

Telefon: 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 31.12.2016  
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2016**

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

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 08453**

§ 4 Nr. 9 b GeschO

§ 2 Nr. 15 GeschO

#### **Anlagen**

1. Wohnungsverzeichnis GWG
2. Wohnungsverzeichnis GEWOFAG
3. Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat
4. Legende Stadtbezirke

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.04.2017**

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, 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 20.04.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05741), hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums gewährleisten zu können.

In den bisherigen Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates wurde insbesondere durch die zeitliche Gliederung der jeweils vorhandenen Leerstände aufgezeigt, dass der weitaus größte Teil des leerstehenden Wohnraums in unmittelbarem Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen steht und zudem kurzfristig in die Umsetzungsphase (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird. Es handelt sich regelmäßig um temporäre Leerstände, die planmäßig innerhalb von längstens 9 Monaten in die Umsetzungsphase der jeweiligen Maßnahme treten.

Zudem wurde in den bisherigen Berichten auch aufgezeigt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Referate mit Immobilienbesitz kontinuierlich daran arbeiten, längerfristigen Leerstand von Wohnungen von vorne herein zu vermeiden. Planungen hinsichtlich des Beginns von Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen, bei denen temporärer Leerstand unvermeidbar ist, werden hinsichtlich des tatsächlichen Beginns der jeweiligen Maßnahme regelmäßig eingehalten.

Für die wenigen Leerstandsfälle, in denen ursprünglich geplante Planungshorizonte nicht eingehalten werden können bzw. konnten, gibt es regelmäßig nachvollziehbare und zum größten Teil unvorhersehbare Gründe. Aufgrund dieser Ergebnisse beschloss die Vollversammlung des Stadtrates in seiner Sitzung am 01.07.2015 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 03532) den Berichtszeitraum zunächst auf 9 Monate, ab dem 01.01.2016 auf eine jährliche Berichterstattung auszuweiten.

Auf dieser Basis wird mit dieser Vorlage die Berichterstattung fortgesetzt.

Die Zahl der städtischen Wohnungen, die länger als sechs Monate leer stehen, hat sich seit Beginn der regelmäßigen Berichterstattung an den Stadtrat in zwei Jahren drastisch verringert. Standen im Jahr 2013 noch 647 Wohneinheiten leer, konnte die Anzahl von leerstehenden Wohnungen bis zum Dezember 2016 auf **nunmehr insgesamt 219 Leerstände** verringert werden.

Bei 137 dieser Wohnungen hat zudem die Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme bereits begonnen.

Beim weitaus größten Teil dieser leerstehenden Wohnungen handelt es sich zudem um sogenannten baulich bedingten Leerstand, der infolge von Großmodernisierungsmaßnahmen unabdingbar ist und durch den mehr und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen wird.

In der Vorlage wird dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand derjenigen Wohneinheiten (WE), bei denen laut Bericht zum 31.12.2015 Maßnahmen bereits konkret geplant oder in Umsetzung waren. Zum Jahresende 2015 standen insgesamt 284 Wohneinheiten leer, von denen zum Zeitpunkt des Berichtes an den Stadtrat im April 2016 jedoch 3 WE bereits entfallen waren. Aus diesem Grund wurde die Planerreicherung der **281** im April 2016 noch leerstehenden WE ausgewertet. Planmäßig sollten **255** dieser 281 WE bis Jahresende 2016 entweder wieder vermietet oder in der Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme sein. Tatsächlich konnte in **236** dieser 255 Fälle (**92,55 %**) der Planungshorizont eingehalten werden.  
In nur 19 Fällen konnte der Planungshorizont nicht eingehalten werden. Diese 19 Fälle werden detailliert dargestellt.
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.12.2016 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.12.2016 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen in der Gesamtschau betrachtet.
- In Ziffer 1.4 wird schließlich die zahlenmäßige Veränderung der leerstehenden Wohneinheiten dargestellt.
- In Ziffer 2 werden die Anstrengungen hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung von länger leer stehenden WE seit der letzten Berichterstattung gegenüber der Vollversammlung des Stadtrates fortgeschrieben.
- Unter Ziffer 3 wird die weitere Entwicklung der sog. Einzelfällen beschrieben, sofern diese nicht bereits in einer der vorstehenden Ziffern erfolgt ist.

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 31.12.2016.

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 31.12.2015 geplanten Maßnahmenbeginne

Im Leerstandsbericht, der am 20.04.2016 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 05741), wurde dargestellt, dass zum Berichtszeitpunkt 31.12.2015 insgesamt **284** WE längerfristig leerstanden. 3 dieser WE waren im Zeitpunkt des Berichtes an den Stadtrat bereits wieder vermietet, so dass **im April 2016** tatsächlich nur mehr **281 leerstehende WE** zu verzeichnen waren.

Laut den Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG München mbH (GWG) sollten bis zum Jahresende 2016 insgesamt

255 Fälle entfallen sein. In diesen Fällen sollte entweder eine bereits begonnene Maßnahme bereits beendet und die Wohnungen wieder einer Vermietung zugeführt worden sein, oder eine geplante Maßnahme wie Abriss/Neubau oder Sanierung sollte begonnen worden sein.

Die Auswertung zum 31.12.2016 weist nach, dass die gemeldeten Planungshorizonte für **236 WE (92,55 %)** der im April 2016 leerstehenden WE auch umgesetzt wurden.

In **19** Fällen konnte der gemeldete Planungshorizont nicht gänzlich eingehalten werden. Jedoch sind in 3 Fällen die betreffenden Wohnungen zum Zeitpunkt des Berichtes bereits wieder einer Vermietung zugeführt, in den übrigen 16 Fällen hat die Umsetzungsphase der jeweiligen Maßnahme bereits begonnen.

Insgesamt 236 zum 31.12.2015 leerstehende WE sind mit dem Beginn von Abbrucharbeiten zwecks Neubaus entfallen. Durch Abbruch und Neubau entsteht zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum mit zeitgemäßem Wohnstandard für Münchner Bürgerinnen und Bürger (siehe hierzu auch Ziffer 1.2).

In der nachstehenden Tabelle 1 werden die Maßnahmenbeginne derjenigen 255 WE, die sich gemäß des Berichtes vom 20.04.2016 bis spätestens 31.12.2016 in der jeweiligen Umsetzungsphase befinden sollten, mit dem zum 31.12.2016 gemeldeten tatsächlichen Maßnahmenbeginn tabellarisch verglichen:

Tabelle 1:

Zeitspanne bis zum Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2015	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.12.15 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.03.2016	Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis zum 30.06.2016	Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis zum 31.12.2016	Summe
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2016 laut Bericht vom 20.04.2016	98	1	28	128	255
Maßnahmenbeginn zum Stand 31.12.2016	95	1	12	128	236
Planabweichung	3*	0	16	0	19*
* 3 WE sind zum Berichtszeitpunkt nicht mehr leerstehend					

Wie dieser Tabelle zu entnehmen ist, konnten in 236 Fällen – **92,55 % der Fälle** – die Planungshorizonte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingehalten werden.

Dieser hohe Zielerreichungsgrad ist umso bemerkenswerter, als es sich bei den vorhandenen leerstehenden Wohnungen regelmäßig um vormals bewohnte Wohnungen handelt, die dringend modernisierungs- oder sanierungsbedürftig sind oder die einem zeitgemäßen Grundriss nicht mehr entsprechenden. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen müssen die bisherigen

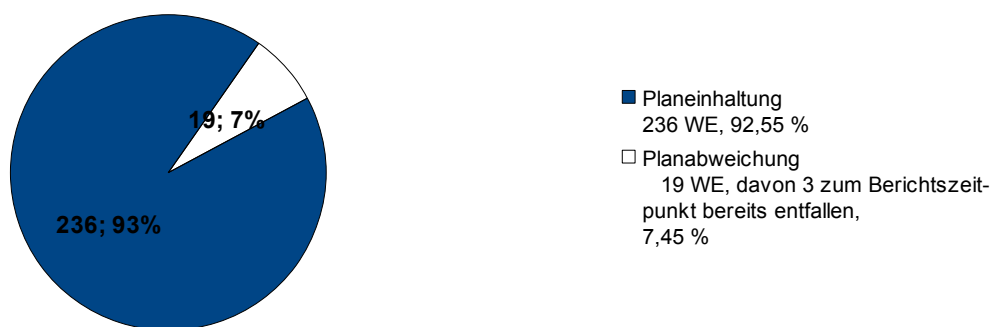
Bestandsmieterinnen und -mieter sozialverträglich umgesetzt werden. Die Dauer, bis ein zu modernisierendes Anwesen vollständig leergezogen ist, muss in die Planungshorizonte mit einbezogen werden.

Die (Groß-) Sanierungs- und Modernisierungsprojekte werden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften parallel zu den von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossenen ambitionierten Zielen in der Münchner Wohnungspolitik gestemmt. Hier sind die Erhöhung der Fertigstellungszahlen auf jährlich mindestens 1.000, ab dem Jahr 2018 auf jährlich mindestens 1.250 neu zu errichtende WE (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 12310 und 14-20 / V 03607) sowie zusätzlich die Schaffung von Wohnraum für wohnberechtigte Haushalte einschließlich anerkannter Flüchtlinge, sog. WAL-Projekte (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 05437) zu nennen.

Dennoch war es immer auch ein Anliegen des Stadtrates, trotz aller Anstrengungen in den Neubauprogrammen die Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter nicht zu vergessen und auch diese mit angemessenem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Auch diesem Auftrag kommen GEWOFAG und GWG zuverlässig nach.

Der hohe Grad der Zielerreichung hinsichtlich der Einhaltung von Planungshorizonten wird eindrucksvoll durch die nachstehende Grafik verdeutlicht:

Planerreicherung der Zielzahlen "Maßnahmenbeginn bis zum 30.12.2016"  
zum Stand 31.12.2016 (in WE;%)



Wie obenstehender Tabelle 1 zu entnehmen ist, konnte in insgesamt **19** Fällen der ursprüngliche geplante Maßnahmenbeginn bis spätestens Jahresende 2016 **nicht** eingehalten werden.

Nachfolgend werden die betreffenden Wohnungen sowie die jeweiligen Gründe für die Planabweichung erläutert:

### 1.1.2. Planabweichungen und Begründungen:

- **Weinbauernstraße 16 – 15 WE**  
Die bestehende Bebauung, Vorder- und Rückgebäude sowie Bestandsgaragen, sollten abgerissen und durch einen Neubau mit 13 Wohnungen, einer Tiefgarage, einem Ateliergebäude und einer begrünten Freifläche ersetzt werden. Das ursprünglich geplante Atelierhaus im Rückgebäude stellte sich jedoch als unwirtschaftlich heraus, so dass eine Umplanung zu Maisonette-Wohnungen erforderlich wurde. Die Tektur der Baugenehmigung für die geänderte Wohnnutzung wurde bereits eingereicht, so dass der Abbruch der Gebäude für das erste Quartal 2017 eingeplant ist. Da aus dem amtlichen Lageplan nicht ersichtlich war, dass sich das Grundstück im Bereich eines Bodendenkmals befindet, werden unter Umständen archäologische Grabungen notwendig, die die weitere Bebauung des Objektes erneut verzögern könnten.
- **Rupertigaustraße 2, 14 - 36 – 3 WE**  
Es handelt sich um 3 Wohnungen einer Großmodernisierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet Ramersdorf, die ab Januar 2017 bereits wieder vermietet sind.
- **Einsteinstraße 156 – 1 WE**  
Hier handelt es sich um eine Großmodernisierungsmaßnahme, die begonnen wurde, ohne das gesamte Objekt vor Beginn der Maßnahme leer zu ziehen. Um die anstehenden Bauarbeiten zügig zum Abschluss zu bringen, ist beabsichtigt, frei werdende Wohnung nicht vor dem Abschluss der Modernisierung zu vermieten.

### 1.1.3. Entwicklung der weiteren Fälle:

Im Bericht vom 20.04.2016 wurde dargestellt, dass 2 Objekte, die bisher in der Verwaltung des Sozialreferates standen, nämlich die Objekte **Armanspergstraße 3** und **Oselstraße 39**, dem Referat für Bildung und Sport (RBS) mittels entsprechender Vereinbarungen zur Nutzung überlassen wurden. Auf dem Grundstück Armanspergstraße wird durch das RBS eine Kindertageseinrichtung neu erbaut. Nach dem planmäßigen Abbruch des Gebäudes im Spätsommer/Herbst 2016 ist der Baubeginn der Kindertagesstätte für das Frühjahr 2017 geplant. Das Grundstück Oselstraße 39 wurde aufgrund einer Stifterauflage dem RBS zur Nutzung als Kindertageseinrichtung zur Verfügung gestellt. Die Kindertagesstätte auf diesem Grundstück wurde seit dem letzten Leerstandsbericht fertig gestellt und ist seit Herbst 2016 bereits in Betrieb.

Das Anwesen **Müllerstraße 2 - 6** wurde mit nicht-öffentlichem Stadtratsbeschluss vom 27.01.2016 (Vorlage Nr. 14-20 / V 05197) im Erbbaurecht an "Bellevue di Monaco" übergeben. Der Erbbaurechtsvertrag ist abgeschlossen. Nach dem Abschluss der derzeit laufenden Renovierungsarbeiten wird das Haus für die Nutzung durch minderjährige Flüchtlinge zur Ver-

fügung stehen.

Die Zwischennutzung des Anwesens **Haimhauserstraße 21** wurde im Mai 2016 beendet und mit den Sanierungsarbeiten für die beabsichtigte Umnutzung und Belegung des Objektes durch das Referat für Bildung und Sport begonnen. Im Zuge des ersten Bauabschnittes der Generalinstandsetzung der Grundschule Haimhauserstraße 23 wird gleichzeitig auch das Anwesen mit der Hausnummer 21, ein ehemaliges Pfarrhaus, saniert. Voraussichtlich zu den Osterferien 2018 werden die Arbeiten abgeschlossen, so dass anschließend die Nutzung des Anwesens aufgenommen werden kann. Im Erdgeschoss werden Räumlichkeiten der Schule, im Ober- und Dachgeschoss wird die Dienstwohnung für den Technischen Hausverwalter untergebracht.

Wie bereits ausgeführt, arbeiten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beständig daran, ihren Mieterinnen und Mietern nicht nur preisgünstigen, sondern auch angemessenen und zeitgemäßen Wohnraum zu bieten.

Sofern möglich und vertretbar, werden zudem Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgezogen und Bauzeiten verkürzt, um Leerstand soweit als möglich von vorneherein zu vermeiden.

Dies verdeutlicht anschaulich die nachfolgende Tabelle 2:

Tabelle 2:

Prognose zum Berichtszeitpunkt 31.12.2015 laut Bericht vom 20.04.2016, Anzahl WE	Maßnahme läuft bereits	Beginn bis 31.03.2016	Beginn bis 30.06.2016	Beginn bis 31.12.2016	Sonstiges, bzw. noch ohne Terminierung	Gesamtanzahl WE
	98	1	28	131	26	<b>284</b>
	<b>258</b>					
Ist-Stand zum Berichtszeitpunkt 31.12.2016	Leerstand entfallen	Maßnahme läuft bereits	Beginn bis 31.03.2017	Beginn bis 30.06.2017	Sonstiges, bzw. noch ohne Terminierung	
	154	96	16	2	16	284
kumuliert	<b>250</b>		<b>16</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>284</b>
prozentualer Anteil	88,03%		5,63%	0,70%	5,63%	100,00%

Konnte im Bericht vom 20.04.2016 noch in 26 Fällen ein exakter Maßnahmenbeginn noch nicht terminiert werden, so hat sich deren Zahl zum Berichtszeitpunkt 31.12.2016 auf insgesamt 16 Fälle verringert.

Diese 16 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Obere Grasstraße 6 – 1 WE**

Wie bereits berichtet wird das Objekt gemäß des Herbergenbeschlusses der Landeshauptstadt München veräußert. Da sich der Verkauf an den ehemaligen Mieter nicht realisieren ließ, wird das Objekt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung veräußert. Die hierzu erforderlichen Ausschreibungsunterlagen (Exposé) sowie die Vorgehensweise sind zwischenzeitlich mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Die Anlagen zum Exposé werden aktuell von der MGS erarbeitet, die Aktualisierung des Bewertungsgutachtens durch das Kommunalreferat ist angestoßen, so dass der tatsächliche Ausschreibungsbeginn für das Ende des ersten Quartals 2017 zu erwarten ist.

- **Odinstraße 29 - 1 WE**

Aufgrund eines Bauschadens ist Feuchtigkeit in der Wohnung, deren Beseitigung mit erheblichem Aufwand verbunden ist. Derzeit wird geprüft, ob eine Sanierung erfolgt oder ein Antrag auf Erteilung eines Negativattestes gestellt wird, um bestätigen zu lassen, dass keine Zweckentfremdung vorliegt. Eine Zwischennutzung ist aufgrund enormer baukonstruktiver Mängel nicht möglich. Der gestellte Antrag ist bisher noch nicht verbeschieden.

- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein sogenanntes Verwertungsobjekt, d.h. das Areal wird voraussichtlich veräußert oder an ein anderes Referat übertragen. Neben den vier leerstehenden Wohnungen, die aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit nicht zwischengenutzt werden können, sind in dem Gebäude aktuell noch zwei Wohnungen vermietet. Mit den verbliebenen Mietern laufen Umsetzungsgespräche. Eine Entscheidung über die weitere Verwendung des Gebäudes nach vollständigem Leerzug liegt bisher noch nicht vor. Für die bereits leergezogenen Wohnungen liegt ein Negativattest vor.

- **Horemansstraße 7 – 2 WE**

Bei diesem Anwesen handelt es sich um ein Betriebsgebäude auf dem Gelände des Umspannwerks in der Landshuter Allee, in dem sich drei Werkswohnungen befinden. Eine dieser Werkswohnungen ist aktuell noch bewohnt. Der Standort wird derzeit überplant. Ziel der Überplanung ist u.a. die Errichtung eines neuen Gebäudes mit bis zu 150 Wohnungen, die in der Hauptsache neuen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der SWM für den Zeitraum der Probezeit zur Verfügung stehen sollen. Die ursprünglich angedachte Wiedervermietung der beiden leerstehenden Wohnungen ist aufgrund der undichten Abwasserleitung, eindringender Feuchtigkeit und Brandschutzmängel nicht möglich. Die Höhe der für eine etwaige Sanierung aufzuwendenden Kosten steht zur verbleibenden Nutzungsdauer in keinem vertretbaren Verhältnis. Die SWM haben für diesen Leerstand jedoch bereits ausreichend Ausgleich geschaffen. Im Rahmen ihrer Wohnungsbauoffensive zum Bau von 500 Werkswohnungen wurden in 2016 bereits 37 Wohnungen fertig gestellt und neu vermietet.

Der Maßnahmenbeginn für die Horemansstraße 7 ist für das Jahr 2020 geplant.



- **Ungererstraße 130 – 1 WE**  
Wie bereits berichtet, befindet sich die Wohnung inmitten des Friedhofgebäudes, so dass bei der Belegung auf die besonderen Umstände der Umgebung (pietätvolles Verhalten) Rücksicht zu nehmen ist. Zudem wurden notwendige Sanierungsarbeiten für eine Weitervermietung aufgrund der beabsichtigten Generalsanierung der Friedhofsgebäude zurückgestellt. Es wurde daher geprüft, ob eine Zwischennutzung bis zum Beginn der geplanten Sanierungsarbeiten am Nordfriedhof in Frage kommt. Aufgrund des notwendigen Sanierungsumfanges wurde eine Zwischenbelegung jedoch als nicht wirtschaftlich bewertet, zumal aufgrund des im Friedhofsgebäude wahrnehmbaren Leichengeruches nur ein äußerst geringes Nutzungsentgelt erhoben werden könnte.
- **Jahnstr. 5 – 1 WE**  
Das Grundstück mit teilvermietetem Zweifamilienhaus soll gegen Höchstgebot ausgeschrieben werden. Da dem Bewertungsamt für den Bereich Oberschleißheim keine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten vorliegt, werden eingehende Angebote dem Bewertungsamt zur Prüfung vorgelegt. Der für 2016 geplante Verkauf konnte daher in 2016 noch nicht realisiert werden, soll aber in 2017 vollzogen werden.
- **Neufahrner Str. 1, Gemeinde Berg-Harkirchen – 2 WE**  
Wie bereits berichtet, eignet sich das Objekt aufgrund der Abgelegenheit und des baulichen Zustands nicht für eine Zwischennutzung, so dass es verkauft werden soll. Das Bebauungsplanverfahren, in das die Stadt München eingebunden ist, dauert jedoch noch an. Aus immobilienwirtschaftlichen und strategischen Gründen wird mit der Vermarktung des Grundstücks bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans gewartet.
- **Theresienhöhe 16 – 1 WE**  
Wie bereits berichtet, wurde für das denkmalgeschützte Gebäude eine Bauvoranfrage gestellt, auf dessen Basis über die künftige Nutzung des Objektes entschieden werden sollte. Derzeit laufen Verhandlungen mit einer interessierten Stiftung, die das Objekt ggf. sanieren und einer gemeinnützigen Interessengemeinschaft überlassen würde. Eine Entscheidung hinsichtlich des Nutzungskonzeptes, der Finanzierung sowie vertraglicher Vereinbarung steht jedoch noch aus.
- **Manzinger Weg 3 – 1 WE**  
Wie berichtet wurde bei diesem Objekt ein Antrag auf Teilungsversteigerung vorbereitet. Dieser Antrag wurde in 2016 auch gestellt, zwischenzeitlich aber wieder abgesetzt, da nunmehr eine Einigung mit dem Teileigentümer erzielt werden konnte. Die Kaufvertragsverhandlungen laufen, so dass mit dem Erwerb des Hälfteanteils noch im ersten Quartal 2017 gerechnet werden kann. Im Anschluss soll das Objekt abgebrochen werden und das Areal wieder für Erholungszwecke / Grünflächennutzung zur Verfügung stehen.

- **Eversbuschstraße 155 – 2 WE**

Wie bereits berichtet, soll das denkmalgeschützte Anwesen / Areal künftig Teil des Stadtteilkulturzentrums im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing werden. Ein entsprechender Beschluss wurde am 03.03.2016 im Kulturausschuss gefasst (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 05359). Derzeit wird eine Realisierung des für das Kulturzentrum gemeldeten Raumbedarfs geprüft. Auf Basis der aktuell zu erstellenden Machbarkeitsstudie soll die Planung anschließend erneut dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

## 1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.12.2016 wurden insgesamt **89** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst, deren prognostizierte Leerstandsdauer bis zum Beginn der jeweils geplanten Maßnahme nachfolgend tabellarisch (Tabelle 3) dargestellt wird.

Auch die Reduzierung neu hinzugekommener leerstehender WE (zum Vergleich: zum Berichtsstand 31.12.2015 wurden 132 leer stehende WE neu erfasst) zeigt deutlich die Anstrengungen der städtischen Wohnungsgesellschaften, unnötigen Leerstand von vorne herein zu vermeiden. Zu diesem Zweck werden Maßnahmen so weit als möglich auch dann begonnen, wenn noch nicht alle Wohnungen eines Wohnblocks vollständig leergezogen sind.

Tabelle 3:

	Maßnahme läuft bereits	Beginn <= 3 Monate	Beginn <= 6 Monate	Beginn <= 9 Monate	Beginn <= 12 Monate	Beginn > 12 Monate	Sonstiges	Summe
Anzahl der zum 31.12.2016 neu hinzugekommenen leerstehenden WE	41	4	0	0	34	8	2	89
Prozentualer Anteil	47%	42%				9%	2%	100%

Die detaillierte Darstellung der verbleibenden Leerstandsdauer bis zum Maßnahmenbeginn zeigt auf, dass es sich abermals um temporäre Leerstände handelt, die regelmäßig mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

In **47 %** der Fälle handelt es sich um **bereits laufende Maßnahmen**, so z.B. bei den 8 WE der Einsteinstraße. Hier handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme eines gesamten Wohnblocks, die ohne vollständigen Leerzug des Gebäudes begonnen wurde.

Einige Wohnungen (insgesamt 25 WE) stehen vermietungsbedingt leer, so z.B. die Wohnungen in der Hinterbärenbadstraße 65. Hier wird die bestehende Senioren-WG mangels Nachfrage aufgelöst. Danach werden die Apartments zur Einrichtung einer betreuten Wohngruppe an die Caritas vermietet.

Auch die Wohnungen des Projektes „Wohnen im Viertel“ der in 2016 fertig gestellten Neubauvorhaben konnten nicht plangemäß vermietet werden, da von den zuständigen Kooperationspartnern keine geeigneten Mieter und Mieterinnen benannt wurden. Aufgrund der bestehenden Kooperationsvereinbarungen mit den beauftragten Trägern der „Wohnen im Viertel“-Projekte ist eine direkte Vermietung der betreffenden Wohnungen durch die GEWOFAG ohne Beteiligung des Kooperationspartners nicht möglich. Erst nach Ablauf von zwölf Monaten darf eine freie und direkte Vermietung erfolgen. Aufgrund dieser Erfahrungen werden neue Verhandlungen mit den Kooperationspartnern geführt.

Die zum Stichtag 31.12.2016 leerstehenden Projekt-Wohnungen in der Attenkofer Straße konnten zum Zeitpunkt der Berichterstattung wieder belegt werden.

**42 %** der Fälle werden bis zum 31.12.2017 in der Umsetzungsphase ihrer geplanten Maßnahme sein. So startet Anfang des Jahres 2017 eine umfassende Modernisierungsmaßnahme in der Alfred-Döblin-Straße. Im Stadtteil Harthof beginnen die Abbrucharbeiten für die nächsten Sanierungsabschnitte.

Anzumerken ist, dass durch die Großmodernisierungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen, die jeweils temporär bestehende Leerstände bedingen, wesentlich mehr Wohnraum geschaffen wird.

Im Laufe der in den Leerstandslisten (siehe Anlagen) aufgeführten Abbruchmaßnahmen, die zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 57 leerstehende WE zur Folge haben, werden bis zum Ende der Maßnahme zwar insgesamt **279 WE** abgebrochen. An deren Stelle werden jedoch **415 neue WE** entstehen, dies entspricht einer Steigerung des Wohnungsbestandes von mehr als **48 % des Wohnraumes**.

In lediglich **2 %** der neu aufgetretenen Fällen kann ein konkreter Termin bis zur Beseitigung des Leerstandes derzeit noch nicht genannt werden kann.

Hierbei handelt es sich um folgende Wohnungen:

- **Westendstraße 35 – 1 WE**

Wegen mangelnder Verkehrssicherheit des Gebäudes wurde mit der Räumung im Juli 2016 begonnen. Allen Mietern wurde eine Ersatzwohnung angeboten, sodass eine sozial verträgliche Freimachung gewährleistet war. Das Grundstück soll an die GWG München verkauft werden. Ein Verkehrswertgutachten ist beauftragt, nach dessen Vorliegen über die weitere Planung entschieden wird.

- **Belandwiesenweg 4 – 1 WE**

Es handelt sich um ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus. Da der genaue Maßnahmenumfang bisher noch nicht definiert werden konnte, wird das Haus einer Zwischennutzung durch das Sozialreferat zugeführt.

### 1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2016 leerstehenden Wohnungen

Zum 31.12.2016 stehen insgesamt **219 WE** länger als 6 Monate leer, so dass sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen auch für diesen Bericht weiter reduziert hat.

Zudem hat bei 137 dieser WE (rund **62 %** der am 31.12.2016 leerstehenden WE) die Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme bereits begonnen.

Wie unter Ziffer 1.2 bereits ausgeführt, führt der Großteil der geplanten bzw. in der Umsetzungsphase befindlichen Maßnahmen zu weitaus mehr neuem, preisgünstigen und angemessenen Wohnraum für Münchner Bürgerinnen und Bürger.

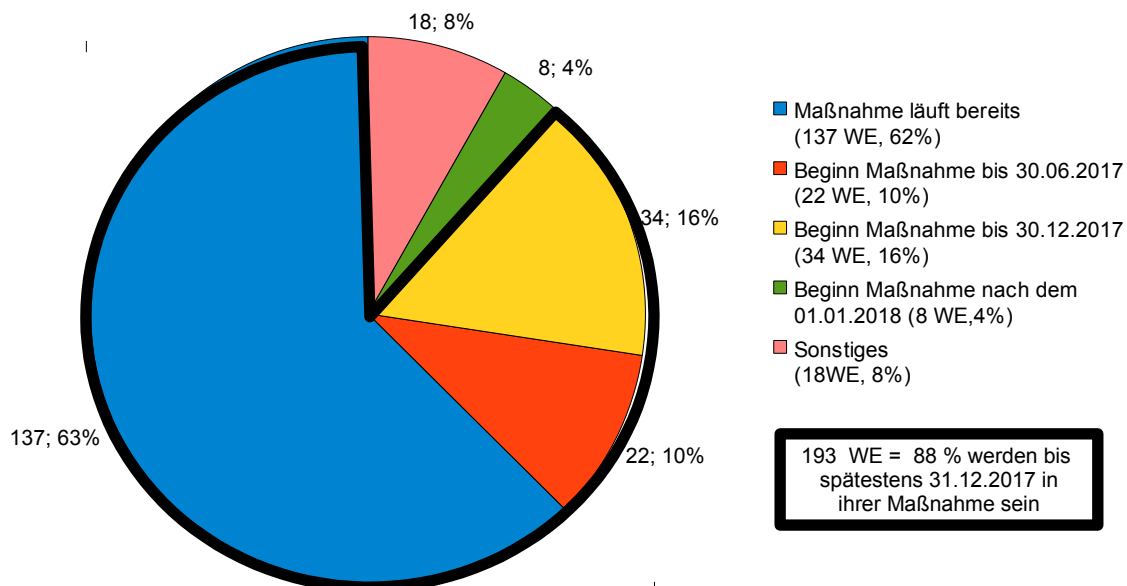
In weiteren **56 Fälle (26%)** werden bis spätestens 31.12.2017 die geplanten Maßnahmen begonnen haben.

Die nachfolgende Tabelle 4 bietet einen detaillierten Überblick, den die zugehörige Grafik verdeutlicht:

Tabelle 4:

Anzahl der am 31.12.2016 leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2017	Beginn Maßnahme bis 31.12.2017	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2018	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2016 leerstehenden WE	137	22	34	8	18	<b>219</b>
Gesamt gruppiert	137	56		8	18	219
Prozentualer Anteil	<b>62%</b>	<b>26%</b>		<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>

Grafik zu Tabelle 4:



Aus allen vorhergehenden Darstellungen und Erläuterungen ist ebenso wie aus den bisherigen Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates ersichtlich, dass es sich bei vorhandenen Leerständen regelmäßig um unvermeidbare Leerstände handelt, die aufgrund anstehender Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten für einen befristeten Zeitraum entstehen müssen. Nur wenn die betreffenden Wohnungen Zug um Zug frei gemacht werden, können die anstehenden Arbeiten ohne unzumutbare Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter durchgeführt werden. Modernisierungsarbeiten, die in teilweise noch bewohntem Zustand bereits begonnen werden, können nur in sehr geringem Umfang und bei geeigneten Objekten erfolgen.

Wie dargestellt, hat in rund **62 %** der leerstehenden Wohnungen, in **137 Fällen**, deren Umsetzungsphase **bereits begonnen**, so dass diese Wohnungen nach der Beendigung der jeweiligen Maßnahme in Bälde wieder vermietet werden können.

Planmäßig werden bis zum Jahresende 2017 **88 %** der leerstehenden Wohnungen (193 WE) nicht mehr leer stehen, sondern entfallen sein, bzw. an deren Stellen neuer, zeitgemäßer und mehr preisgünstiger Wohnraum entstanden sein.

In **8 % der Fälle (18 WE)** kann noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden. Es handelt sich um folgende Fälle:

- Westendstraße 35 - 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Belandwiesenweg 4 - 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)

- Obere Grasstraße 6 - 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Odinstraße 29 - 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Bodenseestraße 210 - 4 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Ungererstraße 130 - 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Jahnstraße 5, Oberschleißheim - 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Eversbuschstraße 155 - 2 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Manzinger Weg 3 – 1 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Theresienhöhe 16 – 1WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Neufahrner Str. 1, Gemeinde Berg-Harkirchen – 2 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Horemannstraße 7 – 2 WE  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)

#### **1.4. Bewertung der zahlenmäßigen Veränderung**

Diese Beschlussvorlage beinhaltet einen Bericht in Form von Tabellen mit allen Leerständen, die zum Stichtag 31.12.2016 länger als sechs Monate bestehen:

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

Die Bezeichnung der Stadtbezirke ist im Anhang dargestellt (Anlage 4).

Aus den vorliegenden Meldungen der länger als 6 Monate leerstehenden Wohneinheiten (Anlagen 1 bis 3) ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

Zum 31.12.2016 gab es insgesamt **219** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind 0,3 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 70.000 Wohnungen, bzw. rund 0,03 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 780.194 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2015.

Nach dem CB Richard Ellis (CBRE)-empirica-Leerstandsindex, der flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen zur Verfügung stellt, beträgt der Leerstand für das Jahr 2015 in der Landeshauptstadt München rund 0,2 %. Diese Zahl bezieht sich auf den sog. marktaktiven Leer-

stand, d.h. sie umfasst alle leer stehende Wohnungen (insgesamt, also auch in Privatbesitz), die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Verfügung stehen, aber gegebenenfalls innerhalb kurzer Zeit (kürzer als 6 Monate) aktivierbar wären.

Damit weist die Landeshauptstadt München nach dieser Studie deutschlandweit den geringsten Leerstand auf. Die Grundlage des Indizes bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Die Leerstandquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich entspricht damit in etwa dem CBRE-empirica-Leerstandsindex.

Vor dem Hintergrund des ambitionierten und stark erhöhten Neubauprogramms erscheint dies umso bemerkenswerter, nachdem der Leerstand, wie bereits unter Ziffer 1.2 ausgeführt, regelmäßig eine Folgeerscheinung von umfangreichen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ist. Wie bereits ausgeführt, werden durch solche Maßnahmen nicht nur mehr Wohnungen geschaffen, der heutigen Bedürfnissen entspricht. In vielen Fällen beinhalten die Maßnahmen zudem energetische Sanierung.

In der nachfolgenden Tabelle 5 wird die Entwicklung der längerfristig leerstehenden Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich seit der ersten Berichterstattung an die Vollversammlung des Stadtrates zum Stichtag 31.10.2013 fortgeschrieben:

*Tabelle 5:*

<b>Berichtszeitpunkt</b>	<b>Anzahl leerstender WE</b>	<b>Quote am Bestand städt. WE</b>
31.10.13	647	1,02%
31.03.14	587	1,04%
30.09.14	576	0,93%
31.03.15	313	0,50%
31.12.15	284	0,44%
31.12.16	219	0,30%

Tabelle 5 verdeutlicht anschaulich, dass die im Jahr 2013 begonnene Debatte über leerstehenden Wohnraum in der Landeshauptstadt München die Sensibilität für Wohnungsleerstände und deren Vermeidung sowie die Intensivierung des Instrumentes der Zwischennutzung in erheblichem Maße verstärkt hat, so dass die Leerstandsquote zwischen dem 31.10.2013 und dem 31.12.2016 von rund 1% auf mittlerweile nur noch **0,3 %** gesunken ist.

Wie die bisherigen Berichte an den Stadtrat zeigen, ist ein gewisser Leerstand an städtischen Immobilien unvermeidlich, um nicht mehr zeitgemäßen Wohnraum grundlegend zu modernisieren. In den Fällen, in denen Modernisierung nicht wirtschaftlich ist, werden Wohnblocks und Häuserzeilen abgerissen und statt dessen mehr Wohnraum geschaffen (siehe hierzu auch Ziffer 1.2). Dies ist mit sozialverträglichen Umsetzungen der bisherigen Bestandsmiete-

rinnen und Bestandsmieter verbunden, so dass auch eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden muss.

## **2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn**

Neben der Errichtung preisgünstigen Wohnraums ist die vorrangige Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Zur Aufgabenerfüllung ist temporärer Leerstand von Mietwohnungen unvermeidbar, um eine unzumutbare Belästigung der Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter der von Sanierung oder Modernisierung betroffenen Wohnungen zu vermeiden und die Bauarbeiten stringent und wirtschaftlich durchzuführen. In den Fällen, in denen aufgrund erforderlicher Baumaßnahmen für einen beschränkten Zeitraum Wohnungsleerstand unverzichtbar ist, wird – soweit möglich - das Instrument der Zwischennutzung 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, über die wirtschaftliche Darstellbarkeit sowie über die tatsächlichen Zwischennutzungen.

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

### **2.1. Studierende und Auszubildende**

Wie im Bericht am 20.04.2016 ausführlich beschrieben, scheiden nach Ansicht des Studentenwerks München Studierende für eine Zwischennutzung von zum Abbruch bzw. Modernisierung anstehenden Wohnraums aus.

Da es sich bei den in Frage kommenden Wohnungen der GWG um kleine Einfachwohnungen ohne Bad und Einzelofenbeheizung handelt, entsprechen diese Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Zielgruppe der Studierenden. Insbesondere aufgrund des mangelhaften Zustandes der Wohnungen, die zudem teilweise sehr stark mit Schimmel befallen sind, sowie der ungenügenden Ausstattung ist die für eine Zwischennutzung erforderliche Sanierung wirtschaftlich weder für die städtischen Wohnungsgesellschaften noch für das Studentenwerk München vertretbar.

Dennoch ist die GWG im Dezember 2016 erneut an das Studentenwerk München herangetreten und hat nachgefragt, ob eine Nutzung durch Studierende in Frage käme. Möglicherweise wären Studierende trotz des sehr einfachen Standards der Wohnungen dennoch froh, diese für einen Übergangszeitraum bis maximal achtzehn Monaten bewohnen zu können.

Eine entsprechende Anfrage wurde auch an die Bildungsberatung der IHK München sowie an



die Personalabteilung der Handwerkskammer für München und Oberbayern gestellt.

Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung lag jedoch keinerlei Rückmeldung vor.

## **2.2. Zwischennutzung durch das Sozialreferat**

Die GEWOFAG kann aufgrund der Nutzung von noch bestehenden Zwischennutzungspotentialen in der Ludlstraße zur Flüchtlingsunterbringung keine weiteren Wohnungen, die sich für eine Zwischenbelegung eignen, anbieten. Dementsprechend gab es keine weiteren Angebote zur Zwischennutzung von Wohnraum an das Studentenwerk München. Beim Bauvorhaben Ludlstraße / Senftenauer Straße ist geplant, alle im Jahr 1954 errichteten 372 Wohnungen abzubauen und statt dessen einen Neubau mit 340 WE, einer Kindertagesstätteneinrichtung, einem Quartierstreff, Künstlerateliers sowie weitere soziale Nutzungen zu errichten. Alle Wohnungen, die wirtschaftlich für eine Zwischennutzung herrichtbar waren bzw. sind, werden für die Unterbringung von Flüchtlingen zwischengenutzt.

## **2.3. Weitere Zwischennutzungen**

Im Bericht vom 20.04.2016 wurde bereits dargestellt, dass die GEWOFAG eng mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München sowie dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft zusammenarbeitet, um – sofern möglich – leerstehende Gewerbeeinheiten für künstlerische Aktivitäten zwischen zu nutzen.

Auch die GWG ist mittlerweile an das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft hinsichtlich möglicher Zwischennutzungsmöglichkeiten herangetreten. Erste Gespräche wurden bereits geführt.

Darüber hinaus fand ein Treffen zwischen der GWG und der Förderstelle Bürgerschaftliches Engagement statt. Der Verbund zur Förderung von Bürgerschaftlichem Engagement (FOEBE) unterstützt und vernetzt die Nachfrage Münchner gemeinnütziger Organisationen und ehrenamtlicher Gruppen im Bereich des Bürgerschaftlichen Engagements, u.a. auch bei der Suche nach kostengünstigen oder kostenfreien Räumen.

Beide Einrichtungen haben das Treffen sehr begrüßt, mögliche Nutzungen aber als eher unwahrscheinlich dargestellt.

Vergleichbar den Angeboten zur Zwischennutzung an das Studentenwerk wurden der Gebäudezustand, die Lage und der begrenzte Zeitraum zur Zwischennutzung (12 Monate bis maximal 18 Monate) als hinderlich bezeichnet.

Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft unterstützt Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft bei der Suche nach Ateliers, Büros, Proberäume etc. und koordiniert die Vermietung geeigneter Leerstandsflächen der Stadt, hauptsächlich im Hinblick auf Zwischennutzung. Vereinzelt gehen auch Raumanfragen bezüglich kombinierter Arbeits- und

Wohnräume, in der Hauptsache Wohnateliers, ein. Das Kompetenzteam wird geeigneten Raumsuchenden das Angebot vorstellen und, wie mit der GWG vereinbart, den Kontakt zu deren Mieterbetreuung herstellen.

Eine endgültige Rückmeldung der FOEBE steht bisher noch aus.

### **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 noch 1 leerstehende Wohnung im Eigentum der GEWOFAG*

Wie berichtet, sollte in der Wagnerstraße 3 ein Pilotprojekt zur Errichtung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte umgesetzt werden. Dieses Modellvorhaben wird nicht weiter verfolgt. Als alternative Maßnahme wird das Vordergebäude instand gesetzt. Das Rückgebäude, in dem die leerstehende WE situiert ist, kann auf Grund des vorhandenen massiven Feuchtigkeitsschadens bis zum Beginn der Baumaßnahme im März 2017 nicht zwischenvermietet werden und wird im Zuge der Instandsetzung abgerissen. Wiederbezugstermin ist voraussichtlich im Frühjahr 2018.

Das Rückgebäude des Anwesens an der Thierschstraße wurde inzwischen abgerissen. An dessen Stelle wird ein Neubau mit 38 Apartments, Gemeinschaftsräumen, Küchen, gemeinsamen Freiflächen sowie zwei Gewerbeeinheiten errichtet. Mit dem Bauvorhaben soll bezahlbarer Wohnraum für städtische Dienstkräfte, vor allem für Berufseinsteiger in technischen Berufen, nachgefragten Sozialberufen sowie sonstigen Mangelberufen geschaffen werden. Mit der Baufertigstellung wird für das vierte Quartal 2018 gerechnet.

#### **3.2. Keferstraße 24, Kreuzstraße 9, Rothmundstraße 3, Bocksteinerstraße 31, Pilotystraße 8, Pettenkoferstraße 6**

*Verwaltung durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung*

Alle ehemals leerstehenden Wohnungen der oben genannten Objekte sind zwischenbelegt, bzw. nach Abschluss der Sanierungsarbeiten regulär vermietet.

Auch die Sanierung des Anwesens Pilotystraße 8 konnte planmäßig zum 30.06.2016 abgeschlossen werden.

In Ausübung des Sozialausschussbeschlusses vom 09.07.2015 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 03215) wurde die Immobilie im Rahmen einer erbaurechtsähnlichen Vereinbarung unmittelbar nach

Abschluss der Sanierung an den Hoheitshaushalt überlassen.

### **3.3. Tumblingerstraße 27 und 29 – noch 1 leerstehende WE**

Wie bereits berichtet, ist die Wohnung Tumblingerstraße 29 der Zwischennutzung durch das Sozialreferat zugeführt und damit nicht mehr leerstehend.

Die Wohnung in der Tumblingerstraße 27 wird aufgrund der bevorstehenden Räumung des gesamten Gebäudes zum 31.12.2017 im Zusammenhang mit dem Neubau des Volkstheaters sowie aufgrund der hohen Sanierungskosten, die eine Zwischennutzung unwirtschaftlich machen, nicht mehr saniert.

### **3.4. Schleißheimer Straße 144**

Die Modernisierung des Wohnhauses in der Schleißheimer Straße 144 im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms Teilprogramm B (KomPro/B) ist seit Anfang des Jahres 2016 abgeschlossen. Alle 11 Wohnungen wurden zum 15.02.2016 bezogen.

Das Wohngebäude wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.03.2016 per Sacheinlage an die GEWOFAG übertragen.

## **4. Fazit**

Alle Leerstandsberichte zeigen deutlich auf, dass infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unverzichtbar ist.

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 .

Dennoch konnte die Anzahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen kontinuierlich gesenkt werden (siehe auch Ziffer 1.4).

Auch die unter Ziffer 3 erläuterten ehemals prominenten Einzelfälle sind inzwischen entweder vermietet oder befinden sich in der Umsetzungsphase ihrer jeweils geplanten Maßnahme.

Neue exponierte Fälle sind seit Beginn der Berichterstattung nicht aufgetreten, alle Beteiligten sind sensibilisiert.

Soweit Wohneinheiten aufgrund anstehender Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden sie hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung geprüft.

Die Wohnungsbaugesellschaften legen größten Wert darauf, durch die zeitliche Planung von Bauabschnitten Leerstand soweit als möglich zu vermeiden. Wie die bisherigen Berichte zeigen, werden die Planungshorizonte zu einem außerordentlich hohen Prozentsatz auch eingehalten.

Soweit in Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden kann, ist dies größtenteils unvorhergesehenen, in jedem Fall aber nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet.

Trotz aller Anstrengungen, Leerstand vollständig zu vermeiden, wird dieses Ziel aufgrund der beschriebenen Notwendigkeit von Leerständen infolge anstehender Maßnahmen jedoch nicht erreicht werden können. Die leerstehenden sog. Substandard Wohnungen sind weder regulär vermietbar noch zur Zwischenbelegung geeignet.

Die Beschlussvorlage ist mit den beteiligten Referaten abgestimmt.

#### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

Die Korreferenten, Frau Stadträtin Rieke 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 31.12.2016 gemäß Ziffer 1 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 4 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 20.04.2016 wird Kenntnis genommen.
2. Die Referate mit Immobilienbesitz und Beteiligungsgesellschaften bleiben weiterhin beauftragt, unnötigen Leerstand zu vermeiden.
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 31.12.2017 im ersten Quartal 2018 dem Stadtrat vorzulegen.
4. 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.(I) Merk  
Stadtbaurätin  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung

Dorothea Schiwy  
Berufsm. Stadträtin  
Sozialreferat

Axel Markwardt  
Berufsm. Stadtrat  
Kommunalreferat

Josef Schmid  
zweiter Bürgermeister  
Referat für Arbeit und Wirtschaft

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
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 Direktorium HA I C/S
4. An das Direktorium HA I/ZV
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Personal- und Organisationsreferat
9. An die Stadtkämmerei
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
16. An die Geschäftsführung der GEWOFAG Holding GmbH
17. An die Geschäftsführung der GWG  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3