

Telefon: 0 233-26609  
0 233-26338  
Telefax: 0 233- 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

**Kommunalreferat**

**Sozialreferat**

**Referat für Arbeit und  
Wirtschaft**

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München  
Bericht zu Wohnungsleerständen zum 31.03.2015  
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 30.09.2014**

**Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013  
Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03532**

§ 4 Nr. 9 b GeschO  
§ 2 Nr. 15 GeschO

#### **Anlagen**

1. Wohnungsverzeichnis GWG
2. Wohnungsverzeichnis GEWOFAG
3. Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat
4. Wohnungsverzeichnis Sozialreferat
5. Legende *Zwischennutzung bis Maßnahmenbeginn*
6. Legende Stadtbezirke
7. Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.05.2015
8. Schreiben des Studentenwerkes München vom 22.05.2015

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.07.2015**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentinnen und Referenten**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft am 18.12.2013 beauftragt, künftig mit einer gemeinsamen Vorlage im A-Teil der Vollversammlung des Stadtrates regelmäßig über Mietwohnungsleerstände im städtischen Verfügungsbereich, die länger als 6 Monate andauern, zu berichten.

Zuständig für die vorliegende Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 15 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung in den jeweiligen Fachausschüssen - dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss sowie dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft - ist gemäß Entscheidung des Ältestenrates vom 22.11.2013 sowie Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13724) und den zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibungen durch die Vollversammlung, zuletzt vom 17.12.2014 (Sitzungsvorlagen NR. 14-20/V 02045), hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine halbjährliche Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums gewährleisten zu können.

In den der Vollversammlung des Stadtrates bisher vorgelegten Berichten wurde insbesondere durch die zeitliche Gliederung der jeweils vorhandenen Leerstände aufgezeigt, dass der weitaus größte Teil des leerstehenden Wohnraums kurzfristig in die Umsetzungsphase (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird oder in unmittelbarem Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen steht.

Die detaillierte Darstellung der verbleibenden Leerstandsdauern vor Beginn einer Maßnahme zeigte zu den Stichtagen 31.03.2014 und 30.09.2014, dass es sich jeweils in nahezu 80 % aller Fälle – auch in Fällen neu aufgetretenen unvermeidbaren Leerstandes - um temporäre Leerstände handelte, die planmäßig innerhalb von längstens 9 Monaten in die Umsetzungsphase der jeweiligen Maßnahme treten.

Im bisher letzten Leerstandsbericht zum Stand 30.09.2014, der am 17.12.2014 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 02045), wurde aufgezeigt, dass sich der größte Teil der zum 31.03.2014 vorhandenen Leerstände – rund 98 % - planmäßig in der Umsetzungsphase der jeweils geplanten Maßnahme befindet.

Für die wenigen Leerstandsfälle, in denen ursprünglich geplante Planungshorizonte nicht eingehalten werden konnten, wurden die Gründe, nämlich unvorhergesehene, aber nachvollziehbare Ereignisse, detailliert erläutert.

Auf dieser Basis wird mit dieser Vorlage die Berichterstattung fortgesetzt.

Auch wenn, wie bereits mehrfach berichtet, Leerstand infolge von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht vollständig vermeidbar ist, zeigt der nachfolgende Bericht dennoch auf, dass die gemeinsamen Anstrengungen zur Vermeidung und Bekämpfung des Wohnungsleerstandes bei städtischen Immobilien zum Erfolg führen.

Standen zum Berichtszeitpunkt 30.09.2014 noch 576 Wohneinheiten längerfristig leer – zum weitaus überwiegenden Teil (84%) infolge anstehender Maßnahmen – so stehen zum 31.03.2015 nur noch insgesamt **313** Wohneinheiten (WE) länger als 6 Monate leer. Dies bedeutet einen **Rückgang von fast 46 %**. Bei diesen Leerständen hat überdies in mehr als der Hälfte der Fälle (bei 180 WE) bereits die Umsetzungsphase der Maßnahme begonnen (siehe hierzu Ziffer 1.3 dieser Vorlage).

Bei lediglich 46 der am 31.03.2015 leerstehenden Wohnungen (15 % ) reicht der Planungshorizont über das Jahresende 2015 hinaus. Diese Fälle werden unter Ziffer 1.3 detailliert erläutert.

In der Vorlage wird weiterhin dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand derjenigen Wohneinheiten, bei denen laut Bericht zum 30.09.2015 Maßnahmen bereits konkret geplant oder in Umsetzung waren (84 % des zum 30.09.2014 vorhandenen Leerstands). In rund 97 % dieser Fälle wurde der geplante Maßnahmenbeginn eingehalten, so dass zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 insgesamt 337 bisher leerstehende Wohnungen bereits entfallen sind. Lediglich eine Maßnahme konnte nicht wie vorgesehen in die Umsetzungsphase der Maßnahme eintreten.
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.03.2015 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen in der Gesamtschau betrachtet.
- In Ziffer 1.4 wird schließlich die zahlenmäßige Veränderung der leerstehenden Wohneinheiten im Vergleich zu den Berichtszeitpunkten 30.09.2014 und 31.03.2015 dargestellt.
- In Ziffer 2 werden die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse zum Thema *Zwischennutzung aus der Expertenrunde* seit der letzten Berichterstattung gegenüber der Vollversammlung des Stadtrates fortgeschrieben.
- Unter Ziffer 3 wird die weitere Entwicklung der sog. Einzelfällen beschrieben.

Anzumerken ist, dass das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ständigen Änderungen unterworfen ist und deshalb die Ausführungen stichtagsbezogenen Gültigkeit besitzen. Berichtsstand für das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ist der 31.03.2015.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft berichten wie folgt:

## **1. Perspektive Maßnahmenbeginn – Evaluierung**

### **1.1. Entwicklung der zum Berichtsstand 30.09.2014 geplanten Maßnahmenbeginne**

Im Leerstandsbericht, der am 17.12.2014 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 02045), wurde dargestellt, dass es sich bei dem weitaus größten Teil des leerstehenden Wohnraums – bei 84 % (481 WE) der insgesamt 576 zum 30.09.2014 leerstehenden Wohnungen - um baulich bedingten, erforderlichen Leerstand handelt, der bis spätestens 30.06.2015 in die Umsetzungsphase einer geplanten Maßnahme (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird.

Die Auswertung zum 31.03.2015 weist nach, dass sich der größte Teil dieser 481 WE, **467 WE (97 %)**, tatsächlich entweder bereits planmäßig in der Umsetzung befindet oder bis zum 30.06.2015 befinden wird.

In Tabelle 1 werden zunächst die Maßnahmenbeginne derjenigen 481 WE, die sich gemäß Dezember-Bericht bis spätestens 30.06.2015 in der jeweiligen Umsetzungsphase befinden sollten, mit dem zum 31.03.2015 gemeldeten Maßnahmenbeginn tabellarisch verglichen:

Tabelle 1:

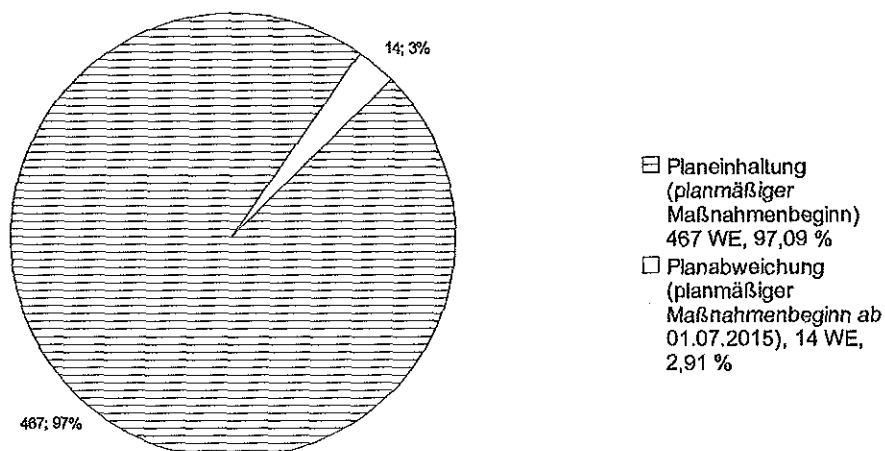
Zeitspanne bis zum Maßnahmebeginn zum Stand 31.03.2015	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 30.09.14 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis 31.12.2014	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 31.03.2015	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 30.06.2015	Summe
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.03.2015 laut Bericht vom 17.12.2014	213	233	22	13	481
Anzahl WE, deren Leerstand zum 31.03.2015 entfallen ist	113	224	0	0	337
Anzahl WE, deren Maß- nahme am 31.03.2015 läuft	100	9	21	0	130
Anzahl WE mit Beginn bis 30.06.2015	0	0	0	0	0
Planmäßiger Maßnahmenbeginn	213	233	21	0	467
Planabweichung (Beginn Maßnahme erst ab dem 01.07.2015)	0	0	1	13	14

Wie dieser vergleichenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen ist, sind in **337 Fällen** vorhandene Leerstände aufgrund des planmäßigen Beginns der Maßnahme zum Stichtag 31.03.2015 **bereits entfallen**. Ein Teil der Leerstände entfiel mit dem Beginn von Abbrucharbeiten zwecks Neubaus, durch den zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum mit zeitgemäßem Wohnstandard für Münchner Bürgerinnen und Bürger geschaffen wird. Ein nicht unerheblicher Teil der ehemaligen Leerstände – 80 Wohneinheiten - ist aufgrund Vermietung oder Zwischenutzung entfallen (siehe hierzu auch Ziffern 3.1 und 4.2).

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht eindrucksvoll diesen hohen Grad der Zielerreichung.

Grafik zu Tabelle 1:

Planerreichung der Zielzahlen "Maßnahmenbeginn bis zum 30.06.2015"  
zum Stand 31.03.2015 (in WE;%)



Bei insgesamt nur 14 von 481 Wohnungen (entspricht 2,91 %) kann der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden. Nachfolgend werden die betreffenden Wohnungen erläutert:

### 1.1.2. Planabweichungen und Begründungen

- **Jahnstraße in Oberschleißheim – 1 WE**  
Wie bereits berichtet, soll das Objekt, das im Eigentum des Kommunalreferates steht, verkauft werden. Da die derzeitige Mieterin ursprünglich Interesse am Kauf zeigte, wurde das Objekt nach Vorliegen des Bewertungsgutachtens zunächst dieser Mieterin zum Kauf angeboten. Trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderungen reagierte sie nicht auf das Angebot, so dass das Objekt nun regulär ausgeschrieben wird. Die Ausschreibung des Objektes wurde bereits veröffentlicht.
- **Dientzenhoferstraße 44 – 60 – 13 WE**  
Ursprünglich war beginnend ab dem 01.05.2015 der Abbruch von Gebäuden im Sanierungsgebiet Harthof vorgesehen. Zur Erzielung von Synergieeffekten werden die nebeneinander liegenden Gebäude Dientzenhoferstraße 30 – 42 und Dientzenhoferstraße 44 – 60 nunmehr gemeinsam abgebrochen und wieder bebaut. Der Maßnahmenbeginn verschiebt sich deshalb auf Oktober 2015.

### 1.1.3. Entwicklung der ab dem 01.07.2015 geplanten Maßnahmenbeginne

Von den zum 30.09.2014 gemeldeten insgesamt 576 leerstehenden Wohnungen sollten in insgesamt **95** Fällen erforderliche Maßnahmen erst nach dem 01.07.2015 beginnen oder es konnte noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Wie sich aus der nachfolgenden Tabelle ergibt, sind **3** der leerstehenden WE entfallen. Dabei handelt es sich um die Wohnungen in der Pettenkofenstraße 6 und in der Fasangartenstraße 40, die mittlerweile zwischengenutzt werden. Bei der dritten WE handelt es sich um eine Wohnung in der Friedenstraße, deren geplanter Verkauf mittlerweile vollzogen werden konnte.

In weiteren **60** Fällen konnte der ursprünglich später geplante Maßnahmenbeginn vorgezogen werden.

Erfreulicherweise sind die geplante Maßnahmen in insgesamt **19** Fällen bereits zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 begonnen worden; in weiteren **27** Fällen wird die Maßnahme (Abbruch und Neubau) zum 13.04.2015 vorgezogen und damit im Zeitpunkt der Vorlage dieses Berichts bereits begonnen sein, so dass diese Leerstände zwar in der Tabelle zum Stichtag 31.03.2015 noch enthalten sind, aber aktuell nicht mehr bestehen.

Der Maßnahmenbeginn wird in **14** weiteren Fällen ebenfalls vorgezogen und bis spätestens 30.09.2015 erfolgt sein.

Tabelle 2:

	Anzahl WE mit prognostiziertem Maßnahmenbeginn bis spätestens 30.09.2015	Anzahl WE mit prognostiziertem Maßnahmenbeginn nach dem 01.10.2015	Anzahl WE bisher „Sonstiges“	Summe	kumuliert
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn ab 01.07.2015 laut Bericht vom 17.12.2014	20	49	26	95	
Anzahl WE, deren Leerstand zum 31.03.2015 entfallen ist	0	0	3	3	3
Anzahl WE, deren Maßnahme zum 31.03.2015 bereits läuft	1	6	12	19	60
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 30.06.2015	13*	14*	0	27	
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 30.09.2015	0	14	0	14	
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis spätestens 31.12.2015	6	6	0	12	12
Anzahl WE mit späterem Maßnahmenbeginn oder ohne Termin	0	9	11	20	20
* <b>nachrichtlich:</b> die Maßnahmen wurden vorgezogen; die leerstehenden WE sind zwar in der Tabelle zum Stichtag 31.03.2015 enthalten, aktuell aber bereits (zum 13.04.2015) entfallen					

Damit verbleiben noch insgesamt **32** Fälle, in denen der Beginn der jeweiligen Maßnahme erst im vierten Quartal 2015 beginnen kann oder deren Beginn nicht exakt definiert werden kann.

Diese 32 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Dientzenhoferstraße 30 – 42 - 6 WE**  
Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2
- **Thierschstraße 6 – 6 WE**  
Erläuterung siehe Ziffer 3.1
- **Bad-Schachener-Straße 44 – 54 (7 WE) und Bad-Schachener-Straße 56 – 66 (1WE) – insgesamt 8 WE**  
Die städtischen Wohnblöcke entlang der Bad-Schachener-Straße sollen abgerissen und mit deutlich mehr Wohnungen neu errichtet werden. Der ursprünglich für das 4. Quartal 2016 geplante Abbruchtermin kann aufgrund des schnelleren Freizugs auf das 2. Quartal 2016 vorgezogen werden.
- **Haimhauser Straße 21 – 1 WE**  
Wie bereits berichtet ist das Grundstück in die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsplanungen für die Schule an der Haimhauser Straße mit einbezogen, da der Flächenbedarf der Schule nur unter Einbeziehung dieser Fläche gedeckt werden kann. Der entsprechende Beschluss durch die Vollversammlung des Stadtrates erfolgte am 01.10.2014. Da eine Zwischennutzung wirtschaftlich nicht darstellbar ist, stellte das Referat für Bildung und Sport am 08.01.2015 einen Antrag auf Zweckentfremdung, welcher sich noch in Prüfung befindet.

- **Wagnerstraße 3 – 1 WE**  
Erläuterung siehe Ziffer 3.1
- **Theresienhöhe 16 – 1 WE**  
Das Gebäude ist denkmalgeschützt. Zudem weist es eine hohe Asbestbelastung aus. Die Task Force des Kommunalreferates hat deswegen entschieden, zu verschiedenen Nutzungsarten eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen. Auf Basis der Ergebnisse sollen die weiteren Schritte, auch hinsichtlich der Forderung des Bezirksausschusses nach einer bürgerschaftlichen Nutzung des Anwesens, festgelegt werden.
- **Müllerstraße 2 – 6 – 4 WE**  
In seiner Vollversammlung am 29.01.2015 stellte der Münchner Stadtrat die Weichen für das geplante Flüchtlings-Integrations- und Begegnungszentrum "Bellevue di Monaco" in den Häusern Müllerstraße 2 - 6. Aufgrund dieses Konzeptwechsels – vormals Abbruch und Neubau bzw. Sanierung - ist eine Erbbaurechtsvergabe durch die Abteilung Immobilienservice des Kommunalreferates vorgesehen. Der entsprechende Beschluss soll noch vor der Sommerpause 2015 erfolgen.
- **Manzingerweg 3 – 1 WE**  
Aufgrund der nach wie vor bestehenden finanziellen Differenzen mit den Erben der Miteigentümerin konnten die Erwerbsverhandlungen über das im Teileigentum der LHM stehenden Grundstücks bisher nicht abgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird das Kommunalreferat ein gerichtliches Verfahren zur Teilungsversteigerung anstrengen. Dieses Verfahren beansprucht einen Zeitraum von etwa 2 Jahren.
- **Horemannstraße – 2 WE**  
Wie berichtet, sind die Wohnungen aufgrund der vom Umspannwerk ausgehenden Emissionen nicht mehr als Wohnraum geeignet. Da das Projekt zur Verlegung der 10 kV-Anlage einen Zeithorizont von etwa 5 Jahren in Anspruch nehmen wird, werden derzeit Möglichkeiten einer Zwischennutzung geprüft.
- **Eversbuschstraße 155 – 2 WE**  
Das Anwesen ist baufällig und steht unter Ensembleschutz. Derzeit steht eine Nutzungskonzeptentwicklung durch das Kulturreferat aus. Die Prüfung ist voraussichtlich im Herbst 2015 abgeschlossen.

## 1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.03.2015 wurden insgesamt **78** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst, deren prognostizierte Leerstandsdauer bis zum Beginn der jeweils geplanten Maßnahme nachfolgend tabellarisch dargestellt wird:

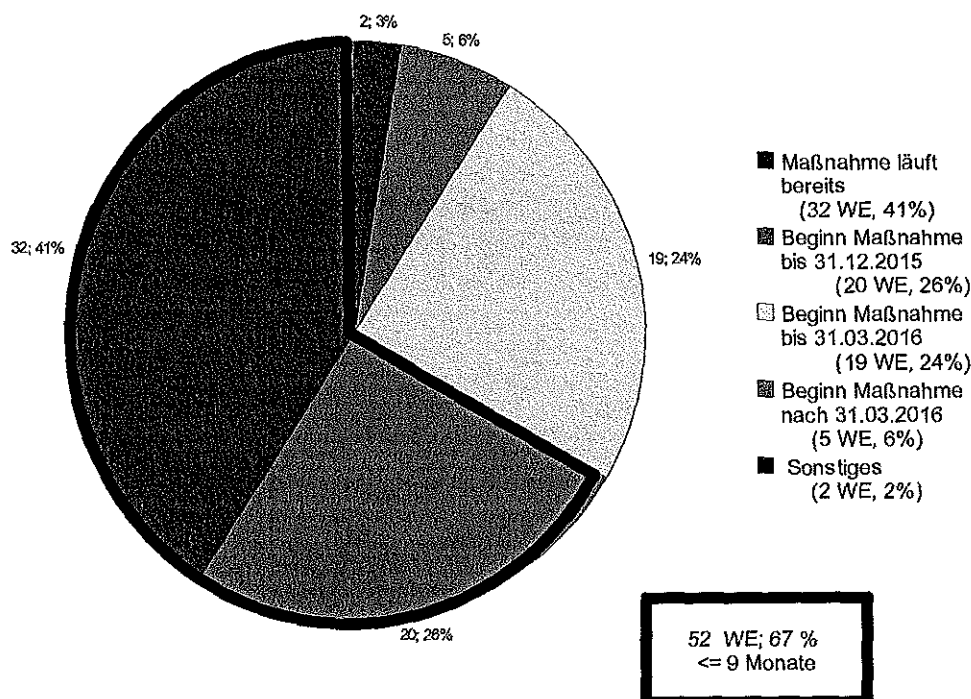
Tabelle 3:

	Maßnahme läuft bereits	Beginn bis 30.06.2015	Beginn bis 30.09.2015	Beginn bis 31.12.2015	Beginn bis 31.03.2016	Beginn ab 01.04.2016	Sonstiges	Summe
Anzahl der zum 31.03.2015 neu hinzugekomme- nen leerstehenden WE	32	0	0	20	19	5	2	78
Gesamt gruppiert		52			24		2	78
Prozentualer Anteil	41%	0%	0%	26%	24%	6%	2%	100%
Prozentualer Anteil gruppiert		67%			31%		2%	100%

Diese detaillierte Darstellung der verbleibenden Leerstandsdauer bis zum Maßnahmenbeginn zeigt auf, dass es sich in der Hauptsache (**67 % der neu erfassten Leerstände**) wiederum um temporäre Leerstände handelt, die regelmäßig mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen und bis Ende des Jahres entfallen.

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass sich hinsichtlich der Grundaussage – der weitaus größte Teil der Leerstände entsteht aufgrund anstehender Maßnahmen - um ein ähnliches Bild handelt wie in den letzten Berichten:

Grafik zu Tabelle 3 – Anzahl der neu erfassten Leerstände gegliedert nach dem Beginn der geplanten Maßnahme:





Bemerkenswert ist, dass es sich in **41 %** der Fälle um **bereits laufende Maßnahmen** handelt, so z.B. bei 18 neu erfassten leerstehenden WE der Großmodernisierungsmaßnahme in der Rupertigaustraße, die eine Aufstockung in Holzbauweise zum Inhalt hat.

Bei den 20 WE, deren Maßnahmenbeginn erst bis Jahresende 2015 geplant ist, handelt es sich um die Gebäude in der Dientzenhofenerstraße.30 – 60. Bei diesem Bauvorhaben im Sanierungsgebiet Harthof werden die bestehenden alten Gebäude abgerissen und statt dessen Neubauten mit mehr als 100 barrierefreien Wohnungen errichtet (siehe auch Erläuterung Ziffer 1.1.2).

In den Fällen, in denen der Maßnahmenbeginn später als 9 Monate, also erst ab Beginn des Jahres 2016, geplant ist, handelt es sich größtenteils ebenfalls um Großprojekte, wie die weitere Sanierung im Stadtteil Harthof oder der geplante Abriss und die Neubebauung der Wohnblöcke entlang der Bad-Schachener-Straße.

Durch die Realisierung solcher Großprojekte kommen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften den vom Stadtrat vorgegebenen Zielen zum Neubau von preiswertem Wohnraum nach.

Im Fall des **Anwesens Neufahrnerstraße 1, Gemeinde Berg/Hahnkirchen**, ist noch nicht absehbar, wann der derzeit bestehende Leerstand behoben werden kann. Es handelt sich um 2 Wohneinheiten in einer Umlandgemeinde Münchens, deren Verkauf vorgesehen ist. Die Ausschreibung kann allerdings erst dann erfolgen, wenn das dortige Bebauungsplanverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. Da sich die nicht abgeschlossenen Wohnungen in einem nicht bewohnbaren Zustand (keine Heizung, kein Bad, Gemeinschafts-WC) befinden, hat das Amt für Wohnen und Migration eine Zwischennutzung sowohl für Flüchtlings- als auch Wohnungslosenunterbringung abgelehnt.

### **1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.03.2015 leerstehenden Wohnungen**

Zum 31.03.2015 stehen insgesamt **313 WE** länger als 6 Monate leer. Im Vergleich zu den bisherigen Berichten hat sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen damit beträchtlich reduziert.

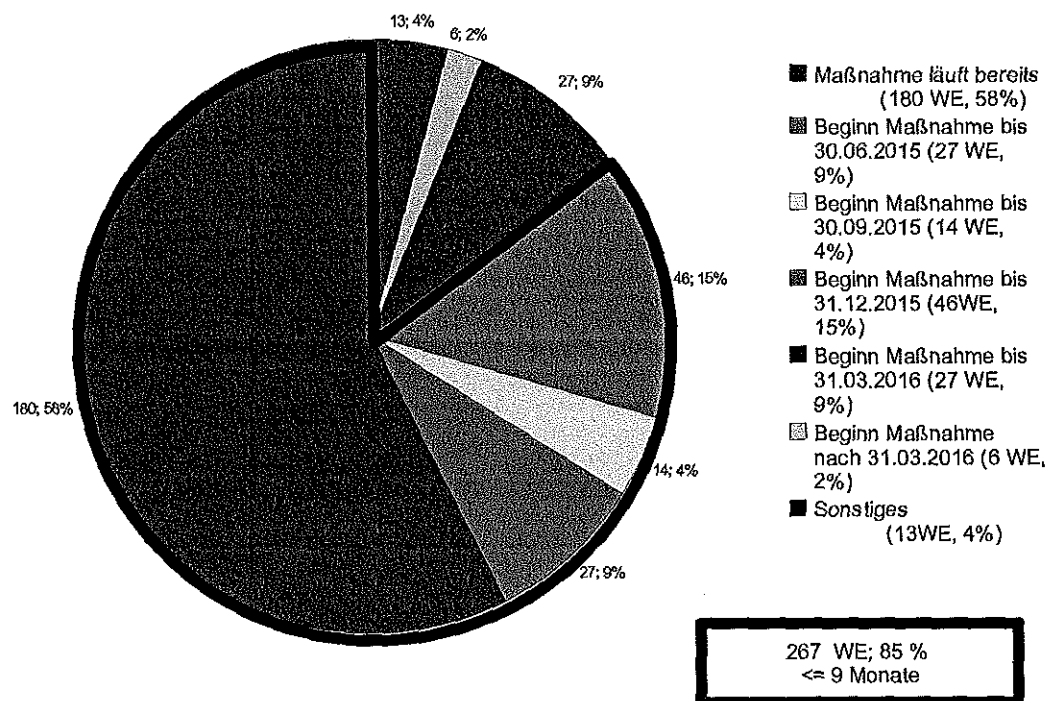
Zudem hat bei 180 dieser WE (**58 %** der am 31.03.2015 leerstehenden WE) die Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme bereits begonnen.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen detaillierten Überblick, den die zugehörige Grafik verdeutlicht:

Tabelle 4:

Anzahl der am 31.03.2015 leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn								
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2015	Beginn Maßnahme bis 30.09.2015	Beginn Maßnahme bis 31.12.2015	Beginn Maßnahme bis 31.03.2016	Beginn Maßnahme nach dem 31.03.2016	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.03.2015 leerstehenden WE	180	27	14	46	27	6	13	313
Gesamt gruppiert	267				33		13	313
Prozentualer Anteil	58%	9%	4%	15%	9%	2%	4%	100%
Prozentualer Anteil gruppiert	85%				11%		4%	100%

Grafik zu Tabelle 4:



Aus den vorhergehenden Darstellungen ist ersichtlich, dass es sich bei den zum 31.03.2015 vorhandenen Leerständen, wie in den vorangegangenen Berichten auch, größtenteils um unvermeidbare Leerstände handelt, die aufgrund anstehender Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten für einen befristeten Zeitraum entstehen müssen. Nur wenn die betreffenden Wohnungen Zug um Zug leergezogen werden, können die anstehenden Arbeiten ohne unzumutbare Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter durchgeführt werden.

Erfreulicherweise hat in mehr als der Hälfte der leerstehenden Wohnungen, in **180 Fällen (58 %)** deren Umsetzungsphase **bereits begonnen**, so dass diese Wohnungen nach der Beendigung der jeweiligen Maßnahme in Bälde wieder vermietet werden können. In weiteren 27 Fällen (9%) werden die Maßnahmen bis zum Zeitpunkt der Vorlage dieses

Berichts bereits begonnen haben.

Bei 60 WE (19%) ist der Maßnahmenbeginn bis spätestens 31.12.2015 geplant, so dass sich bis zum Jahresende insgesamt **85 % (267 WE)** der zum 31.03.2015 vorhandenen Wohnungsleerstände in der Umsetzungsphase ihrer jeweils geplanten Maßnahme befinden werden.

In 15 % der Fälle (46 WE) beginnen die geplanten Maßnahmen erst im Jahr 2016 oder es kann noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Es handelt sich um folgende Fälle:

- Bad-Schachener-Straße 44 – 66 (27 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3 und Ziffer 1.2)
- Dientzenhofer Str. 70 – 78 (1 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Haimhauser Str. 21 (1 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Ludlstr. 1-15 ungerade/Senftenauer 1-5 ungerade (4 WE)  
Wie im letzten Leerstandsbericht am 17.12.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 02045) bereits berichtet, liegen die Wohnungen im Bereich des Sanierungsgebietes Ludlstraße, in dem insgesamt rund 440 neue Wohnungen und soziale Einrichtungen entstehen werden.
- Eversbuschstraße 155 (2 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Horemannstraße 7 (2 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Manzingerweg 3 (1 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Müllerstraße 4 (4 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Theresienhöhe 16 (1 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Wagnerstraße 3 (1 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 3.1)
- Neufahrnerstraße 1, Gemeinde Berg/Hahnkirchen (2 WE)  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2).

#### **1.4. Darstellung der zahlenmäßigen Veränderung**

Diese Beschlussvorlage beinhaltet einen Bericht in Form von Tabellen mit allen Leerständen, die zum Stichtag 31.03.2015 länger als sechs Monate bestehen:

- Wohnungsverzeichnis GWG (Anlage 1),
- Wohnungsverzeichnis GEWOFAG (Anlage 2),
- Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat (Anlage 3),
- Wohnungsverzeichnis Sozialreferat (Anlage 4).

Die Bedeutung der Stadtbezirksnummern ist im Anhang dargestellt (Anlage 6).

Aus den vorliegenden Meldungen der länger als 6 Monate leerstehenden Wohneinheiten (Anlagen 1 bis 4) ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

Zum 31.03.2015 gab es insgesamt **313** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind rund 0,5 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 64.000 Wohnungen, bzw. 0,04 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 768.686 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2013.

Wie in den vorausgehenden Ziffern dieses Berichtes dargestellt, haben die gemeinsamen Anstrengungen zur Vermeidung und Bekämpfung des Wohnungsleerstandes bei städtischen Immobilien zum Erfolg geführt. Die **Anzahl** der längerfristig leerstehenden Wohnungen hat sich im Vergleich zu den Berichten vom 08.07.2014 und 17.12.2014 **nahezu halbiert**. Dennoch bleibt festzustellen, dass eine gewisse Anzahl an temporär leerstehenden Wohnungen wegen der regen Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit bzw. Abriss und Neubau unverzichtbar ist (siehe hierzu auch Ziffer 1.3).

### 1.5. Entwicklung der Wohnungsleerstände

Die Veränderungen der Leerstände im Vergleich zum Leerstandsbericht vom 17.12.2014 zum Stand 31.09.2014 werden nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Wohnungsleerstände im Zeitvergleich				
	Anzahl leerstehende WE zum 30.09.2014	Abgänge	Zugänge	Anzahl Leerstände zum 31.03.2015
<b>GWG</b>				
eigener Bestand	330	256	42	116
Verwaltung für KoR	4	0	0	4
Verwaltung für MGS	17	0	5	22
<b>GEWÖFAG</b>				
eigener Bestand	119	44	28	103
Verwaltung für KoR	23	8	0	15
Verwaltung für Stiftungen	35	20	0	15
<b>SWM</b>				
	14	6	0	8
<b>Kommunalreferat</b>				
	33	7	3	29
<b>Sozialreferat</b>				
	1	0	0	1
<b>Summe</b>	<b>576</b>	<b>341</b>	<b>78</b>	<b>313</b>

Die bisherige Debatte hat die Sensibilität für Wohnungsleerstände und deren Vermeidung sowie die Intensivierung des Instrumentes der Zwischennutzung in erheblichem Maße verstärkt,

so dass im Ergebnis zum Berichtsstand 31.03.2015 eine geringere Anzahl an längerfristig leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen ist (siehe hierzu auch Ziffern 2.1 und 3.2).

Zudem sind in der Tabelle Wohnungen enthalten, die zwar am Stichtag 31.03.2015 noch leerstehen, bei denen aber bereits ein in Kürze beginnender Mietvertrag abgeschlossen ist.

## 2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn – Expertenrunde

Wie bereits mehrmals berichtet ist die vorrangige Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften neben der Errichtung preisgünstigen Wohnraums die Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Zur Aufgabenerfüllung ist temporärer Leerstand von Mietwohnungen unvermeidbar, um unzumutbare Belästigung der Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter der von Sanierung oder Modernisierung betroffenen Wohnungen abzuhalten und die Bauarbeiten stringent und wirtschaftlich durchzuführen. In diesen Fällen, in denen aufgrund erforderlicher Baumaßnahmen für einen beschränkten Zeitraum Wohnungsleerstand unverzichtbar ist, wird das Instrument der Zwischennutzung – soweit möglich - genutzt.

In den bisherigen Berichten wurde dem Stadtrat über die diesbezüglich erfolgten Schritte ausführlich berichtet, u.a. über die Identifizierung geeigneter Personenkreise als Übergangsmieter bzw. -mieterinnen, über die baulichen Voraussetzungen sowie über die wirtschaftliche Darstellbarkeit.

Mit dem vorliegenden Bericht werden die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse seit der letzten Berichterstattung gegenüber der Vollversammlung des Stadtrates fortgeschrieben.

### 2.1. Nutzung leerstehenden Wohnraums zur Unterbringung von Flüchtlingen

Wie im Bericht am 17.12.2014 unter Ziffer 2.1 ausgeführt, steht die Landeshauptstadt München vor der Herausforderung, eine große Anzahl an Flüchtlingen unterbringen zu müssen. Im Rahmen des vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften entwickelten Konzeptes zur Zwischennutzung von Sanierungs- oder Abbruchobjekten wird (längerfristig) leerstehender Wohnraum auf seine Eignung zur Zwischennutzung hin überprüft. Im Rahmen regelmäßiger Besprechungen in der Task Force Leerstand werden unter der Federführung des Kommunalreferates zudem verschiedene hiesige Objekte besprochen und beplant.

Im Ergebnis wurden bisher bereits **43 Plätze** mit unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlingen (UF) belegt, **78 weitere Plätze** sind in Planung.

Wie bereits teilweise berichtet, wurden bisher Wohneinheiten in der **Haimhauser Straße** (3 Plätze), in der **Rößelerstraße**. (5 Plätze), am **Hofererweg** (9 Plätze), in der **Aignerstraße** (5 Plätze) und in der **Feldmochinger Straße** (5 Plätze) dem Sozialreferat zur Unterbringung von unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlingen überlassen. Die Wohneinheiten am **Schreiberweg** (10 Plätze) werden seit dem 15.10.2014 als Unterkunft für junge Flüchtlingsfrauen zwi-

schengenutzt.

Zwischenzeitlich konnte auch das Einfamilienhaus am **Fasangartenweg** (5 Plätze) überlassen werden.

Voraussichtlich Ende des zweiten Quartals 2015 können die leerstehenden Wohnräume der **Hartlebenstraße** (7 Plätze) sowie an der **Birkenleiten** überlassen werden. Da die zuletzt berichtete Kontamination des Oberbodens nach gründlicher Prüfung der vorhandenen Unterlagen einer Nutzung grundsätzlich nicht entgegen steht, sollen die Räume An der Birkenleiten ein integratives Wohnprojekt (Studierende und UF) mit 10 Plätzen beherbergen.

Mehrere Wohneinheiten in der **Ziegeleistraße** 12-16, die wie bereits berichtet für eine Zwischennutzung hergerichtet werden, stehen nach Abschluss der Arbeiten voraussichtlich im 3. Quartal 2015 mit insgesamt 24 Plätzen für UF (Unbegleitete Flüchtlinge) zur Verfügung.

Wohneinheiten in der **Heinrich-Geißler-Straße** werden derzeit baulich ertüchtigt. Mit einer Überlassung ist im vierten Quartal 2015 zu rechnen. Nach Ende der Arbeiten ist zunächst eine Zwischennutzung für die Unterbringung von UF (10 Plätze) bis Sommer 2020 geplant, danach ist der Bau von Kompro-B Einheiten geplant.

Eine Wohnung in der **Tumblingerstraße** (7 Plätze) und drei Wohneinheiten in der **Thalkirchnerstraße** (20 Plätze) sind ebenfalls für eine Nutzung mit unbegleiteten Flüchtlingen vorgesehen. Die erforderlichen bauliche Abklärungsprozesse sind noch nicht abgeschlossen, so dass mit einer Überlassung im vierten Quartal 2015 zu rechnen ist.

Damit konnten bisher 120 Unterbringungsplätze für Flüchtlinge geschaffen werden.

## **2.2. Alternative Zwischennutzungsmöglichkeiten**

Die „Expertenrunde-Zwischennutzungspotenziale“ (siehe Ziffer 2 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates am 17.12.2014) mit Vertreterinnen und Vertretern des Sozialreferates, des Kommunalreferates, des Referates für Arbeit und Wirtschaft, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG sowie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich – wie mehrmals berichtet - in regelmäßigen Abständen detailliert mit dem Thema der Zwischennutzung sowie den genannten Handlungsfeldern auseinander. Zuletzt tagte die Expertenrunde am 13.03.2015.

### **2.2.1. Jugendhilfe (Sozialreferat)**

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung am 19.02.2014 mit einem Ergänzungsantrag, zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen ein Konzept mit einem Träger der Jugendhilfe zu entwickeln. Verkehrssichere Wohnungen sollen bis zum planmäßigen Abriss/zur planmäßigen Sanierung des jeweiligen Gebäudes im Rahmen der Jugendhilfe belegt werden.

In der Sitzung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 14.04.2015 wurde der Beschlussvorlage des Stadtjugendamtes zur „Zwischennutzung leerstehender Wohnungen zur Verselbständigung junger Erwachsener sowie junger Flüchtlinge“ (Sitzungsvorlage Nr.:14-20 /

V 02303) zugestimmt. In der Beschlussvorlage wurde das Konzept zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen vorgestellt und das Stadtjugendamt damit beauftragt, ein Interessensbekundungsverfahren zur Ermittlung interessierter und geeigneter Träger zur Umsetzung des Konzeptes durchzuführen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Träger angesprochen, die zum einen im Bereich der stationären Jugendhilfe und dem Jugendwohnen gem. § 13 Abs. 3 SGB VIII tätig sind, und andererseits aufgrund eigenen Immobilienbestandes über umfassende Bauherrenkompetenz sowie große Erfahrung im Bereich der Immobilienbewirtschaftung verfügen. Da sich der Bestand der zur Verfügung stehenden Wohnungen laufend ändert, sind die interessierten Träger aufgefordert, ein gerechtes und sinnvolles Management der Vergabe und der Belegung der leerstehenden Wohnungen zu entwickeln und umzusetzen. Im Einzelfall ist das Hilfeplanverfahren handlungsleitend.

Folgende Eckpunkte sieht das pädagogische Konzept vor:

- **Zielsetzung**
  - Junge Erwachsene sowie junge Flüchtlinge sollen dezentral in leerstehenden Wohnungen untergebracht, durch freie Träger der Jugendhilfe niederschwellig pädagogisch betreut und in die Verselbständigung begleitet werden.
  - Die Wohnungen werden dem freien Träger über einen Gewerbemietvertrag bzw. eine Nutzungsvereinbarung zur Verfügung gestellt.
  
- **Zielgruppe**

Junge volljährige weibliche und männliche Erwachsene mit und ohne Fluchthintergrund, die

  - in einer stationären Einrichtung der Jugendhilfe volljährig wurden,
  - die bisherige Hilfe auf dem Weg zur Verselbständigung nutzen konnten,
  - (noch) keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.
  
- **Rechtliche Grundlage**

Jugendhilfe gemäß § 13 Abs. 3 SGB VIII
  
- **Unterbringungsgröße**

Je nach Größe der Wohnung wird die Wohnung mit einem bzw. bis maximal drei jungen Volljährigen belegt.
  
- **Personelle Ausstattung**

Leitung: 1 : 32  
Betreuungsschlüssel: 1 : 6 Eine Vollzeitkraft betreut sechs junge Volljährige  
Fachdienst: bei Notwendigkeit im Einzelfall über Fachleistungsstunden

Die beabsichtigte Form der Unterbringung für die o.g. Zielgruppe ist Neuland in der Jugendhilfe in München. Es ist derzeit nicht absehbar, in welchem Umfang die zur Verfügung stehenden Wohnungen zur Verselbständigung junger Erwachsener sowie jungen Flüchtlingen erfolgreich genutzt werden können. Hier gilt es, die zukünftigen Praxiserfahrungen auszuwerten, um ggf. konzeptionell nach steuern zu können.

In den kommenden Berichten wird dem Stadtrat weiter berichtet.

Daneben erfolgte eine Belegung von unbegleiteten Flüchtlingen ohne Jugendhilfebedarfe durch das Amt für Wohnen und Migration (siehe auch Ziffer 2.1).

### **2.2.2. Künstler – Ateliers**

Im Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 17.12.2014 wurden unter Ziffer 2.2.2 die Bedürfnisse, Anforderungen und Wünsche Münchner Künstlerinnen und Künstler an Ateliers ausführlich dargestellt.

#### **2.2.2.1. - aktuelle Nutzungen durch Künstler**

Im Bestand der GEWOFAG gibt es derzeit 48 Wohnateliers und 16 Arbeitsateliers, die in Abstimmung mit dem Kulturreferat an Künstler vermietet werden. Zur Realisierung von Zwischennutzungen für künstlerische Aktivitäten arbeitet die GEWOFAG eng mit dem Kulturreferat der LHM zusammen. So konnten u. a. die Zwischennutzungen der Maximilianstraße 33 und der Karlstraße 40 realisiert werden.

Aktuell werden zwei Gewerbeeinheiten für kulturelle Zwecke zwischengenutzt. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Café am Hochhaus (Blumenstraße 29) und die Inderstorfer Straße 3. Seit Ende März werden die Räume an der Blumenstraße 29 in Abstimmung mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München für eine kulturelle Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Zuletzt wurde in diesen Räumen ein Kunstprojekt im öffentlichen Raum im Rahmen der Reihe „Let's perform“ durch eine Münchner Künstlerin durchgeführt. Im Anschluss an die Zwischennutzung werden die technischen Anlagen der Gewerbefläche des ehemaligen Cafés erneuert und damit die Sanierung des Gebäudes abgeschlossen. Nach dem Umbau steht der Raum wieder als Gewerbefläche zur Verfügung. Mögliche Nutzungsvarianten werden aktuell in Absprache mit dem Kommunalreferat geprüft.

#### **2.2.2.2. - Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK)**

Bereits mehrfach wurde die Etablierung einer stadtweiten Koordinierungsstelle für mögliche städtische Zwischennutzungsflächen für Kreativschaffende angedacht, um eine Verbesserung u.a. der Raumsituation zu erreichen. Zwischennutzungen gelten in der Kreativszene als gute Möglichkeiten für künstlerische Entfaltung, da in einem begrenzten zeitlichen Rahmen neue Ideen ausgetestet und temporäre Projekte verwirklicht werden können.

Mit Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft, des Kommunalausschusses und des Kulturausschusses am 04.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 10378) wurde daher der Einrichtung eines „Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft“ (KuK) zugestimmt.

Das gemeinsame KuK des Kulturreferats, des Referats für Arbeit und Wirtschaft sowie des Kommunalreferates ist ähnlich konzipiert wie Beratungs- und Fördereinrichtungen der „Kreativgesellschaft Hamburg“ oder dem „Departure – die Kreativagentur der Stadt Wien“. Es handelt sich hierbei um ein auf fünf Jahre befristetes Pilotprojekt; aktuell ist die Besetzung der Stellen weitgehend abgeschlossen.



Das Aufgabengebiet des KUK erstreckt sich dabei auf folgende Tätigkeitsfelder:

Die bestehende starke räumliche Konzentration von Unternehmen und Institutionen der Kultur- und Kreativwirtschaft im Wirtschaftsraum München legt nahe, im Sinne einer Cluster-Förderung diese bestehende Konzentration weiter auszubauen, zu vernetzen und durch Gewinnung von Synergieeffekten bisher ungenutztes wirtschaftliches Potential zu aktivieren.

Für Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort München werden als erfolgversprechende Handlungsfelder die Imagebildung für München als Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft und die Förderung der Vernetzung der einzelnen Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft mit und untereinander gesehen (z.B. Teilbranche Musikwirtschaft mit der Teilbranche Filmwirtschaft). Die Lenkung, Vermittlung und Koordinierung zwischen den Kultur- und Kreativwirtschaftsunternehmen und den bestehenden Beratungs- und Fördereinrichtungen (z.B. ein Dokumentarfilmer, der sich um Fördermittel bemüht, wird an den Film- und Fernsehfond - Landesförderung - verwiesen / ein Musiker entsprechend an die Fördereinrichtung „Initiative Musik“ - Bundesförderprogramm) wird eine der zentralen Aufgaben des Kompetenzteams sein.

Aufgrund der besonderen Problemlagen von Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft im Bereich Finanzierung und bei der Raumbeschaffung wird das Kompetenzteam in München insbesondere hier den Kunst-, Kultur- und Kreativschaffenden auch beratend zur Seite stehen. Die vorgenannten bestehenden Beratungs- und Förderstrukturen werden dabei eingebunden.

### **2.2.3. Studierende**

Die Pflicht zur angemessenen Versorgung von Studierenden mit Wohnheimplätzen liegt beim Freistaat Bayern als Träger der Kultushoheit im Rahmen der Hochschulplanung.

Da erfahrungsgemäß gerade zu Beginn eines Studienjahres zu wenig Plätze zur Verfügung stehen, werden regelmäßig die Münchner Bürgerinnen und Bürger dazu aufgerufen, bezahlbaren Wohnraum für junge Menschen zur Verfügung zu stellen.

Als weitere Möglichkeit wird und wurde versucht, leerstehende Wohnungen an Studentinnen und Studenten zwischen zu vermieten.

Wie der Vollversammlung des Stadtrates in den bisherigen Leerstandsberichten vermittelt wurde, gestalten sich diese Bemühungen jedoch als sehr schwierig, da im Mindeststandard hergerichtete Wohnungen, d.h. ohne Bad, mit Kaltwasseranschluss und mit Einzelöfen ausgestattet, nicht mehr den heutigen Anforderungen dieser Zielgruppe entsprechen.

Aus diesem Grunde hatte sich Herr Oberbürgermeister Reiter – wie berichtet – mit Schreiben vom 02.10.2014 an das Studentenwerk gewandt und gebeten, die (Mindest-) Anforderung an Übergangswohnungen konkret zu definieren.

Am 27.11.2014 übermittelte das Studentenwerk diese Mindestanforderungen, welche den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der Bitte, geeigneten Übergangswohnraum für Studierende dem Studentenwerk zur Verfügung zu stellen, weitergeleitet wurden.

Allerdings führten die zwischenzeitlichen Bemühungen der GEWOFAG, leer stehenden Wohn-

raum Studenten und Studentinnen zur Zwischennutzung anzubieten, weiterhin zu keinem Erfolg, da die angebotenen Wohnungen oft ohne Bad oder nur mit Kaltwasseranschluss und sehr häufig mit Einzelöfen ausgestattet sind. Nach den Erfahrungen scheiterten die Bemühungen daran, dass die möglichen Instandsetzungsmaßnahmen bei diesen Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Zudem werden seitens der Studentinnen und Studenten Investitionen in Möbel und Küche bei möglichen Mietdauern von längstens bis zu zwei Jahren als nicht attraktiv empfunden. Die Erfahrungen der GEWOFAG beim Objekt Wagnerstraße 3 bekräftigen diesen Eindruck.

Der bei der GWG München zur befristeten Zwischennutzung in Frage kommende Wohnraum weist regelmäßig einen Substandard, d.h. Wohnraum ohne Bad mit Einzelofenbeheizung, auf und entspricht damit nicht den Mindestanforderungen des Studentenwerkes München.

Da der Beginn des neuen Studienjahres bevorsteht, und sich viele junge Menschen dann erneut mit den sich verschärfenden Schwierigkeiten des Münchner Wohnungsmarktes konfrontiert sehen werden, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 04.05.2015 (siehe Anlage 7) einen neuerlichen Austausch zwischen dem Studentenwerk, den Wohnungsbaugesellschaften und ggfs. dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung angeregt. Mit Schreiben vom 22.05.2015 stimmte das Studentenwerk diesem Vorschlag zu (Anlage 8). Das Ergebnis wird im nächsten Bericht vorgestellt werden.

### **3. Bericht über Einzelfälle – Fortschreibung**

In der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 wurden Einzelfälle dargestellt, über deren Entwicklung hinsichtlich ergriffener Maßnahmen in den bisherigen Vorlagen detailliert berichtet wurde. Nachfolgend wird sowohl der aktuelle Entwicklungsstand zu diesen Einzelfällen als auch zu den in der Presse diskutierten Anwesen erläutert, soweit dies nicht in einer der vorstehenden Ziffern erfolgte.

#### **3.1. Wagnerstraße 3, Thierschstraße 10**

*insgesamt 7 leerstehende Wohnungen im Eigentum der GEWOFAG*

In der **Wagnerstraße 3** sollte ein Pilotprojekt zur Errichtung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte umgesetzt werden (Abriss und Neubau, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430, "Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern"). Der Bauvorbescheid lag bereits vor. Als Beginn der Maßnahmen war Frühherbst des Jahres 2015 vorgesehen, in der Zwischenzeit sollten die Wohnungen zwischengenutzt werden. Anfang des Jahres 2015 erfolgte ein Planungsstopp, um Varianten einer Minimalisanierung und einer energetischen Sanierung zu untersuchen. Auf der Grundlage der Ergebnisse hat sich die GEWOFAG inzwischen dazu entschieden, das Gebäude zu sanieren und nicht abzurechen.

Alle Wohnungen im Haupthaus sind zwischenvermietet. Die im Dachgeschoss integrierte Künstlerwerkstatt wurde wieder hergerichtet und wird wieder als Atelier vermietet werden. Aktuell ist der Vermietungsprozess bereits angelaufen, erste Besichtigungen haben stattgefunden. Die endgültige Vergabe an einen Münchner Künstler / eine Münchner Künstlerin erfolgt in

Abstimmung mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München.

Die einzig verbliebene längerfristig leerstehene Zweizimmerwohnung im Rückgebäude ist aufgrund von erheblichen Feuchtigkeitsschäden (nicht unterkellert), nicht vorhandener elektrischer und sanitärer Versorgung und mangels Heizmöglichkeit einer Zwischenvermietung nicht wirtschaftlich zuzuführen.

Wie bereits mehrfach berichtet, wird an der **Thierschstraße 10** als Pilotprojekt der Landeshauptstadt München ein Wohnheim mit 44 Appartements für städtische Angestellte entstehen. Vermietet werden soll vorrangig an städtische Angestellte in sozialen Berufen mit eher geringem Verdienst. Als Termin für den Baubeginn ist der 01.10.2015 vorgesehen. Eine Zwischenbelegung der Wohnungen ist wegen mangelnder Verkehrssicherheit nicht möglich.

### **3.2. Keferstraße 24, Kreuzstraße 9, Rothmundstraße 3, Böcksteinerstraße 31, Pilotystraße 8, Pettenkoflerstraße 6**

*Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2015: insgesamt 9 WE, davon 1 WE Keferstraße, 3 WE Kreuzstraße, 5 WE Pilotystraße,*

*Verwaltung durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung*

Der knappe Wohnraum in München führt u.a. dazu, dass die Zahl wohnungsloser Haushalte, die durch das Sozialreferat vorübergehend untergebracht werden müssen, kontinuierlich steigt. Andererseits ist, wie im Bericht am 08.07.2014 ausführlich dargestellt, im Bereich der Stiftungsimmobilien aufgrund von Baurechtsabklärungen oder Bewertungen eine gewisse Verwertungsdauer unvermeidbar. Die Task-Force „Unterbringung Flüchtlinge und Wohnungslose“ hat daher die Zwischennutzung leerstehenden Wohnraums bis zum Beginn der Sanierung konzipiert, wodurch auch Wohnungen der vom Sozialreferat verwalteten Stiftungen im Einzelfall für eine Unterbringung wohnungsloser Haushalte für eine begrenzte Zeit zur Verfügung gestellt werden können. Ein solches Verfahren führte zur Zwischenbelegung der leerstehenden Wohnungen in der Keferstraße und der Pilotystraße. Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 16.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02579) wurde daher der Ausweitung des Projektbudgets des Sozialreferates zur Finanzierung von Anmietungs- und Renovierungskosten zur Zwischennutzung stiftungseigener Wohnungen zugestimmt.

Die Planungen für eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahme **Pilotystraße 8** wurden auf der Grundlage des vom Sozialausschuss vom 30.01.2014 beschlossenen Konzepts fortgeführt. Insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich hinzugekommenen Denkmaleigenschaft des Anwesens haben sich die Rahmenbedingungen so verändert, dass das Sanierungskonzept modifiziert werden musste. Der Sozialausschuss wurde daher in seiner Sitzung vom 16.04.2015 erneut befasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02759). Mit ersten vorbereitenden Baumaßnahmen wurde bereits Ende März 2015 begonnen. Mit einer Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme wird bis Mitte 2016 gerechnet. Die 5 Wohnungen des Vordergebäudes und das Rückgebäude können dann wieder langfristig einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Zwischennutzung im Rückgebäude mit einer Flüchtlingsfamilie wurde zum Beginn der Sanierungsarbeiten beendet und die Familie in eine andere Stiftungsimmobilie umgesetzt.

### **Rothmundstraße 3, Bocksteinerstraße 31, Keferstraße 24**

Die zum Berichtszeitpunkt 30.09.2014 noch als leerstehend gemeldeten 16 Wohnungen werden mit der Belegung mit unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen oder wohnungslosen Haushalten zwischengenutzt.

1 WE in der Keferstraße 24 c ist nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsarbeiten wieder regulär langfristig vermietet; zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 liefen die Vermietungsverhandlungen für die zweite Wohnung. Aktuell konnte auch die zweite Wohnung in der Keferstraße 24 c wieder regulär langfristig vermietet werden.

### **Kreuzstraße 9**

Wie berichtet, wurde die Instandsetzung der Immobilie im Sozialausschuss am 17.07.2014 beschlossen. Die Baumaßnahmen für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fassade, der Fensteraustausch sowie die Instandsetzung der 3 leer stehenden Wohnungen wurden im März 2015 begonnen und werden Ende 2015 abgeschlossen.

### **3.3. Tumblingerstraße 27 und 29**

*Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2015: 2 WE im Eigentum des Kommunalreferates, verwaltet durch Markthallen München*

Die denkmalgeschützten Gebäude Tumblingerstraße 27 und 29 auf dem Viehhofgelände befinden sich in einem Gewerbegebiet und sind als Dienstwohnungen für den städtischen Schlachthof genehmigt. Eine klassische Wohnnutzung der zwei leerstehenden Wohnungen ist ohne Genehmigungsverfahren nicht zulässig, die noch bestehenden Mietverhältnisse sind vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung lediglich geduldet.

Mit Negativattest vom 11.02.2015 wurde dem Kommunalreferat mitgeteilt, dass die Wohnungen in den Anwesen Tumblingerstraße 27 und 29 nicht für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Bei der Untersuchung der beiden leerstehenden Wohnungen im Hinblick auf eine Zwischennutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde festgestellt, dass hierfür noch Baumaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten für die Durchführung der noch notwendigen Baumaßnahmen belaufen sich für die Wohnung in der Tumblingerstraße 29 auf ca. 60.000.- € netto. Eine Nutzungsänderung ist für die Unterbringung von Flüchtlingen nach aktueller Auskunft der Lokalbaukommission nicht erforderlich, so dass in Kürze mit dem Beginn der Bauarbeiten gerechnet werden kann (Novellierung des BauGB – Planungsrechtliche Zulassung von Flüchtlingsunterkünften, In Kraft seit 26.11.2014). Die (Zwischen-)Nutzungsaufnahme erfolgt voraussichtlich im Herbst 2015.

Für die Wohnung in der Tumblingerstraße 27 ist aufgrund der bevorstehenden Nutzung des Gebäudes für die Zwecke des Volkstheaters und den im Vergleich zur Tumblingerstraße 29 nochmals höheren Sanierungskosten eine Zwischennutzung nicht mehr wirtschaftlich.

### **3.4. Schleißheimer Straße 144**

*Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.03.2015: insgesamt 10 WE im Eigentum des Kommunalreferates*

Das Anwesen Schleißheimer Straße 144 ist für KomPro/B – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm vorgesehen. Die Sanierung erfolgt durch die MGS, die Bauherrenrolle obliegt dem Sozialreferat S-III-SW.

Laut Mitteilung des Sozialreferates wurde die Bauphase 1 (Asbestsanierung / Abbrucharbeiten) bereits abgeschlossen. Im November 2014 erfolgten die notwendigen Kanalarbeiten, ab Mitte Dezember 2014 werden die Grundleitungen verlegt.

Die 2. Bauphase mit der Baustelleneinrichtung und den Baumeisterarbeiten hat begonnen. Nach derzeitigem Stand wird die Fertigstellung im Herbst 2015 erfolgen, im Anschluss daran könnten die Wohnungen bezogen werden.

### **3.5. Sachsenstraße 6**

*1 WE im Eigentum des Kommunalreferates, verwaltet durch GEWOFAG*

Das denkmalgeschützte Einfamilienhaus in der Sachsenstraße 6 liegt auf dem Isarhochufer in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Vom Kommunalausschuss wurde am 16.10.2014 entschieden, das Objekt im Erbbaurecht auszuschreiben, wobei zunächst nochmals die Möglichkeit einer sozialen Nutzung geprüft werden sollte. Nach dem Abschluss dieser Prüfungen wird derzeit die Ausschreibung im Erbbaurecht vorbereitet.

Das Gebäude wurde aber mit einer Minimalsanierung für eine Zwischenbelegung hergerichtet und wird seit dem 15.02.2015 mit Flüchtlingen zwischengenutzt.

## **4. Fazit und Ausblick**

Die bisherigen Leerstandsberichte zeigen deutlich auf, dass infolge des Auftrags der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unverzichtbar ist. Die Anzahl der Mietwohnungsbestände ist daher naturgemäß größeren Schwankungen unterworfen. Zudem muss eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden, um die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieterinnen und Mietern den Vorgaben des Stadtrates gemäß sozialverträglich umsetzen zu können .

Wie bereits in den letzten Berichten, konnte in diesem Bericht erneut aufgezeigt werden, dass **in mehr als 80 % der Fälle** die erforderlichen Arbeiten innerhalb von 9 Monaten beginnen. Der vorliegende Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates bestätigt zudem, dass die *Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu nahezu 100 % eingehalten werden*. Soweit in Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden konnte (vgl. hierzu Ziffer 1.2) ist dies unvorhergesehenen, aber nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet.

Darüber hinaus zeigt der vorliegende Bericht deutlich auf, dass die bisherige Debatte die Sensibilität für Wohnungsleerstände und deren Vermeidung sowie die Intensivierung des Instru-

menten der Zwischennutzung in erheblichem Maße verstärkt hat, so dass im Ergebnis zum Berichtsstand 31.03.2015 nahezu die Halbierung der bisherigen Anzahl an längerfristig leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen ist. Bei den Wohnungen, deren temporärer Leerstand unverzichtbar ist, wird jede leerstehende Wohnung auf ihre Eignung zu Zwischennutzung geprüft, und diese Möglichkeit – wie unter Ziffer 2.1 und 3.2 dargestellt – auch wahrgenommen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die halbjährliche Berichterstattung zu modifizieren und künftig jährliche Berichte jeweils zum Stichtag eines Jahresende im ersten Quartal des jeweiligen Folgejahres vorzulegen. Der nächste Bericht wäre damit zum Stichtag 31.12.2015 im ersten Quartal des Jahres 2016 der Vollversammlung des Stadtrates vorzulegen.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Nach der Satzung der Bezirksausschüsse ist in der vorliegenden Angelegenheit keine Befassung vorgesehen.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Daten noch nicht vorlagen bzw. die Abstimmungsprozesse noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die in der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 geforderte Berichterstattung gewährleisten zu können.

Die Korreferenten, Herr Stadtrat Amlong für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Boesser für das Kommunalreferat, Herr Stadtrat Müller für das Sozialreferat sowie Herr Stadtrat Pretzl für das Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie die zuständigen Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräte haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentinnen und Referenten**

Wir beantragen Folgendes:

1. Von den Leerstandsberichten zum 31.03.2015 gemäß Ziffer 1 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 4 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 17.12.2014 wird Kenntnis genommen.
2. Die berichtenden Dienststellen und Beteiligungsgesellschaften bleiben weiterhin beauftragt, auf die Reduzierung des Leerstands unter Zuhilfenahme der Zwischennutzung hinzuwirken, die genannten Zielsetzungen und Maßnahmen einzuhalten und deren Einhaltung zu überwachen.
3. Der Stadtrat beauftragt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft den nächsten Bericht zum Stichtag 31.12.2015 im ersten Quartal 2016 dem Stadtrat vorzulegen. In der Folge sind Jahresberichte jeweils zum Stichtag 31.12. zu erstellen und der Vollversammlung des Stadtrates im ersten Quartal des jeweiligen Folgejahres vorzulegen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, das Konzept zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen mit einem Träger der Jugendhilfe umzusetzen und regelmäßig weiter zu berichten.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentinnen/  
die Referenten

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin  
Sozialreferat

Axel Markwardt  
Berufsm. Stadtrat  
Kommunalreferat

Josef Schmid  
zweiter Bürgermeister  
Referat für Arbeit und Wirtschaft



**IV. Abdruck von I. mit III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an das Direktorium HA II/V 1
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
14. An die Geschäftsführung der GEWOFAG Holding GmbH
15. An die Geschäftsführung der GWG  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3