



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

Rathaus

Datum: 19.10.2023

**Abrisse in München und Schaffung von Ersatzwohnraum – Wie entwickeln sich die Zahlen?**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00722 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI  
vom 09.06.2023, eingegangen am 09.06.2023

Az. D-HA II/V1 6820-14-0113

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

in Ihrer Anfrage vom 09.06.2023 führen Sie Folgendes aus:

„Wohnraum darf in München nur mit einer Genehmigung zweckentfremdet werden. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum abgebrochen wird. Nach der Zweckentfremdungsverordnung muss bei Abrissen mindestens genauso viel Wohnfläche gebaut, wie abgerissen werden. Oft wird dabei bezahlbarer Wohnraum vernichtet und Luxuseigentumswohnungen entstehen.“

Für die gewährte Verlängerung der Frist zur Antwort bedanke ich mich.

Zu Ihrer Anfrage vom 09.06.2023 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters wie folgt Stellung:

Der Beantwortung der einzelnen Fragen werden zunächst die nachfolgenden generellen Informationen vorangestellt:

Für Wohnraum, der dem allgemeinen Wohnungsmarkt durch eine Zweckentfremdung entzogen wird, ist grundsätzlich stets die Leistung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Nach den einschlägigen Bestimmungen der maßgeblichen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) kann eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums u. a. durch die Schaffung von Ersatzwohnraum Rechnung getragen wird (vgl. § 5 Abs. 3 ZeS).

Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird (§ 7 Abs. 1 Satz 1 ZeS).

Eine wesentliche der vom Ersatzwohnraum zu erfüllenden Eigenschaften ist, dass der als Ersatzwohnraum neu zu schaffende Wohnraum nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein darf (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 4 ZeS).

Das Sozialreferat legt dem Stadtrat jährlich eine ausführliche statistische Zusammenfassung zum Vollzug des Zweckentfremdungsrechts vor.

Die entsprechenden Sitzungsvorlagen sind im Ratsinformationssystem abrufbar.

Zuletzt erfolgte eine solche Bekanntgabe mit entsprechenden Angaben für das Jahr 2022 in der Sitzung des Sozialausschusses am 22.06.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09416).

Zudem wird auf die Ausführungen in der Antwort des Sozialreferats auf Ihre Anfrage Nr. 20-26 / F 00125 vom 28.10.2020 („In welchem Ausmaß wird die Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigt?“) verwiesen.

Darüber hinaus wird inhaltlich auf den regelmäßig vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung herausgegebenen „Bericht zur Wohnungssituation in München“ verwiesen.

Nachfolgend wird auf die von Ihnen gestellten Fragen eingegangen.

Frage 1:

„Wie viele Anträge zur Erteilung einer Abrissgenehmigung nach der Zweckentfremdungssatzung und bezogen auf wie viele Wohneinheiten wurden seit 2008 jährlich gestellt? (Bitte einzeln nach Jahren und Stadtbezirken aufschlüsseln).“

Antwort:

Der für den Vollzug zuständige Fachbereich stellte die Vorgangs-/ Fallerfassung ab Ende 2019 sukzessive auf ein EDV-Fachverfahren um (E-Akte). Eine valide EDV-gestützte Auswertung des verfügbaren Datenmaterials ist erst für den ab dem Jahr 2021 erfassten Datenbestand möglich. Für die angefragten Informationen, die den Zeitraum vor 2021 betreffen, ist die stadtbezirksgenaue Darstellung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.

Die nachfolgende Übersicht stellt die von 2008 bis 2020 im jeweiligen Jahr neu eingegangenen zweckentfremdungsrechtlichen Abbruchfälle samt zugehöriger Wohneinheiten (WE) dar.

Jahr	Anzahl Fälle	Anzahl WE
2008	375	954
2009	435	889
2010	400	832
2011	473	772
2012	506	1.279
2013	493	1.042
2014	543	1.095

Jahr	Anzahl Fälle	Anzahl WE
2015	572	1.480
2016	546	1.088
2017	584	1.280
2018	577	1.039
2019	635	1.247
2020	559	1.247

Aus den nachstehenden Tabellen ist die Anzahl der in den Jahren 2021 und 2022 im jeweiligen Jahr neu eingegangenen zweckentfremdungsrechtlichen Abbruchfälle samt zugehöriger Wohneinheiten (WE) ersichtlich, darüber hinaus der jeweilige Stadtbezirk (keine Nennung des Stadtbezirkes = kein Aufkommen im jeweiligen Stadtbezirk).

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Fälle	Anzahl WE
<b>2021</b>	02	8	20
	03	12	320
	04	8	48
	05	3	6
	06	3	3
	07	10	13
	08	2	10
	09	14	23
	10	17	27
	11	24	178
	12	34	50
	13	63	653
	14	6	8
	15	66	84
	16	49	107
	17	8	11
	18	20	29
	19	28	38
	20	39	51
	21	49	70
	22	45	56
	23	51	74
	24	24	30
	25	14	18
		<b>Summe</b>	<b>597</b>

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Fälle	Anzahl WE
<b>2022</b>	01	7	14
	02	8	26
	03	3	29
	04	8	123
	05	2	2
	07	13	29
	08	1	1
	09	8	58
	10	24	33
	11	14	16
	12	28	367
	13	48	71
	14	19	80
	15	72	91
	16	50	120
	17	12	17
	18	15	19
	19	101	142
	20	32	38
	21	33	49
	22	18	20
	23	36	53
	24	34	41
	25	16	20
		<b>Summe</b>	<b>602</b>

Zu Frage 1:

„a) Wie viele davon wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden? (Bitte einzeln nach Jahren und Stadtbezirken aufschlüsseln.)“

Antwort:

Auch zu dieser Frage ist aus oben erläuterten Gründen für die angefragten Jahre 2008 bis 2020 eine stadtbezirksgenaue Antwort nur mit einem unverhältnismäßig hohen Ermittlungsaufwand möglich. Überdies ist für die Jahre von 2008 bis 2020 in Bezug auf die Anzahl der Ablehnungen eine dezidierte Aufschlüsselung nach abgelehnten zweckentfremdungsrechtlichen Abbrucharträgen ebenfalls nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.

Aus der nachfolgenden Übersicht sind die in den jeweiligen Jahren von 2008 bis 2020 genehmigten zweckentfremdungsrechtlichen Abbrucharträge (bezogen auf Wohneinheiten) sowie die zweckentfremdungsrechtlich insgesamt ergangenen Ablehnungen ersichtlich.

<b>Jahr</b>	<b>Genehmigungen (WE)</b>	<b>Ablehnungen insgesamt (WE)</b>
2008	684	3
2009	680	1
2010	713	15
2011	734	2
2012	1.296	2
2013	1.042	9
2014	1.025	0
2015	830	4
2016	810	16
2017	1.075	3
2018	1.048	19
2019	889	1
2020	1.254	82

Die Anzahl der noch nicht verbeschiedenen Anträge kann valide nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand ermittelt werden.

Das Sozialreferat entscheidet über jeden eingereichten Antrag nach Vorliegen aller entsprechend notwendigen Unterlagen und Prüfung des jeweiligen Sachverhalts selbstverständlich so zeitnah wie möglich.

Die folgenden Darstellungen enthalten die Anzahl der in den Jahren 2021 und 2022 im jeweiligen Jahr genehmigten und abgelehnten zweckentfremdungsrechtlichen Abbrucharträge samt zugehöriger Wohneinheiten, darüber hinaus ist der jeweilige Stadtbezirk ersichtlich.

Darstellung der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungen zum Abbruch (keine Nennung des Stadtbezirkes = kein Aufkommen im jeweiligen Stadtbezirk):

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Bescheide	Anzahl WE	
<b>2021</b>	01	4	13	
	02	3	20	
	03	4	124	
	04	3	6	
	05	2	4	
	07	11	15	
	09	11	43	
	10	18	96	
	11	9	15	
	12	19	26	
	13	41	55	
	14	6	8	
	15	46	65	
	16	29	44	
	17	8	10	
	18	19	28	
	19	18	24	
	20	49	62	
	21	46	71	
	22	31	42	
	23	32	43	
	24	21	28	
	25	6	7	
	<b>Summe</b>		<b>436</b>	<b>849</b>

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Bescheide	Anzahl WE
<b>2022</b>	01	1	1
	02	5	11
	04	7	157
	05	2	2
	06	3	9
	07	11	30
	08	2	12
	09	6	8
	10	12	23
	11	15	22
	12	20	33
	13	36	58
	14	11	14
	15	74	106
	16	42	230
	17	7	9
	18	15	17
	19	42	61
	20	36	44
	21	32	50
	22	30	40
	23	34	53
	24	20	25
	25	12	16
	<b>Summe</b>		<b>475</b>

Darstellung der zweckentfremdungsrechtlichen Ablehnungen für Abbrüche in den Jahren 2021 und 2022 mit Angaben der jeweiligen Stadtbezirke (keine Nennung des Stadtbezirkes = kein Aufkommen im jeweiligen Stadtbezirk):

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Bescheide	Anzahl WE
2021	09	1	1
	22	1	1
<b>Summe</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
2022	16	7	16
	21	1	1
	23	1	1
<b>Summe</b>		<b>9</b>	<b>18</b>

Zu Frage 1:

„b) Wie viele Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken rückgeführt?“

Antwort:

Es wird davon ausgegangen, dass Gegenstand dieser Frage jene von der\*dem Antragsteller\*in vor einer Entscheidung des Sozialreferats freiwillig zurückgenommenen Anträge sind (und es infolgedessen nicht zu einer Zweckentfremdung durch einen Abbruch von Wohnraum kam).

Für die Jahre von 2008 bis 2020 ist eine dezidierte Aufschlüsselung nach zurückgenommenen zweckentfremdungsrechtlichen Abbrucharträgen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.

Im Verhältnis zur Gesamtzahl aller eingereichten Zweckentfremdungsanträge lässt sich jedoch feststellen, dass die Zahl der freiwillig zurückgenommenen Anträge sehr gering ist.

So wurden in den Jahren von 2008 bis 2020 im Durchschnitt in Bezug auf 42 Wohneinheiten pro Jahr zweckentfremdungsrechtliche Anträge vor einer Entscheidung des Sozialreferats zurückgenommen. In dieser Zahl enthalten sind alle zweckentfremdungsrechtlichen Anträge (z. B. auch für eine Nutzungsänderung von Wohnraum).

In den Jahren 2021 und 2022 wurde insgesamt nur ein einziger zweckentfremdungsrechtlicher Abbrucharträge (in Bezug auf eine Wohneinheit) freiwillig zurückgenommen.

Zu Frage 1:

„c) Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen? Wie viele davon in Mietwohnungsraum und wie viele davon in Eigentumswohnungen? (Bitte einzeln nach Jahren und Stadtbezirken aufschlüsseln.)“

Antwort:

Das Sozialreferat darf im Falle der Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum (z. B. durch Abbruch) als Kompensation für den durch die Zweckentfremdung verloren gehenden Wohnraum nicht die Schaffung von mehr Wohnraum verlangen, als dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entzogen wird (keine Überkompensation).

Im Falle eines Abbruchs von Wohnraum werden nicht selten mehr Wohneinheiten neu errichtet, als abgebrochen werden. Beim eigentlichen Ersatzwohnraum handelt es sich stets um jenen neuen Wohnraum, der als Kompensation für den verloren gehenden Wohnraum neu errichtet werden muss.

Eine stadtbezirksgenaue Aufstellung des aufgrund eines vorherigen Abbruchs errichteten (Ersatz-)Wohnraums für die Jahre 2008 bis 2020 ist nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich und erfolgt daher nicht.

Aus nachfolgender Übersicht ist für die Jahre von 2008 bis 2020 der nach einer Zweckentfremdung insgesamt geplante neue Wohnraum (Ersatzwohnraum zuzüglich einer eventuellen Überkompensation) ersichtlich.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der insgesamt neu vorgesehenen Wohneinheiten</b>
2008	1.586
2009	1.425
2010	1.457
2011	2.634
2012	2.471
2013	2.528
2014	2.583
2015	2.305
2016	2.374
2017	2.965
2018	2.577
2019	2.842
2020	2.723

Die folgenden Übersichten enthalten für die Jahre 2021 und 2022 stadtbezirksgenaue Angaben zum vorgesehenen neuen Wohnraum nach einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch einen Abbruch (keine Nennung des Stadtbezirkes = kein Aufkommen im jeweiligen Stadtbezirk).

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl der nach einem Abbruch neu vorgesehenen Wohneinheiten	
<b>2021</b>	01	9	
	02	18	
	03	132	
	04	5	
	05	11	
	07	33	
	09	20	
	10	359	
	11	38	
	12	34	
	13	97	
	14	390	
	15	257	
	16	227	
	17	54	
	18	335	
	19	39	
	20	90	
	21	114	
	22	484	
	23	58	
	24	70	
	25	21	
		<b>Summe</b>	<b>2.895</b>

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl der nach einem Abbruch neu vorgesehenen Wohneinheiten
<b>2022</b>	01	195
	02	11
	04	289
	05	4
	06	3
	07	116
	08	12
	09	25
	10	351
	11	40
	12	77
	13	109
	14	39
	15	442
	16	532
	17	30
	18	92
	19	234
	20	99
	21	166
	22	194
	23	150
	24	57
	25	51
		<b>2022 Summe</b>

Wie viele Wohneinheiten des Ersatzwohnraumes als Mietwohnraum und wie viele Wohneinheiten als Eigentumswohnraum errichtet worden sind, ist nicht bekannt. Entsprechende Angaben zu dieser Art des Ersatzwohnraums sind nicht (mehr) Bestandteil des zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die mit Wirkung ab dem 01.01.2020 in die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung aufgenommene Regelung, nach der (zweckentfremdeter) vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden darf, wurde mit gerichtlichem Beschluss vom 20.01.2021 für unwirksam erklärt. Der Stadtrat wurde seinerzeit umfassend über diesen Umstand informiert (Sitzungen der Vollversammlung am 27.01.2021 und Sitzung des Sozialausschusses am 11.02.2021). Hierzu wird auf die Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ 02611 und 20-26 / V 03017 verwiesen.

Im Jahr 2020 (in dem die oben genannte Regelung vollzogen wurde), wurden im Rahmen der Erstellung von Ersatzwohnraum insgesamt 250 Wohneinheiten als Mietwohnraum errichtet.

Frage 2:

„In wie vielen Fällen und für wie viele Wohneinheiten wurden Anträge auf Erteilung eines Negativattests gestellt? (Bitte einzeln nach Jahren und Stadtbezirken aufschlüsseln.)“

Antwort:

Die Voraussetzungen für die Erteilung eines zweckentfremdungsrechtlichen Negativattestes liegen vor, wenn es sich bei den betreffenden Räumlichkeiten nicht (mehr) um Wohnraum im Sinne der zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen handelt. In diesen Fällen kann das Sozialreferat nicht auf eine Wohnnutzung der jeweiligen Räume hinwirken.

Dies kann z. B. der Fall sein, wenn die Räume unter einem Mangel bzw. Missstand leiden, dessen Behebung unwirtschaftlich wäre. Auch bei Räumlichkeiten, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen (wie z. B. bei einer Wohnung für Hausmeister\*innen auf einem Schulgelände) handelt es sich nicht um schützenswerten Wohnraum im zweckentfremdungsrechtlichen Sinne.

Für die Jahre 2008 bis 2020 ist eine stadtbezirksgenaue Auswertung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand ermittelbar.

In nachfolgender Tabelle ist die Anzahl der in den Jahren 2008 bis 2020 beantragten Negativatteste (Fälle samt zugehöriger Wohneinheiten) dargestellt.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Fälle</b>	<b>Anzahl WE</b>
2008	52	190
2009	58	204
2010	57	122
2011	41	72
2012	28	75
2013	43	229
2014	31	56
2015	25	42
2016	27	179
2017	41	65
2018	23	34
2019	16	39
2020	15	28

Zu Frage 2:

„a) Wie viele davon wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden? (Bitte einzeln nach Jahren und Stadtbezirken aufschlüsseln.)“

Antwort:

Die Anzahl der noch nicht verbeschiedenen Anträge kann valide nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand ermittelt werden.

Das Sozialreferat entscheidet über jeden eingereichten Antrag nach Vorliegen aller entsprechend notwendigen Unterlagen und Prüfung des jeweiligen Sachverhalts selbstverständlich so zeitnah wie möglich.

Auch zu dieser Frage ist aus oben erläuterten Gründen für die angefragten Jahre 2008 bis 2020 eine stadtbezirksgenaue Antwort nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Überdies ist für die Jahre von 2008 bis 2020 in Bezug auf die Anzahl der Ablehnungen eine dezidierte Aufschlüsselung nach abgelehnten zweckentfremdungsrechtlichen Negativattest-Anträgen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.

Aus der nachfolgenden Übersicht sind die in den jeweiligen Jahren von 2008 bis 2020 genehmigten zweckentfremdungsrechtlichen Anträge auf Erteilung eines Negativattestes (bezogen auf Wohneinheiten) ersichtlich. Gegebenenfalls abgelehnte Anträge sind mit in der Tabelle zur Antwort auf Frage 1 a) („Ablehnungen gesamt“) enthalten.

<b>Jahr</b>	<b>Genehmigungen (WE)</b>
2008	190
2009	204
2010	122
2011	72
2012	75
2013	229
2014	56
2015	42
2016	179
2017	65
2018	34
2019	39
2020	28

Die folgenden Übersichten stellen die Anzahl der in den Jahren 2021 und 2022 im jeweiligen Jahr genehmigten und abgelehnten Negativattest-Anträge samt zugehöriger Wohneinheiten (WE) dar, darüber hinaus ist der jeweilige Stadtbezirk ersichtlich.

Darstellung der erteilten Genehmigungen (keine Nennung des Stadtbezirkes = kein Aufkommen im jeweiligen Stadtbezirk):

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Bescheide	Anzahl WE
	02	2	42
	03	4	5
	04	1	1
	06	2	4
	07	1	1
	08	1	2
	09	1	1
	11	1	1
	12	4	4
	16	1	1
	18	3	3
	21	1	1
	23	1	1
	24	2	2
	<b>Summe</b>	<b>25</b>	<b>69</b>

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Bescheide	Anzahl WE
<b>2022</b>	02	1	1
	03	5	6
	04	1	1
	12	4	5
	16	1	1
	17	1	1
	18	1	1
	20	1	1
	22	1	1
	23	2	3
	25	1	1
	<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>22</b>

Darstellung der erteilten Ablehnungen (keine Nennung des Stadtbezirkes = kein Aufkommen im jeweiligen Stadtbezirk):

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl Bescheide	Anzahl WE
<b>2021</b>	02	1	8
<b>2022</b>	14	1	1

Frage 3:

„Wie viele Widerspruchsverfahren und bezogen auf wie viele Wohneinheiten laufen aktuell aufgrund von abgelehnten Abrissanträgen? (Bitte nach Stadtbezirken auflisten.)“

Antwort:

Das Widerspruchsverfahren wurde in Bayern mit Wirkung zum 01.07.2007 weitgehend abgeschafft.

Die Rechtsgebiete, in deren Bereich die Einlegung eines Widerspruches als Rechtsbehelf gegen einen Verwaltungsakt (Bescheid) statthaft ist, sind in Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO) abschließend aufgeführt. Das Zweckentfremdungsrecht gehört nicht zu diesen Rechtsgebieten.

Aus diesem Grund ist ein Widerspruch kein statthafter Rechtsbehelf gegen einen zweckentfremdungsrechtlichen Ablehnungsbescheid. Stattdessen ist in Bezug auf derartige Bescheide des Sozialreferats der direkte Klageweg zum Bayerischen Verwaltungsgericht München eröffnet.

Frage 4:

„Zu wie vielen Widerspruchsverfahren sind Klagen anhängig?“

Antwort:

Es wird zunächst auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Antwort sind keine Klageverfahren in Bezug auf zweckentfremdungsrechtliche Bescheide, die einen Abbruch von Wohnraum zum Gegenstand haben, anhängig.

Frage 5:

„Wie hoch sind im Durchschnitt die Mietpreise bei den geschaffenen Ersatzwohnungen?“

Antwort:

Zur durchschnittlichen Höhe der Mietpreise im neu geschaffenen Ersatzwohnraum kann keine Aussage getroffen werden. Die Höhe der jeweiligen Wohnraummiete ist nicht Gegenstand des zweckentfremdungsrechtlichen Verfahrens, diese ist dem Sozialreferat daher nicht bekannt zu geben. Jedoch gelten selbstverständlich auch für eine Vermietung des Ersatzwohnraumes die allgemeinen mietrechtlichen Regelungen zur Höhe der Wohnraummiete.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin