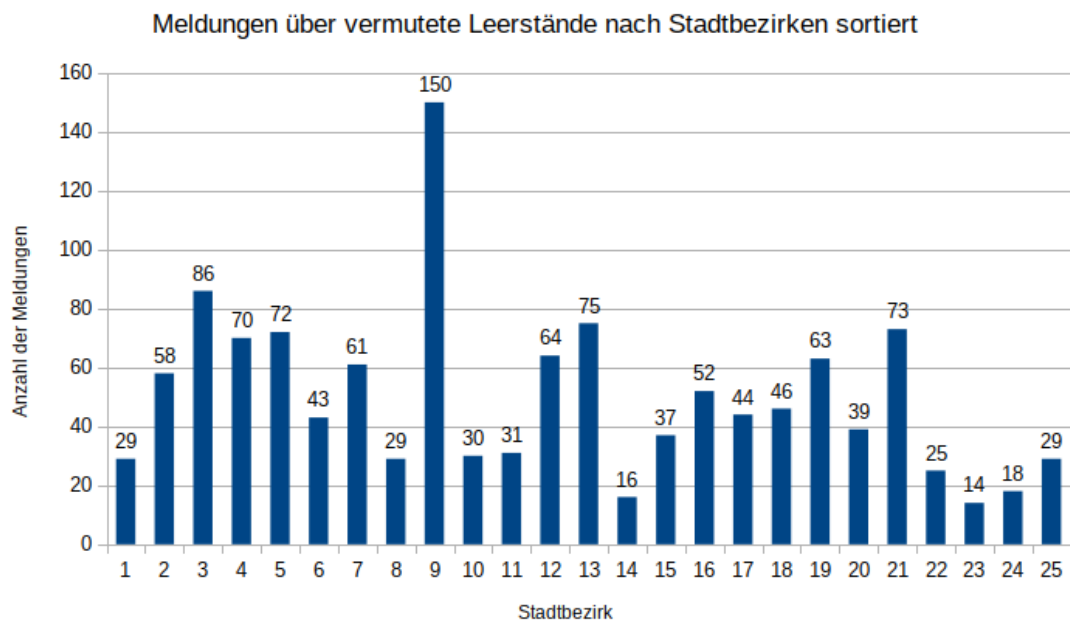


Mit 1.254 Hinweisen (Stand 28.02.2021) wurde am häufigsten ein vermuteter Leerstand von Wohnraum an das Sozialreferat gemeldet:

Im Jahr 2020 machten Hinweise auf einen vermuteten Leerstand über die Hälfte der abgegebenen Meldungen aus (658 Meldungen gesamt, davon 350 Meldungen zum Verdacht auf einen Leerstand).

In nachfolgender Übersicht ist wiederum die Anzahl gemeldeter vermuteter Leerstände – sortiert nach Stadtbezirken – dargestellt.

Grafik – Stand 28.02.2021



Erstmalige Verwendung eines EDV-Fachverfahrens (E-Akte)

Das Jahr 2020 war das erste Kalenderjahr, in welchem sämtliche Mitarbeiter*innen des zuständigen Fachbereichs sowie der Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration zur Vorgangserfassung und -bearbeitung erstmalig und ausschließlich ein (im Herbst 2019 eingeführtes) elektronisches Fachverfahren genutzt haben.

Die Erfassung und Verarbeitung sämtlicher für die Sachbearbeitung notwendigen Informationen und Unterlagen erfolgt nunmehr ausschließlich in einer technisch zeitgemäßen Art in strukturierter, durchsuchbarer und schnell abrufbarer digitaler Form.

Im Zuge des erfolgten grundlegenden Paradigmenwechsels in der Vorgangsbearbeitung entfallen nunmehr die Verwendung der bisher genutzten Papier-Karteikarten und darüber hinaus die herkömmliche Aktenführung auf Papier. Soweit rechtlich zulässig, können Bürger*innen alle für eine Bearbeitung ihrer jeweiligen Anliegen erforderlichen Informationen und Dokumente elektronisch an den zuständigen Fachbereich übermitteln.

Dies kann zur Beschleunigung der jeweiligen Bearbeitungszeiten beitragen und erhöht darüber hinaus in großem Ausmaß die Bürger*innenfreundlichkeit der Verwaltung.

Durch die erfolgte konsequente Digitalisierung sowohl der Bearbeitungsprozesse als auch der Aktenführung sieht sich das Sozialreferat ferner in sehr guter Art und Weise auf künftige Anforderungen im Rahmen der Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung (E-Government) vorbereitet.

Aktueller Sachstand zum Durchsetzen der Auskunftspflicht gegenüber Diensteanbietern

Mit dem 2017 eingeführten Art. 4 Satz 2 des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) wird die Verletzung von Mitwirkungspflichten mit einem Bußgeld in einer Höhe von bis zu 50.000 € sanktioniert.

Rechtsstreit mit dem Internetportal Airbnb

In zweiter Instanz entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof am 20.05.2020, dass ein an Airbnb gerichtetes generelles Auskunftersuchen des Sozialreferats aus dem Jahr 2018 rechtlich unzulässig ist. Über einen infolgedessen vom Sozialreferat eingelegten Rechtsbehelf (Nichtzulassungsbeschwerde) hat das Bundesverwaltungsgericht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht entschieden. Der weitere Fortgang der Angelegenheit bleibt abzuwarten.

Hierüber – und über weitere aktuelle gerichtliche Entscheidungen, die im Ergebnis für das Sozialreferat leider keinen Anspruch gegenüber Plattformbetreiberfirmen auf eine Datenherausgabe der inserierenden Personen beinhalten – wurde der Sozialausschuss in seiner Sitzung am 11.02.2020 informiert (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02417). Auf diese Sitzungsvorlage wird insofern verwiesen.

Aktueller Erfolg des Sozialreferats in einem Rechtsstreit mit einem Anbieter von Kurzzeitvermietungen

Mit Beschluss vom 12.01.2021 hat das Bayerische Verwaltungsgericht München in einem Eilverfahren die Rechtsauffassung des Sozialreferats bestätigt. Im betreffenden Fall ging ein Unternehmen gegen eine Anordnung des Sozialreferats zur Beendigung einer illegalen Wohnungsnutzung vor.

Das Geschäftsmodell besagten Unternehmens ist es, Wohnungen anzumieten, um dann wiederum einzelne Zimmer der jeweiligen Wohnung an Personen weiterzuvermieten, die sich von vornherein lediglich für einen begrenzten Zeitraum – zumeist für die Dauer ihres beruflichen Aufenthalts – in der Wohnung bzw. in

München aufhalten.

Da dieses Vorgehen eine Wohnraumnutzung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung (und damit eine Zweckentfremdung) darstellt, ging das Sozialreferat mit einer Anordnung dagegen vor. Gegen diese Anordnung wurden wiederum Rechtsmittel beim Verwaltungsgericht eingelegt, das jedoch die Auffassung des Sozialreferats bestätigte. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage ist das gerichtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen. Der weitere Fortgang bleibt abzuwarten.

Kontinuierlich verschärfter Vollzug

Gegen die Vielzahl der ergangenen Anordnungen zur Untersagung einer zweckfremden Nutzung werden Rechtsbehelfe (Klagen) vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München und vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben. Diese Fälle mussten 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 2020 wurden

- **104** Gerichtsverfahren abgeschlossen, wobei 15 Verfahren verloren wurden.

Zum Vergleich: Im Jahr 2019 wurden 105 Gerichtsverfahren abgeschlossen, im Jahr 2016 waren es 22 abgeschlossene Gerichtsverfahren.

Zwangsgelder

Das Sozialreferat verfügt über die rechtliche Möglichkeit, mit Zwangsgeldern die Erfüllung der 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 des mittlerweile durch die Gerichte als rechtmäßig bestätigten Verwaltungsvollzuges wird kein pauschaler Einstiegsbetrag bei der Festsetzung (Androhung) der Höhe der Zwangsgelder mehr festgelegt. Deren Höhe bemisst sich vielmehr nach dem wirtschaftlichen Interesse im jeweiligen Einzelfall.

Der Verwaltungsvollzug wurde (und wird auch weiterhin) kontinuierlich und Schritt für Schritt an die gerichtlichen Entscheidungen und die veränderten Gegebenheiten (z. B. professionelle Vermarktung von Wohnungen) angepasst.

Die Zwangsgelder sind in der Folge schrittweise angehoben worden. In geeigneten Fällen beträgt das „Anfangszwangsgeld“ mittlerweile bereits 20.000 €.

Entwicklung der Zwangsgelder im Jahr 2020:

- Angedrohte Zwangsgelder: **1.005.100 €**
- Vereinnahmte Zwangsgelder **277.750 €**

Aus der relativ hohen Differenz der im Jahr 2020 angedrohten und der tatsächlich für fällig erklärten (und vereinnahmten) Zwangsgelder ist ersichtlich, dass in vielen Fällen die Anordnungen des Sozialreferats befolgt wurden (bevor es zu einer fälligen Zahlung des zuvor angedrohten Zwangsgeldes kam) und die zweckfremde Nutzung beendet wurde.

Ordnungswidrigkeiten/Bußgelder

Bußgelder werden für eine begangene Ordnungswidrigkeit (z. B. einer illegalen Vermietung als Ferienwohnung) verhängt.

Die Möglichkeit des Erlasses von Bußgeldbescheiden in Höhe von höchstens 50.000 € je Wohneinheit gilt für den Betrachtungszeitraum bis zum Neuerlass der Zweckentfremdungssatzung (15.12.2017).

Seitdem beträgt der Bußgeldrahmen bis zu 500.000 € 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. Insofern hat das Sozialreferat nur einen bedingten Einfluss auf die Höhe der festgesetzten Bußgelder, da sich jede Festsetzung zwingend an den genannten individuellen Voraussetzungen des Einzelfalls zu orientieren hat.

Entwicklung der Bußgelder im Jahr 2020

Im Jahr 2020 wurden

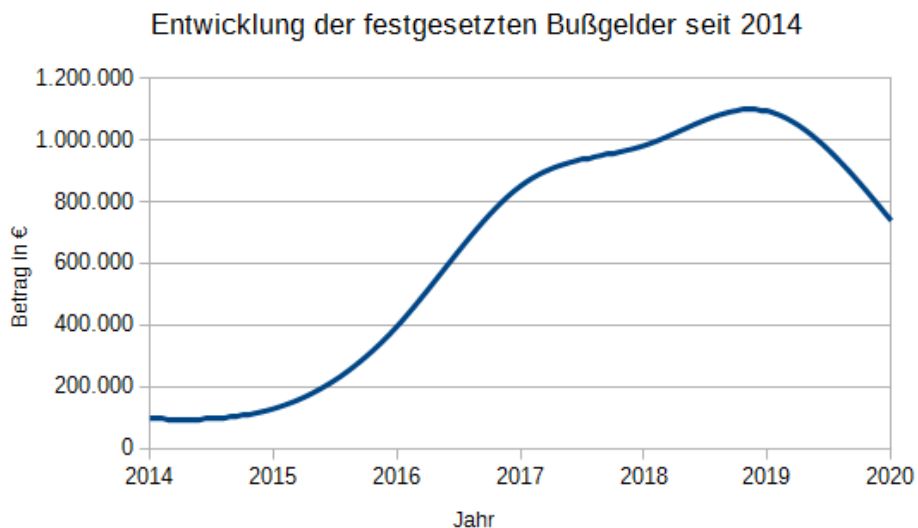
- **30** Bußgeldbescheide erlassen und im Rahmen dessen
- Bußgelder in Höhe von insgesamt **739.180 €** verhängt.

Die folgende Übersicht zeigt, dass die Höhe der festgesetzten Bußgelder im Durchschnitt der vergangenen Jahre nahezu stetig und deutlich gesteigert werden konnte:

Jahr	Anzahl der Bußgeldbescheide	Höhe der festgesetzten Bußgelder
2014	19	97.100 €
2015	36	129.550 €
2016	39	396.350 €
2017	50	851.110 €
2018	53	982.000 €
2019	42	1.093.300 €
2020	30	739.180 €

Trotz eines Rückgangs im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Höhe der im vergangenen Jahr 2020 festgesetzten Bußgelder mit 739.180 € immer noch in deutlichem Maße höher als der entsprechende Durchschnittswert der Jahre 2014 bis 2019 (Durchschnitt 2014 bis 2019: 591.568 €).

Die nachfolgende grafische Darstellung veranschaulicht die erfolgte, deutliche Vervielfachung der festgesetzten Bußgelder seit dem Jahr 2014.



In der Entwicklung der Bußgeldhöhen zeigen sich bereits die Auswirkungen der vorerwähnten Novellierung des Zweckentfremdungsrechts im Jahre 2017, wodurch der Erlass von Bußgeldbescheiden bis zu einer Höhe von 500.000 € je Wohneinheit ermöglicht wird.

Es ist damit zu rechnen, dass sich dieser Effekt in den Folgejahren verstetigt.

Für das Jahr 2021 ist bereits jetzt absehbar, dass mit einer deutlichen Steigerung der festgesetzten Bußgeldhöhen im Vergleich zum Vorjahr gerechnet werden kann.

Zusammenfassend werden vom Sozialreferat auch weiterhin die gesetzlich zur Verfügung stehenden Zwangs- und Sanktionsmittel zur Erfüllung der originären Aufgabe, nämlich der Sicherung des vorhandenen Wohnraumbestandes durch die Beendigung illegaler zweckfremder Wohnraumnutzungen, konsequent angewandt.

Datenübermittlung an die Finanzbehörden

Im Rahmen der durchgeführten zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren werden in geeigneten Sachverhalten die zuständigen Finanzbehörden über den jeweiligen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt (z. B. bei illegalen Ferienwohnungsnutzungen).

1.3 Statistik für das Jahr 2020

Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im zuständigen Fachbereich Verfahren in Bezug auf **2.647 Wohneinheiten** durchgeführt (2020: 2.902 Wohneinheiten).

Darüber hinaus wurden **1.922** Beratungen zu zweckentfremdungsrechtlichen Fragestellungen durchgeführt.

Durchgeführte Ortsermittlungen

Durch die Außendienstmitarbeiter*innen wurden **10.047 Wohneinheiten**, also im Durchschnitt rund 27 Wohneinheiten pro Kalendertag, überprüft (2020: 13.083 Wohneinheiten).

Durch das Sozialreferat vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrte und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohnungen

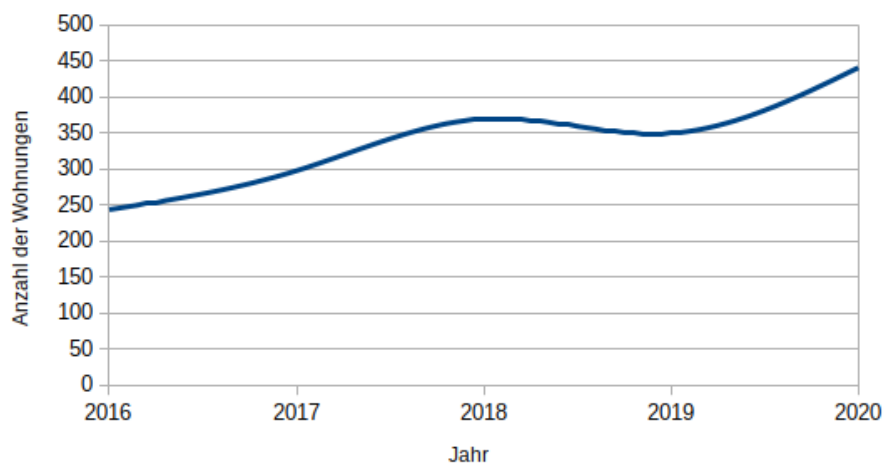
Im Jahr 2020 konnten

- **441** Wohneinheiten
- mit einer Gesamtwohnfläche von **28.819 m²**

vor einer illegalen Zweckentfremdung geschützt und so für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten werden.

Dieser Wert stellt einen neuen Höchststand dar, wie die nachfolgende Übersicht der letzten fünf Jahre zeigt:

Anzahl der vor einer Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen seit 2016



Zum Vergleich: Die Gesamtgestehungskosten einer EOF-Wohnung (einkommenorientierte Förderung) betragen nach dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung herausgegebenen „Bericht zur Wohnungssituation in München 2018-2019“ im Jahre 2019 für eine im Durchschnitt 69,7 m² große Wohnung 424.992 €. Vor diesem Hintergrund würde die Herstellung von 441 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau die Landeshauptstadt München rund 187 Millionen € kosten.

Trotz der pandemiebedingten großen Herausforderungen, einer Minderung der im Vergleich zum Jahr 2019 bearbeiteten Verfahren, weniger durchgeführten Ortsermittlungen und personeller Abordnungen im Rahmen der Pandemie-eindämmung konnte die Anzahl der vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen damit im Vergleich zum Jahr 2019 in sehr deutlicher Weise gesteigert werden (2019: 350 Wohneinheiten mit 21.215 m² Gesamtwohnfläche).

Es kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass diese Zahl aufgrund der noch bestehenden Einschränkungen, personeller Abordnungen und der Unsicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung im laufenden Jahr 2021 wieder erreicht bzw. übertroffen werden kann.

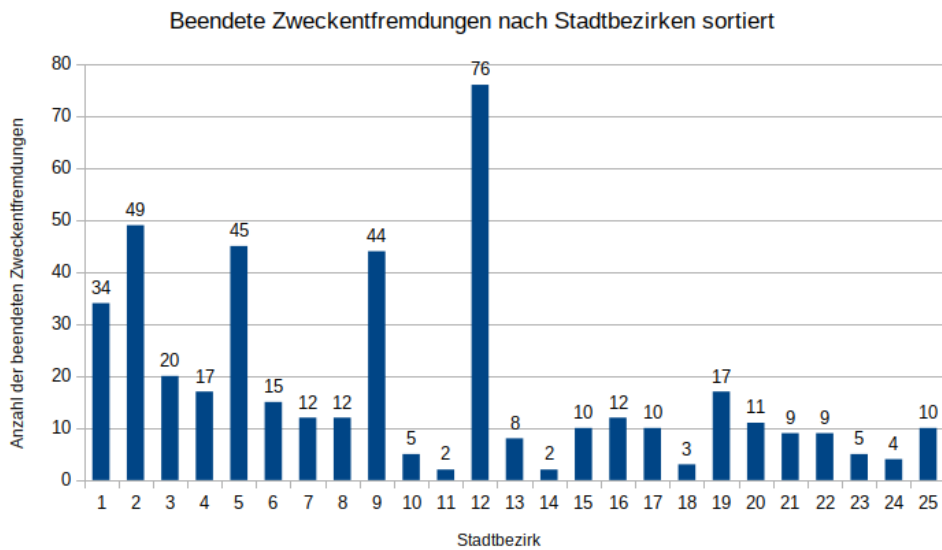
Zusammensetzung

Die 441 vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrten und an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohneinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

- 75 Wohneinheiten, die für gewerbliche Zwecke (z. B. als Büro oder als Praxis) genutzt wurden,
- 225 Wohneinheiten, die zuvor leer standen,
- 141 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden.

Auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht:

Grafik – Stand 31.12.2020



Detaillierte Übersicht der dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten:

Stadtbezirk	Gewerbe (WE)	Leerstand (WE)	Ferienwohnung (WE)
1	12	7	15
2	16	15	18
3	0	2	16
4	1	5	11
5	2	28	13
6	12	0	3
7	0	7	5
8	0	5	7
9	0	38	6
10	0	2	3
11	0	0	2
12	0	66*	10
13	0	3	5
14	0	3	5
15	1	9	0
16	3	7	2
17	2	5	3
18	0	2	1
19	7	5	5
20	7	2	2
21	1	6	2
22	5	3	1
23	2	2	1
24	3	0	1
25	1	5	4

Summe	75	225	141
--------------	-----------	------------	------------

*Enthalten ist ein großes Anwesen mit 59 Wohneinheiten

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

Genehmigungen

Im Jahr 2020 wurden zudem folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Art der Genehmigung	Anzahl der erlassenen Bescheide	Anzahl der betroffenen Wohneinheiten (WE)
Abbruch	465	1.254
Nutzungsänderung (z. B. Büro oder Praxis)	18	97

Die Genehmigungen wurden überwiegend gegen die Erstellung von Ersatzwohnraum als Kompensation für den durch die Zweckentfremdung verloren gehenden Wohnraum erteilt.

Lediglich in Bezug auf

- **vier** Wohneinheiten

wurde eine gewerbliche Nutzung zeitlich befristet gegen Zahlung einer laufenden (monatlich zu leistenden) Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 41.045 € genehmigt.

Die zum 01.01.2014 erfolgte Erhöhung der Ausgleichszahlung zeigt damit weiterhin die erwünschte Wirkung. Die Verfügungsberechtigten sind nicht mehr bereit, den erhöhten Betrag zu leisten und erstellen stattdessen Ersatzwohnraum oder verzichten auf die gewerbliche Nutzung. Die Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes verwendet.

Darüber hinaus mussten für

- **28** Wohneinheiten

sogenannte Negativatteste erteilt werden.

Dies bedeutet, dass für diese Einheiten die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen nicht anwendbar waren. 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) gewerblich genutzt werden.

2 Vollzug der Erhaltungssatzungen

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). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigung unterzogen, die das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Bestandssicherung erteilt [(§ 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)].

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrats von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 29 Gebiete (Stand Februar 2021). Der Fachbereich überwacht derzeit rund 173.000 Wohnungen. Zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 zu überwachende Wohnungen.

2.1 Statistik für das Jahr 2020

Bearbeitete Verfahren

Insgesamt wurden im Jahr 2020 für **1.691** Wohneinheiten Anträge auf erhaltungssatzungsrechtliche Maßnahmen gestellt

Auch in diesem Bereich war durch die Einschränkungen des vergangenen Jahres, insbesondere durch die abrupt einbrechende Konjunktur und die Zurückhaltung bei Bautätigkeiten, ein Rückgang der zu bearbeitenden Vorgänge, deutlich spürbar. Zum Vergleich: Im Jahr 2019 wurden Verfahren in Bezug auf 2.910 Wohneinheiten durchgeführt.

Genehmigungen

Im Jahr 2020 wurden für

- **273** Wohneinheiten

Genehmigungen für Maßnahmen erteilt, die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z. B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen). Darüber hinaus wurde in Bezug auf

- **1.025** 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).

Dabei wurde durch ausführliche Beratung der Antragsteller*innen meist im Vorfeld eine Lösung gefunden, die den Vorschriften der Erhaltungssatzung entspricht. Dies ist stets mit einem hohen Zeitaufwand für eine Beratung verbunden.

Weitere Angaben zum Vollzug

Ferner wurden im Jahr 2020

- rund **1.873** Beratungsgespräche geführt,
- **46** beantragte Maßnahmen abgelehnt und
- **2.416** Wohneinheiten überwacht, bei denen in den Vorjahren Modernisierungsmaßnahmen genehmigt wurden.

Der Fachbereich überwachte überdies rund **5.400** Wohneinheiten, für die im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechts von den neuen Verfügungsberechtigten Abwendungserklärungen abgegeben wurden.

Nachdem die bisherigen Bindungen der Abwendungserklärung mit Blick auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation nicht mehr ausreichend ihren Schutzzweck erfüllten, wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 eine neue Fassung der Abwendungserklärung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734).

Die Einhaltung dieser neuen Bindungen (u. a. Neuvermietung nur an einen bestimmten Personenkreis, gedeckelte Miethöhe bei Neuvermietung, gedeckelte Mieterhöhungen) ist seit Juli 2018 eine neu hinzugekommene Aufgabe des Fachbereichs.

Derzeit (Stand 31.01.2021) wird vom Sozialreferat die Einhaltung von 30 Abwendungserklärungen (von denen wiederum insgesamt rund 320 Wohneinheiten umfasst werden) mit den seit Juli 2018 geltenden Bindungen überwacht.

3 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

3.1 Ausgangslage

Die Vorschrift des § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Satzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, den Bereichen der Milieuschutzsatzungen (Erhaltungssatzungen), einzuführen. Am 04.02.2014 beschloss der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung den Erlass der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes. Die Wirkungen der Verordnung traten zum 01.03.2014 in Kraft.

Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist noch kein absolutes Umwandlungsverbot verbunden. Vielmehr muss ein besonderes 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 eine Aufteilung eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend Mittel für die Sanierung des maroden Wohnhauses zu beschaffen.
- In § 172 Abs. 4 Satz 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen gleichfalls 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 Baugesetzbuch [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 Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2020

Bearbeitete Verfahren im Zeitraum 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Zahl der Anträge

Die zu bearbeitenden Anträge stiegen im Vergleich zum Jahr 2019 deutlich an. Es wurden 101 Anträge in Bezug auf insgesamt **1.691** Wohneinheiten bearbeitet. Zum Vergleich das Jahr 2019: Anträge in Bezug auf 780 Wohneinheiten.

Antragsablehnungen

Es wurden keine Anträge abgelehnt.

Genehmigungen

Es wurden 65 Anträge in Bezug auf **1.382** Wohneinheiten genehmigt.

Diese Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- Bei **328** Wohneinheiten Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB;
- bei **124** Wohneinheiten aufgrund von Nachlass nach §172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB;
- bei **930** Wohneinheiten aufgrund einer „en-bloc Aufteilung“, das heißt der aufteilungsrechtlichen Zusammenführung mehrerer Einheiten zu einem einzigen Sondereigentum („Aufteilung im Block“).

Für die übrigen Wohneinheiten wurden die Anträge entweder zurückgenommen, es war kein Wohnraum betroffen, die Wohneinheiten befanden sich nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet oder die Anträge sind noch in Bearbeitung.

Im Jahr 2020 war mit Anträgen in Bezug auf 1.382 Wohneinheiten eine im Vergleich zum Vorjahr 2019 sehr deutlich ausfallende Steigerung der zu bearbeitenden Anträge zu verzeichnen (2019: Anträge in Bezug auf 780 Wohneinheiten).

Dieser Anstieg der Bearbeitungszahlen könnte mit dem derzeit geplanten Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes und einem im Zuge dessen vorgesehenen, auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten geltenden, Genehmigungsvorbehalt sowie im Zuge dessen befürchteter möglicher weiterer Restriktionen in Zusammenhang stehen.

Nach wie vor kann jedoch festgestellt werden, dass ohne den in Erhaltungssatzungsgebieten bestehenden Genehmigungsvorbehalt eine große Anzahl von Mietwohnungen bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre. Die Gesetzesintention hat also zum gewünschten Effekt geführt.

4 Zusammenfassung, Ausblick und Forderungen

Zusammenfassung

Der Erhalt von preiswertem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung ist seit langem oberstes Ziel der Landeshauptstadt München. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt konnte durch konsequente und zeitnahe Verfolgung von Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und durch die Erhaltungssatzungen dafür sorgen, dass die gesetzte Rechtsordnung durchgesetzt wird und bestehender Wohnraum für die Bevölkerung erhalten bzw. schnellstmöglich zurückgewonnen wird.

So konnten durch das Sozialreferat alleine im vergangenen Jahr

- **441** Wohnungen für den Wohnungsmarkt erhalten werden (Höchststand),
- **89** von 104 Gerichtsverfahren (86 %) bezüglich illegaler Wohnraumzweckentfremdungen gewonnen werden,
- **1.005.100 €** Zwangsgelder angedroht und **277.750 €** vereinnahmt werden,
- **739.180 €** Bußgelder verhängt werden,
- Anträge für **1.691** Wohneinheiten erhaltungssatzungsrechtlich überprüft werden,
- **2.416** Wohneinheiten auf in den vergangenen Jahren genehmigte Modernisierungsmaßnahmen überprüft werden.

Zudem

- konnten in den letzten 10 Jahren insgesamt **2.582** Wohnungen dem Wohnungsmarkt erhalten werden,
- konnte bereits in **drei** Fällen die Anordnung einer Ersatzzwangshaft durchgesetzt werden.

Ausblick

Vollzug des Zweckentfremdungsrechts und der Erhaltungssatzungen

Ungeachtet der momentanen und temporären Covid-19-Pandemie wird der Mangel des für die breite Masse der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraums in München auf absehbare Zeit nicht in einer nennenswerten Art und Weise abnehmen.

Im Gegenteil: Allen Prognosen zufolge wird sich die Wohnungsmarktsituation in den nächsten Jahren durch Zuzug weiter verschärfen.

Der (finanzielle) Anreiz, vorhandenen Wohnraum illegal zweckfremd zu verwenden und damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu entziehen, wird sehr hoch bleiben.

Weiter ist davon auszugehen, dass nach dem Ende der durch die Pandemie bedingten Einschränkungen der Städtetourismus wieder anlaufen wird und damit einhergehend die illegale Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung wieder in sehr deutlichem Umfang zunehmen wird.

Auch im Bereich des Vollzugs der Erhaltungssatzungen ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Pandemie und einer Erholung der konjunkturellen Situation wieder eine vermehrte Bautätigkeit – und damit eine Steigerung der zu überwachenden Verfahren – stattfinden wird.

Zusammenfassend geht das Sozialreferat davon aus, dass nach Bewältigung der Pandemiesituation die Vollzugszahlen – sowohl im Bereich des Zweckentfremdungsrechts als auch im Bereich des Erhaltungssatzungsrechts – mindestens wieder das Niveau von vor der Pandemie erreichen und in den folgenden Jahren weiter ansteigen werden.

Wie bereits unter Nr. 3.2 erwähnt, wird zum Stand der Erstellung dieser Sitzungsvorlage auf bundespolitischer Ebene durch das geplante Baulandmobilisierungsgesetz eine Ausweitung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum über die Erhaltungssatzungsgebiete hinaus diskutiert.

Die Einführung einer solchen – dann im gesamten Stadtgebiet gültigen – Regelung hätte für den vollziehenden Fachbereich eine enorme Aufgabenmehrung zur Folge, die ohne entsprechende Personalzuschaltungen nicht bewältigt werden kann. Hiermit würde der Stadtrat zu gegebener Zeit befasst werden.

Forderungen des Sozialreferats

Um die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München noch schärfer und wirkungsvoller unterbinden zu können, bestehen seitens des Sozialreferates nach wie vor folgende Forderungen an den Landesgesetzgeber:

- 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 Onlineportalen,
- Verpflichtung der Portale, jährliche Aufstellungen der Buchungszeiten vorzulegen,
- Entsprechende Ausweitung der Ordnungswidrigkeitentatbestände,
- 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 noch schärfer und wirkungsvoller vornehmen zu können, fordert das Sozialreferat beim Bundesgesetzgeber folgende Änderungen:

- Verlängerung der Frist in § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf mindestens 15 Jahre,
- Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für das gesamte Stadtgebiet für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (ein solcher ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage im geplanten Baulandmobilisierungsgesetz durch eine entsprechende Ergänzung des Baugesetzbuches [BauGB] vorgesehen).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

z.K.

Am

I.A.