



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

Richtlinien der Landeshauptstadt München Stand: April 2026

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 Gebäudeenergiegesetz (GEG), Schallschutz, Brandschutz, Statik, Umweltauflagen, Denkmalschutz und so weiter.

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 für ein individuelles Beratungsgespräch.

Grundrisse

Allgemein übliche Wohnungsgrößen sind:

1-Zimmer-Wohnungen	mit rund 25 qm bis rund 45 qm Wohnfläche
2-Zimmer-Wohnungen	mit rund 40 qm bis rund 70 qm Wohnfläche
3-Zimmer-Wohnungen	mit rund 65 qm bis rund 95 qm Wohnfläche
4-Zimmer-Wohnungen	mit rund 90 qm bis rund 130 qm Wohnfläche

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

Grundrissänderungen stellen eine bauliche Maßnahme dar, die im Rahmen des Erhaltungssatzungsrechts bewertet werden muss.

Merkmale zu Grundriss und Ausstattung

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

Gesonderte Abstellräume, wie zum Beispiel im Kellergeschoss oder in Nebengebäuden, sind in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle Wohnungen zugeordnet.

Balkone und Loggien gehören weitgehend zum allgemein üblichen Standard von Neubauten beziehungsweise 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 qm 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 Artikel 37 Bayerische Bauordnung ab einer Gebäudehöhe von 13 Metern 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 Fenstern, Fenstertüren und Wohnungseingangstüren

Allgemein üblicher Standard sind:

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

Hinweis: In Erhaltungssatzungsgebieten sind im Regelfall ausschließlich Maßnahmen zulässig, die der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dienen.

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, Kachelöfen und Fußbodenheizung** (diese sind verhältnismäßig selten eingebaut).

Merkmale zu Sanitärräumen

Allgemein üblicher Standard:

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

Allgemein üblicher Standard von Wohnungen, Sanitärräume

mit bis zu 2 Zimmern <ul style="list-style-type: none">• 1 Sanitärraum (Bad mit Toilette)• Ausstattung des Bades mit einem Waschbecken• Ausstattung mit Badewanne (Duschmöglichkeit integriert) oder Duschwanne	mit 3 und 4 Zimmern <ul style="list-style-type: none">• räumliche Trennung von Bad (incl. WC) und WC (zwei Sanitärräume)• Ausstattung des Bades mit maximal zwei Waschbecken• Ausstattung mit Badewanne oder/und Duschwanne
--	--

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

- zum Beispiel **Eck-Badewanne, Whirlpool** oder **Bidet**, unabhängig von der Anzahl der Zimmer
- Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus **Naturstein, wie zum Beispiel Granit oder Marmor**
- in 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen Sanitärräume mit einer Wohnfläche von über 7 qm
- in 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen Sanitärräume mit einer insgesamt anrechenbaren Wohnfläche von über 9 qm.

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 (zum Beispiel Wandfliesen).

Elektroanschlüsse sind nach heutigen Standards in ausreichender Anzahl installiert.

Sonstige Ausstattung

Hinweise dafür, dass der allgemein übliche Wohn- und Ausstattungsstandard überschritten wird, sind zum Beispiel:

- Der Einbau von elektrischen Rollläden und Raffstores,
- der Einbau von bodentiefen Fenstern, Cabriofenstern und französischen Balkonen,
- der Einbau von Fenstern und Rollladenelementen aus Aluminium,
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Boden- und Wandbelägen,
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Sanitär- und Armaturen-Ausstattungen,
- die Bereitstellung eines Conciergedienstes,
- der Einbau eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad und Sauna im Gebäude,
- der Einbau von Videogegegsprechanlagen.

Umfassende Modernisierungen § 556 f S. 2 BGB (Ausnahme von der Mietpreisbremse)

Eine umfassende Modernisierung setzt einen erheblichen Bauaufwand voraus, der mindestens ein Drittel der Neubaukosten beträgt, sowie eine Angleichung an den qualitativen Neubaustandard. In Erhaltungssatzungsgebieten ist eine derartige Maßnahme jedoch nicht zulässig.