



**Brigitte Meier**  
Sozialreferentin

Frau Stadträtin Gülseren Demirel  
Herr Stadtrat Paul Bickelbacher

Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen /  
Rosa Liste

Rathaus

12.04.2016

### **Private Wohnungsleerstände in München - wie geht die LH München damit um?**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 00544 von Frau Stadträtin Gülseren Demirel,  
Herr Stadtrat Paul Bickelbacher vom 09.03.2016, eingegangen am 09.03.2016

Az.: D-HA II/V1 6842-2-0078

Gz.: S-III-W/BS 111

Sehr geehrte Frau Stadträtin Demirel, sehr geehrter Herr Stadtrat Bickelbacher,

in Ihrer Anfrage vom 09.03.2016 führen Sie Folgendes aus:

„Mit ca. 2% ist der Wohnungsleerstand in München im Vergleich zu anderen Kommunen gering. Dennoch ist jede dieser leerstehenden Wohnungen eine zu viel. Mittlerweile hat die LH München den Leerstand von städtischen Wohnungen im Griff. Der private Wohnungsleerstand und der Umgang mit diesem blieb in der ganzen Diskussion bislang im Wesentlichen unberücksichtigt.“

Auf einer Liste privaten Wohnungsleerstands finden sich „alte“ Bekannte, beispielsweise das sog. „Dönerhaus“ (seit 2005) auf der Schwanthalerhöhe oder die Geyerstr. 17 (mehr als 30 Jahre), immer wieder kommen auch neue Fälle, beispielsweise die Holzapfelstraße 10 hinzu. In diesem Projekt nicht (mehr) aufgeführt sind Baustellen, auf denen die Wohnbautätigkeit offensichtlich eingestellt wurde (z.B. Schwanthalerstr. 116). Gerade weil es sich um (ärgerliche) Einzelfälle handelt, sind sie umso auffälliger.“

Zu Ihrer Anfrage vom 09.03.2016 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Orleansplatz 11  
81667 München  
Telefon: 089 233-48640  
Fax: 089 233-48575

Frage 1: Wie lange steht das Anwesen Holzapfelstraße 10 bereits leer (bitte mit Angabe der Anzahl der Wohneinheiten)?

Antwort: Wegen der zunächst beabsichtigten Sanierung wurde das Haus von den Eigentümern seit Ende 2012 / Anfang 2013 schrittweise geräumt. Ein vollständiger Leerstand der 13 vorhandenen Wohneinheiten liegt nach unserer Kenntnis seit Juli 2013 vor.

2. Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro kann nach Art. 5 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

Frage 2.1: Wie viele Bußgeldbescheide wg. Leerstand wurden in den letzten 10 Jahren (bitte um jahreweise Aufstellung) verhängt?

Antwort: Grundsätzlich ist dazu festzustellen, dass der Münchner Wohnungsmarkt ein Vermietermarkt ist, d.h. in München lässt sich nahezu jede Wohnung vermieten; die Vermieterinnen und Vermieter erzielen die bundesweit höchsten Mieten für ihre Wohnungen. Schon deshalb hat üblicherweise keine Vermieterin / kein Vermieter ein Interesse daran, ihre/seine Wohnung unnötig lang leer stehen zu lassen. Schon deshalb handelt es sich bei Leerständen im Zweckentfremdungsvollzug mengenmäßig nur um ein untergeordnetes Problem.

Im Jahr 2005 wurde wegen Leerstands ein Bußgeldbescheid, im Jahr 2006 drei Bescheide, im Jahr 2007 kein Bescheid und im Jahr 2008 vier Bescheide erlassen. In den Jahren 2009 bis 2013 wurde kein Bußgeldbescheid, im Jahr 2014 ein Bußgeldbescheid und im Jahr 2015 bis heute wiederum kein Bußgeldbescheid wegen Leerstands von Wohnraum erlassen.

Frage 2.2: Wie hoch waren die Bußgeldbescheide im Durchschnitt?

Antwort: Im Durchschnitt betrug die Bußgeldhöhe 11.450,- €.

Bei diesen Durchschnittswerten ist allerdings darauf hinzuweisen, dass Grundlage für die Zumessung der Geldbuße die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf sind, der die Täterin bzw. den Täter trifft. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Täterin bzw. des Täters sind ebenfalls maßgebend. Bei der Bemessung der Bußgeldhöhe spielt auch die Dauer der zweckfremden Nutzung und das persönliche Verschulden der bzw. des Betroffenen eine maßgebliche Rolle. Durchschnittswerte sind deshalb nur bedingt aussagekräftig.

Frage 2.3: Kann ein Bußgeld wg. dauerhaftem Leerstand mehrfach verhängt werden?

Antwort: Steht Wohnraum ohne rechtfertigenden Grund absichtlich leer und führt die Verhängung des Bußgeldes nicht dazu, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird, kann ein Bußgeld auch mehrfach verhängt werden.

Frage 2.4: Wie wirksam sind diese Bußgelder?

Antwort: Die Verhängung von Bußgeldern und die Verhängung von Zwangsgeldern führt in der Regel dazu, dass der leerstehende Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

Frage 3: Welche anderen Handlungsmöglichkeiten (z.B. Zwangsverwaltung o.ä.) der LH München gibt es, welche werden angewandt? (Bitte um Angabe der Häufigkeit in den letzten 10 Jahren)

Antwort: Andere Möglichkeiten wurden nicht angewandt. Hierbei ist zu betonen, dass es sich bei der Zweckentfremdung „nur“ um eine Ordnungswidrigkeit handelt und ein Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht verhältnismäßig sein muss.

Frage 4: Wie hoch liegt der „genehmigte“ Leerstand, beispielsweise auf Grund einer festgestellten Unbewohnbarkeit oder Unwirtschaftlichkeit, einer beabsichtigten Sanierung oder auch eines beantragten Abbruchs des Gebäudes ? (bitte jahreweise Aufstellung der letzten 10 Jahre/Angabe in Wohneinheiten)

Antwort: Über die einzelnen Gründe für Leerstände wird keine gesonderte Statistik geführt; eine Angabe ist daher nicht möglich. Eine Erhebung im Fachbereich wäre innerhalb der engen Zeitvorgaben für die Beantwortung auch personell nicht möglich und würde im Übrigen zu keinem verlässlichen Ergebnis - da auf Erinnerungen basierend - führen.

Frage 5: Wie viel „genehmigt“/nicht genehmigter Leerstand mit einer Dauer von mehr als 5 Jahren ist der LH München bekannt? (Angabe in Wohneinheiten)

Antwort: Auch hier ist keine Beantwortung möglich, da statistisch lediglich neue Fälle erfasst werden, jedoch nicht deren Dauer oder die Zulässigkeit/Unzulässigkeit.

Frage 6: In vielen Fällen ist dauerhafter Leerstand Folge einer persönlichen Überforderung oder von Erbaueinandersetzungen. Werden diese Fälle nur verwaltet oder gibt es auch Beratungsangebote an Eigentümer bzw. aktive Kaufangebote durch die LH München? Falls nein: Warum nicht?

Antwort: Derartige Fälle kommen selten vor, falls doch, wird selbstverständlich beraten. Jedoch ist gerade bei persönlicher Überforderung oft das Problem, bei den Betroffenen Einsicht zu erreichen bzw. überhaupt einen Kontakt aufzubauen.

Konkrete Kaufangebote werden nicht gemacht, da dem Amt für Wohnen und Migration hierzu die Befugnis fehlt. Allenfalls ist ein allgemeiner Hinweis bzw. eine Empfehlung für einen Verkauf möglich.

Bei Erbaueinandersetzungen würde ein Kauf rechtlich wiederum an den ungeklärten Eigentumsverhältnissen scheitern.

Frage 7: Gibt es bei der LH München eine/n feste/n Ansprechpartner/in für Wohnungsleerstand?

Antwort: Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, Fachbereich Bestandssicherung ist zuständig für leerstehenden Wohnraum und damit auch Ansprechpartner hierfür. Weitere Ansprechpartner sind nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

Gez.

i.V. Michael Baab  
Ltd. Verwaltungsdirektor