



**Team 6**  
**S-III-W/BS-6**

Franziskanerstraße 8  
81669 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-  
Dienstgebäude:  
Welfenstraße 22

[...]

---

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

10.06.2024

### **Erhaltungssatzungsgebiet: Erhalt bezahlbarer Wohnraum**

Anfrage Nr. 20-26 / Q 00424

aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe  
am 18.04.2024

Sehr geehrte\*r [...],

ich nehme Bezug auf Ihre mir zugeleitete Anfrage aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 18.04.2024 und kann Ihnen hierzu Folgendes mitteilen.

Die Erhaltungssatzungen, welche seit 1987 in München bestehen, stellen ein äußerst wichtiges Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zum Erhalt der bestehenden Bevölkerungsstrukturen dar.

Sinn und Zweck einer Erhaltungssatzung ist es, die Zusammensetzung der jeweiligen gebietsspezifischen Wohnbevölkerung zu schützen und so einer Verdrängungsgefahr wirkungsvoll entgegenzutreten bzw. diese deutlich abzumildern.

In Erhaltungssatzungsgebieten bedarf jeder Rückbau (Abbruch), jede Änderung und jede Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung [vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)]. Demnach muss jede einzelne bauliche Modernisierungsmaßnahme am bzw. im jeweiligen Wohnraum vorab genehmigt werden.

Beispiele für derartige Maßnahmen sind der Anbau von Balkonen, Grundrissveränderungen innerhalb einer Wohnung, eine Badezimmerrenovierung, der Einbau einer Heizung oder auch die Erneuerung der Wohnungselektrik.

Beantragte bauliche Maßnahmen müssen insbesondere immer dann auflagenfrei genehmigt werden, wenn die Änderung der baulichen Anlage (des Wohnraums) der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter

Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB).

Im Umkehrschluss sind von der Behörde alle baulichen Maßnahmen zu versagen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes hinausgehen, d.h. sog. Luxusmodernisierungen. Nur diese Maßnahmen dürfen versagt werden.

Wir können Ihnen versichern, dass wir hier einen strengen Prüfungsmaßstab innerhalb der uns vorgegebenen rechtlichen Möglichkeiten anlegen und die uns vorliegenden Anträge sorgfältig geprüft haben. Soweit es die konkreten Fälle in der Ligsalzstraße und in der Schwanthalerstraße betrifft, ist zu erwähnen, dass hier erhebliche Differenzen zwischen dem genehmigten Sachstand und den von Ihnen angesprochenen Exposés (Townhouses) der Ligsalzstraße und der Schwanthalerstraße bestehen. Diesen geht das Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, bereits nach und wird hier auch, sofern nötig, alle ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ausschöpfen. Bislang wurden allerdings noch keine Änderungen an den Anwesen festgestellt. Zum Dachgeschossausbau in der Schwanthalerstraße ist auszuführen, dass bei einer erstmaligen Schaffung von Wohnraum die Erhaltungssatzung nicht anwendbar ist, da diese nur Bestandswohnraum schützt. Ein Einschreiten im Rahmen der Erhaltungssatzung ist in diesen Fällen daher nicht möglich.

Der vorab erwähnte gesetzlich normierte „zeitgemäße Ausstattungszustand“ ist in München bereits bei einer Vielzahl von Wohngebäuden – auch in Erhaltungssatzungsgebieten – im Vergleich zu anderen Städten sehr hoch.

Jede einzelne bauliche Modernisierungsmaßnahme (auch wenn diese nicht umfangreicher Art ist und durchgeführt wird, um einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard herzustellen und damit keine „Luxusmodernisierung“ ist) ist dazu geeignet, aufgrund ihrer entsprechend mietrechtlich umlegbaren Kosten, eine Steigerung der Wohnungsmiete auszulösen.

Jede Steigerung der Mietpreise ist wiederum potenziell dazu geeignet, eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung zu befördern.

Wir verstehen Ihr Anliegen zum Schutz bezahlbaren Wohnraums und können Ihnen versichern, dass dieser Schutz auch in unserem Interesse ist. Durch die rechtlichen Rahmenbedingungen im Vollzug der Erhaltungssatzung sind hier jedoch Grenzen gesetzt, die nicht befriedigend sind. Aus diesem Grund setzt sich das Sozialreferat der Landeshauptstadt München seit vielen Jahren sowohl bei der Bundesregierung als auch bei der Landesregierung für die notwendige Herbeiführung von Gesetzesänderungen ein, um diesen wohnungspolitischen Missständen deutlich effektiver begegnen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

gez.