

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 31.12.2017
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2017**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 11523

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.06.2018

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vollzug der Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 und 05.04.2017 "Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München" (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13724 und Nr. 14 – 20 / V 08453).
Inhalte	Dem Auftrag der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 wird nachgekommen und über zum 31.12.2017 länger als sechs Monate leerstehende Wohnungen berichtet. Die Anzahl der am 31.12.2017 leerstehenden Wohnungen (WE) hat sich weiter auf 156 verringert. Die Planungen in allen Bereichen städtischer Wohnungsimmobiliien werden regelmäßig eingehalten. Soweit in wenigen Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden kann, ist dies nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet, über die in der Vorlage konkret berichtet wird. Ehemalige Einzelfälle sind vermietet bzw. befinden sich in der Umsetzungsphase ihrer Maßnahmen. Neue exponierte Einzelfälle sind nicht aufgetreten, alle Beteiligten sind sensibilisiert.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	. / .

Entscheidungsvorschlag	<p>Vom Leerstandsbericht zum 31.12.2017 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 05.04.2017 wird Kenntnis genommen.</p> <p>Die Referate mit Immobilienbesitz und Beteiligungsgesellschaften bleiben weiterhin beauftragt, unnötigen Leerstand zu vermeiden.</p> <p>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 31.12.2018 im ersten Halbjahr 2019 dem Stadtrat vorzulegen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH; GEWOFAG Holding GmbH; Städtische Wohnungsbaugesellschaften; Leerstand; Zwischennutzung
Ortsangabe	. / .

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München
Bericht zu Wohnungsleerständen zum 31.12.2017
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2017**

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

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 11523

**Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.06.2018
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentinnen und Referenten	1
1 Perspektive Maßnahmenbeginn - Evaluierung	3
1.1 Entwicklung der zum Berichtsstand 31.12.2016 geplanten Maßnahmen- beginne	3
1.1.2 Planabweichungen und Begründungen	5
1.1.3 Entwicklung der weiteren - „sonstigen“ - Fälle	6
1.2 Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände	9
1.3 Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2017 leerstehenden Wohnungen	11
1.4 Bewertung der zahlenmäßigen Veränderung	13
2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn	15
3. Bericht über Einzelfälle – Fortschreibung	16
3.1 Wagnerstraße 3, Thierschstraße 10	16
3.2 Keferstraße 24 c	16
3.3 Tumblingerstraße 27	16
4. Fazit	17
II. Antrag der Referentinnen und Referenten	18
III. Beschluss	19



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 31.12.2017
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2017**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 11523

§ 4 Nr. 9 b GeschO
§ 2 Nr. 15 GeschO

Anlagen

1. Wohnungsverzeichnis GWG
2. Wohnungsverzeichnis GEWOFAG
3. Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.06.2018

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 Ältes-

tenrates 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 05.04.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08453), 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. Regelmäßig handelt es sich um temporäre Leerstände, die planmäßig innerhalb von längstens 9 Monaten in die Umsetzungsphase der jeweiligen Maßnahme treten. Diese Leerstände sind erforderlich, um einerseits die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG München mbH in die Lage zu versetzen, modernen und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, andererseits um die Mieterinnen und Mieter vor unzumutbaren Belästigungen aufgrund von Baumaßnahmen zu schützen.

In den bisherigen Berichten wurde 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, „Wohnraumbewirtschaftung, Bericht zum 31.03.2015“) den Berichtszeitraum zunächst auf 9 Monate, ab dem 01.01.2016 auf eine jährliche Berichterstattung auszudehnen. Auf dieser Basis wird mit dieser Vorlage die Berichterstattung fortgesetzt.

Die Zahl der städtischen Wohnungen, die länger als sechs Monate leer stehen, unterliegt aufgrund der regen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einem ständigen Wechsel (vgl. hierzu Ziffern 1 und 2 des Vortrags). Trotz der Unvermeidbarkeit eines gewissen Leerstands hat sich die Anzahl längerfristig leerstehender Wohnungen seit Beginn der regelmäßigen Berichterstattung an den Stadtrat drastisch und kontinuierlich verringert. Von Beginn der Berichterstattung im Jahr 2013 mit insgesamt 647 längerfristig leerstehenden Wohneinheiten hat sich die Anzahl leerstehender Wohnungen bis zum Jahresende 2017 auf **nur noch 156 Leerstände** reduziert. Diese Reduzierung entspricht einer **Leerstandsreduzierung um rund 75 %** seit 2013.

Beim weitaus größten Teil der leerstehenden Wohnungen handelt es sich um sogenannten

baulich bedingten Leerstand, der infolge von Großmodernisierungsmaßnahmen unabdingbar ist und durch den mehr, zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird. Eine noch weitere Reduzierung der Leerstandsquote erscheint daher kaum vorstellbar.

In der Vorlage wird dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand der zum Jahresende 2016 leerstehenden Wohneinheiten. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2017 sind von den im letzten Leerstandsbericht aufgeführten 219 Wohnungen **tatsächlich** insgesamt 191 bisher leerstehende Wohnungen **entfallen** (rund **87 %**).
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.12.2017 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten (128 leerstehende WE) erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.12.2017 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen, insgesamt 156 Wohneinheiten, in der Gesamtschau betrachtet.
- In Ziffer 1.4 wird schließlich die seit Beginn der Berichterstattung zum Leerstand kontinuierliche Reduzierung 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 stichtagsbezogen Gültigkeit besitzen. Berichtsstand für das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ist der 31.12.2017.

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 31.12.2017 geplanten Maßnahmenbeginne

Im Leerstandsbericht, der am 05.04.2017 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 08453), wurde dargestellt, dass zum Berichtszeitpunkt 31.12.2016 insgesamt **219 WE** längerfristig leerstanden. **Prognostiziert** wurde, dass gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG München mbH (GWG) bis zum Jahresende 2017 davon 193 Fälle entfallen **sein sollten**.

In der nachfolgenden Tabelle 1 werden die Planungen mit dem tatsächlichen Maßnahmenbeginn zunächst tabellarisch verglichen:

Tabelle 1:

Zeitspanne bis zum Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2016	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.12.17 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis 31.03.2017	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 30.06.2017	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 31.12.2017	Summe
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2017 laut Bericht vom 05.04.2017 (Plan-Soll)	137	20	2	34	193
Tatsächlicher Maßnahmenbeginn / Wegfall zum Stand 31.12.2017 (Plan-Ist)	134	20	0	34	188
Planabweichung	3	0	2	0	5

In 193 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. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich beim weitaus größten Teil der leerstehenden Wohnungen um baulich bedingten Leerstand, der infolge von Großmodernisierungsmaßnahmen unabdingbar ist und durch den mehr, zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird. So werden beispielsweise durch den Abriss von 125 Wohnungen an der Dientzenhoferstraße 158 neue und moderne Wohnungen geschaffen. Dies entspricht einer Wohnraum-Mehrung um rund 26 Prozent.

Tatsächlich wurden für **188 WE (97,4 %)** die **gemeldeten Planungshorizonte** der im April 2017 leerstehenden WE auch **umgesetzt** wurden.

Bei lediglich **5** Wohnungen, in denen laut Bericht vom April 2017 bis Ende des Jahres 2017 Maßnahmen hätten beginnen oder beendet werden sollen, wurde der berichtete Planungshorizont nicht eingehalten. Diese Fälle werden unter Ziffer 1.1.2 dargestellt.

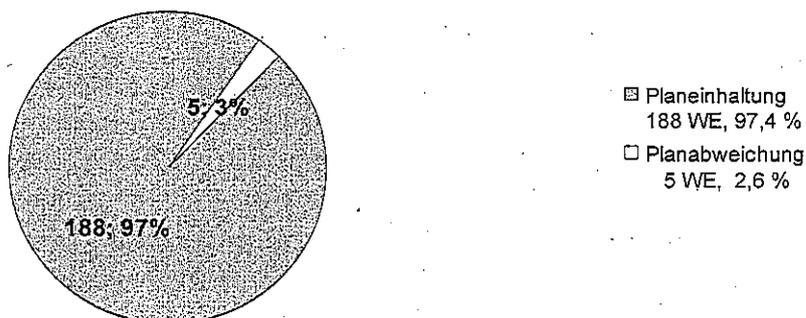
Wie bereits ausgeführt, ist der hohe Zielerreichungsgrad umso bemerkenswerter, als es sich bei den vorhandenen leerstehenden Wohnungen regelmäßig um vormals bewohnte Wohnungen handelt, die dringend modernisierungs- oder sanierungsbedürftig sind oder die einem zeitgemäßen Grundriss nicht mehr entsprechenden. 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. Unter Berücksichtigung der Zeitdauer von den ersten Gremienbeschlüssen bis zur Realisierung einer Großmodernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme, der Zeitdauer, bis die Mieterinnen und Mieter sozialverträglich umgesetzt werden und ein Abbruchobjekt leergezogen ist, ist die Einhaltung des weitaus größten Teils der gemeldeten Planungshorizonte umso bemerkenswerter.

Zudem werden die (Groß-) Sanierungs- und Modernisierungsprojekte von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften parallel zu den von der Vollversammlung des Stadtrates be-

schlossenen ambitionierten Zielen in der Münchner Wohnungspolitik, nach denen die Fertigstellungszahlen im Bereich des dauerhaften Wohnens ab dem Jahr 2018 auf mindestens 1.250 neu zu errichtende WE erhöht wurden, gestimmt (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 12310 „Wohnen in München V, Steigerung der Fertigstellungszahlen“ und 14-20 / V 03607 „Fortschreibung Wohnen in München V, Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München“) sowie neben zusätzlichen Sonderprogrammen wie Auszubildenden-Wohnen oder Flexi-Heimen. Dennoch kommen GEWOFAG und GWG dem Anliegen des Stadtrates, trotz aller Anstrengungen in den Neubauprogrammen die Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter nicht zu vergessen und auch diese weiterhin mit angemessenem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen, zuverlässig nach. So investiert beispielsweise die GWG München im Jahr 2018 zusätzlich rund 13 Mio. Euro in Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihrer älteren Bestandsgebäude.

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

Planerreicherung der Zielzahlen "Maßnahmenbeginn bis zum 30.12.2017"
zum Stand 31.12.2017 (in WE;%)



Wie obenstehender Tabelle 1 zu entnehmen ist, konnte in insgesamt **5** Fällen der ursprüngliche geplante Maßnahmenbeginn bis spätestens Jahresende 2017 **nicht** eingehalten werden.

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

1.1.2. Planabweichungen und Begründungen:

- Quellenstraße 44 – 2 WE**
 Es handelt sich um zwei Erdgeschoss-Wohnungen, bei denen alle Zimmerböden und Außenwände immense Feuchteschäden aufgrund der Bausubstanz und dem durch den Auer Mühlbach hervorgerufenen erhöhten Grundwasserspiegel aufwei-

sen. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über keine Warmwasserbereitung, sondern lediglich über einen Gaseinzelofen. In diesem Zustand sind diese Wohnungen nicht vermietungsfähig, da gesundheitliche Gefahren für Mieterinnen und Mieter zu befürchten sind. Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung konnte nicht dargestellt werden, so dass Antrag auf Erteilung eines Negativattestes gestellt wurde. Die Erteilung wurde jedoch abgelehnt. Im September 2017 legte die GEWOFAG dem Kommunalreferat eine Entscheidungsvorlage mit Schätzkosten in Höhe von rund 328.000 Euro für die Sanierung vor. Aufgrund der schwierigen Ausgangslage und dem Bemühen um eine möglichst nachhaltige und kostenmäßig vertretbare Lösung soll nunmehr die Planung der Maßnahme beauftragt werden.

- **Hinterbärenbadstraße 65 – 2 WE**

Es handelt sich um insgesamt zwei Senioren-Wohngemeinschaften, die mangels Nachfrage in Absprache mit der Caritas aufgelöst werden. Die Apartments werden im Anschluss an einen Sozialträger vermietet. Da die Wohngemeinschaften aktuell noch bestehen, wurden bzw. werden den Bewohnern und Bewohnerinnen Ersatzwohnungen angeboten. Erst nach deren Umzug können die Wohnungen einem Sozialträger vermietet werden. Mehrere Sozialträger haben bereits Interesse an einer Anmietung geäußert, da sich die Räume gut für betreute Wohnformen eignen.

- **Müllerstraße 16 – 1 WE**

Nach Abschluss der Großmodernisierungsmaßnahme sollte die Wohnung im Sommer / Herbst 2017 vermietet werden. Seit August 2017 fanden vier Vermietungsläufe über SOWON, der Internet-Wohnungsplattform des Amtes für Wohnen und Migration, statt. Wegen der Erdgeschosslage der Wohnung konnte die Wohnung jedoch nicht wie geplant vermietet werden. Da eine Wohnungsvergabe über SOWON offensichtlich nicht zu einem Erfolg führt, soll die Wohnung nun über das Portal Immobilienscout 24 vermietet werden.

1.1.3. Entwicklung der weiteren - „sonstigen“ - Fälle:

Im Leerstands-Bericht vom 05.04.2017 wurde dargestellt, aus welchen Gründen in 18 Fällen ein exakter Maßnahmenbeginn noch nicht terminiert werden konnte. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2017 ist ein **exakter Beginn für 17 Wohnungen weiterhin nicht terminierbar**.

Diese 17 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Obere Grasstraße 6 – 1 WE**

Wie bereits mehrfach berichtet, wird das Objekt nach den Grundsätzen des sog. „Herbergenbeschlusses“ der Landeshauptstadt München veräußert. Im August 2017 wurde das Gebäude wegen mangelnder Verkehrssicherheit geräumt und den beiden Mietparteien Ausweichwohnungen angeboten. Eine der beiden Mietparteien reichte gegen die

fristlose Kündigung Klage ein. Inzwischen haben die Mietparteien jedoch signalisiert, dass sie mit einer Beendigung des Mietverhältnisses gegen eine entsprechende Abfindungszahlung einverstanden wären. Die entsprechenden Verhandlungen waren zum Stichtag 31.12.2017 noch nicht abgeschlossen, sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch erledigt.

Ein Konzept für vorübergehend reversible Sicherungsmaßnahmen sowie erste Befunduntersuchungen und Bauteilöffnungen wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde per Bescheid vom 22.12.2017 genehmigt. In Abhängigkeit der Witterung erfolgt die Umsetzung unverzüglich. Ein Bauforscher ist beauftragt und bereits tätig. Ein Sanierungsgutachten wird beauftragt, sobald die Stellungnahme des Bauforschers vorliegt und in das Konzept integriert werden kann. Im Anschluss an das Sanierungsgutachten ist die Erstellung eines aktualisierten Bewertungsgutachtens vorgesehen.

- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**

Seit dem letzten Leerstandsbericht konnte noch keine Entscheidung getroffen werden, wie das Gebäude weiter verwendet werden soll. Für die in Vorbereitung befindliche Interimsschulbaumaßnahme der Grundschule Reichenaustraße wird nach Auskunft des Baureferates das Grundstück Bodenseestraße 210 nicht benötigt. Für eine Freimachung des Anwesens müsste den noch verbliebenen Mietern und Mieterinnen des Anwesens, die aktuell weiterhin die Wohnungen bewohnen wollen, eine gütliche Einigung wie z.B. ein Auflösungsvertrag angeboten werden.

- **Horemannstraße 7 – 2 WE**

Bei diesem Anwesen handelt es sich um ein Betriebsgebäude auf dem Gelände des Umspannwerks in der Landshüter Allee. Die Überplanung des Standortes mit dem Ziel der Errichtung eines neuen Gebäudes mit bis zu 150 Wohnungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der SWM für den Zeitraum der Probezeit läuft. Eine Zwischenvermietung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Nach den Feststellungen der LHM unterliegen die beiden Wohnungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht den Zweckentfremdungsbestimmungen. Die Bauarbeiten in der Horemannstraße sollen laut aktueller Planung in 2020 beginnen.

- **Jahnstr. 5 – 1 WE**

Der für 2017 geplante Verkauf des Objektes konnte bisher nicht realisiert werden. Da es sich bei dem Objekt nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege um ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) handelt, wurden die ausschreibungsrelevanten Unterlagen nochmals komplett überarbeitet. Vor Besichtigung des Objekts sind noch Reinigungsarbeiten im Anwesen notwendig. Hierzu finden aktuell Abstimmungen innerhalb des Kommunalreferates statt, um im Anschluss daran die Ausschreibung zeitnah durchzuführen zu können.

- **Neufahrner Str. 1, Gemeinde Berg-Harkirchen – 2 WE**

Wie bereits berichtet wird für das Objekt das Verwertungsverfahren angestrebt, sobald

das Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Berg rechtskräftig ist. Die nicht abgeschlossenen Wohnungen sind in einem nicht bewohnbaren Zustand (Schimmel, keine Heizung, kein Bad, Gemeinschafts-WC). Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Landeshauptstadt München unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bereits eine Stellungnahme abgegeben. Über die Dauer des weiteren Verfahrens kann jedoch keine Aussage getroffen werden.

- **Theresienhöhe 16 – 1 WE**

Beim Anwesen Theresienhöhe 16 handelt es sich nicht mehr um Wohnraum. Seit dem Jahr 2002 liegt eine Zweckentfremdungsgenehmigung des Sozialreferats vor. Ein angestrebter Abbruch wurde aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange wieder verworfen. Derzeit wird in Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung von der Interessensgemeinschaft „Feuerwachen“ ein Nutzungskonzept für das Gebäude erstellt.

- **Manzinger Weg 3 – 1 WE**

Die Landeshauptstadt München ist zur Hälfte Miteigentümerin des Grundstücks. Mit dem weiteren Miteigentümer wurde zunächst hinsichtlich der Kaufverhandlungen eine Einigung erzielt. Inzwischen wurde jedoch ein neutrales Gutachten hinsichtlich des Kaufpreises gefordert. Dieses Gegengutachten liegt nun vor und wurde an das Bewertungsamt zur Überprüfung weitergeleitet. Sobald die Stellungnahme des Bewertungsamtes vorliegt, kann eine endgültige Einigung hinsichtlich des angestrebten Teileigentümererwerbs angestrebt werden. Im Anschluss soll das Objekt abgebrochen werden und das Areal wieder für Erholungszwecke / Grünflächennutzung zur Verfügung stehen.

- **Eversbuschstraße 155 – 2 WE**

Wie berichtet, sollte das denkmalgeschützte Anwesen / Areal Teil des Stadtteilkulturzentrums im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing werden. Das Grundstück Eversbuschstr. 155 - 157 liegt nach neuen Entwicklungen jedoch nicht länger im Umgriff der Planungen für das Stadtteilkulturzentrum. Da das Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde den Abbruch des Anwesens abgelehnt haben, wurde der Abbruchartrag des Kommunalreferates zurückgezogen. Statt dessen wird derzeit eine Kostenschätzung für die Mindestsanierung des Objekts zur Nutzung durch einen privaten Kindergarten durch das Kommunalreferat erstellt.

- **Westendstraße 35 – 1 WE**

Das Grundstück soll gemäß des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 07394 „Stadtsanierung in München“) aus dem Treuhandvermögen der Landeshauptstadt München an die GWG München verkauft werden. Wegen mangelnder Verkehrssicherheit des Gebäudes wurde der gesamten Mieterschaft eine Ersatzwohnung durch die GWG angeboten, sodass eine sozial verträgliche Freimachung gewährleistet war. Der Grundstückswert ermittelt sich über das

Baurecht, welches derzeit geklärt wird. Danach wird über die weitere Bepanung des Grundstücks (z.B. Wohnungsbau im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung, EOF) entschieden werden.

- **Hinterbärenbadstraße 65 – 2 WE**
siehe Ziffer 1.1.2

1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.12.2017 wurden insgesamt **128** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst, deren prognostizierte Leerstandsdauer bis zum Beginn der jeweils geplanten Maßnahme nachfolgend tabellarisch (Tabelle 2) dargestellt wird. 4 dieser Wohnungen sind zum Berichtszeitpunkt (ab dem 01.01.2018) bereits vermietet und damit nicht mehr leerstehend.

Tabelle 2:

Anzahl der am 31.12.2017 neu leerstehender WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2018	Beginn Maßnahme bis 31.12.2018	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2019	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2017 neu leerstehenden WE	11*	59	0	41	17	128
Gesamt gruppiert	70*		0	41	17	128
Prozentualer Anteil	9%	46%	0%	32%	13%	100%
* nachrichtlich: 4 der zum 31.12.2017 leerstehenden WE sind zum Berichtszeitpunkt bereits vermietet und nicht mehr leerstehend						

Die genauere Betrachtung der zum 31.12.2017 neuen Leerstände zeigt erneut, dass es sich um temporäre Leerstände handelt, die mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

In **9 %** der Fälle handelt es sich um **bereits laufende Maßnahmen** wie z.B. Wohnungen, die nach Abschluss von Sanierungsarbeiten wieder im Vermietungsprozess angeboten werden. Vier dieser Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Vorlage dieses Berichtes an den Stadtrat bereits vermietet und somit nicht mehr leerstehend, wie z.B. die Wohnung in der Engelbertstraße. Hier handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Haus mit hohem Sanierungsbedarf, das gemäß den Feststellungen des Amtes für Wohnen und Migration nicht für eine Zwischennutzung geeignet war. Nach Abschluss der notwendigen und umfangreichen Sanierungsarbeiten wurde das Objekt bereits zum 01.07.2017 vom Kommunalreferat an das Sozialreferat übergeben. Seitens des Sozialreferates war ursprünglich eine Belegung der Wohnung zur Jahresmit-

te 2017 vorgesehen. Da sich jedoch der erforderliche Einbau einer Küche bis Ende Dezember 2017 verzögerte und eine erforderliche Genehmigung des Jobcenters noch aus stand, erfolgte eine endgültige Belegung über „Save Me München“ Anfang Februar 2018.

46 % der Fälle werden bis spätestens 30.06.2018 in der Umsetzungsphase ihrer geplanten Maßnahme sein, wie die Wohnanlage in der Ludlstraße. Hierbei handelt es sich um sogenannten baulichen Leerstand, d.h. alle Wohnungen der Wohnanlage werden Zug um Zug leergezogen, bis die Wohnanlage abgerissen und neu gebaut werden kann. Die bisherige Zwischennutzung der bereits frei gewordenen Wohnungen durch das Amt für Wohnen und Migration wurde bereits beendet, um den zeitgerechten Beginn der Maßnahme sicher zu stellen.

In 32 % der neu hinzu gekommenen Fälle beginnt die vorgesehene Maßnahme erst ab dem 01.01.2019. Hierbei handelt es sich um den 2. Bauteil der GWG-Siedlung in Ramersdorf an der Bad-Schachener-Straße / Haldenseestraße. Durch den Abbruch von insgesamt 123 nicht mehr zeitgemäßen Wohneinheiten und den Neubau von 156 Wohneinheiten (rund 27 % mehr Wohnungen) wird der Wohnungsbestand weiter gesteigert. Ein temporärer Leerstand ist unvermeidlich, da Abbruch und Neubau erst begonnen werden können, wenn alle Mieterinnen und Mieter sozialverträglich umgesetzt werden konnten.

In den verbleibenden 13 % der neu aufgetretenen Fälle (17 WE) kann ein konkreter Termin bis zur Beseitigung des Leerstandes derzeit noch nicht genannt werden kann.

Hierbei handelt es sich um folgende Wohnungen:

- **Grünfinkenweg 6 – 1 WE**

Es handelt sich um ein Reihenhaus, das wegen dringend erforderlichen Sanierungsbedarfes seit November 2017 leer steht. Derzeit werden die Sanierungskosten ermittelt, auf deren Grundlage entschieden wird, ob das Gebäude saniert und wieder vermietet wird oder nach einem entsprechenden Beschluss des Aufsichtsrates und des Stadtrates zum Verkauf angeboten wird.

- **Westendstraße 35 – 12 WE**

siehe Ziffer 1.1.3.

- **Müllerstadelstraße 71 – 1 WE**

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Werkswohnung in einem Gebäude auf einem Gartenbaubetriebshofgelände des Baureferates. Das Gebäude mit Grundstücksanteil wird aus dem Betriebsgelände heraus gemessen und soll gesondert bewertet werden. Das Gebäude ist baufällig und mit statischen Problemen behaftet und ohne umfassende Sanierung nicht nutzbar, so dass eine Zwischennutzung des Gebäudes vor allem aufgrund der Statik nicht möglich ist. Wegen der Situierung des Gebäudes in einem kartierten Biotop sind kulturelle oder soziale Nutzungen zudem nicht zulässig.

- **Hinterbärenbadstraße 65 – 3 WE**
siehe Ziffer 1.1.2

1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2017 leerstehenden Wohnungen

Zum 31.12.2017 standen **insgesamt 156 WE** länger als 6 Monate leer, so dass sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen auch für diesen Bericht weiter reduziert hat. Zudem werden gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in 71 dieser Fälle (rund **46 %** aller am 31.12.2017 leerstehenden WE) die geplanten Maßnahmen bis spätestens 30.06.2018 begonnen bzw. bereits beendet sein und die Wohnungen einer Vermietung zugeführt sein.

Wie 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 der nachfolgenden Tabelle 3 werden die Planungshorizonte der am 31.12.2017 leerstehenden Wohnungen in der Gesamtbetrachtung dargestellt.

Tabelle 3:

Anzahl der am 31.12.2017 insgesamt leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2018	Beginn Maßnahme bis 31.12.2018	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2019	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2017 insgesamt leerstehenden WE	12	59	1	50	34	156
Gesamt	12	59	1	50	34	156
Gesamt gruppiert		71	1	50	34	156
Prozentualer Anteil	8%	38%	1%	32%	22%	100%

1 Maßnahme (**0,6 %**) wird planungsgemäß bis spätestens Ende des Jahres 2018 in der Umsetzungsphase sein. Hierbei handelt es sich um das Anwesen an der Odinstraße. Nach Ablehnung der Erteilung eines Negativattestes soll in 2018 die Planung, Instandsetzung und Vermietung des Anwesens erfolgen.

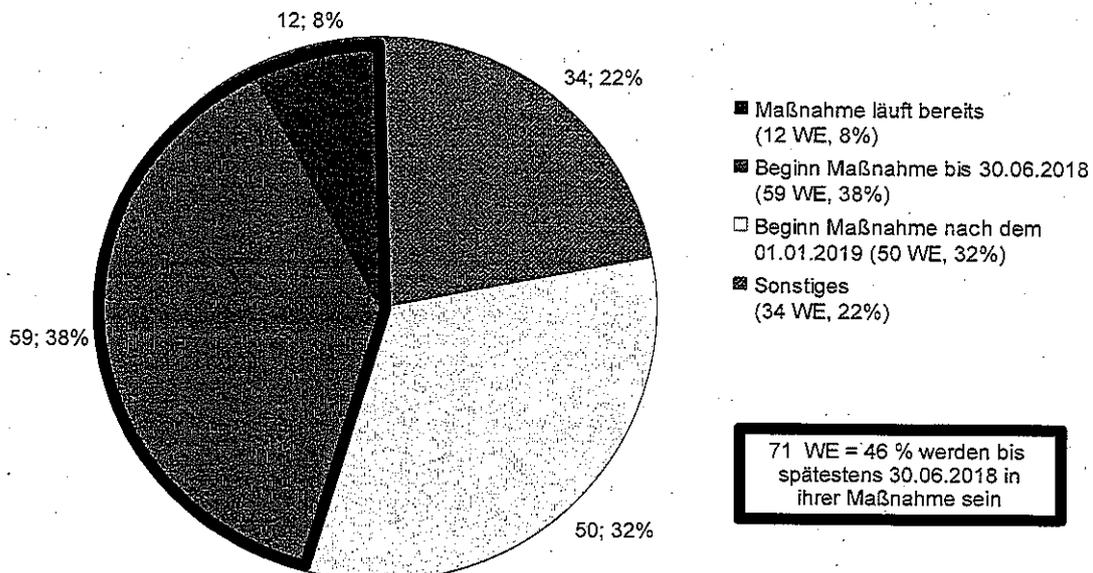
Für **50** Wohnungen (**32 %**) werden die geplanten Maßnahmen voraussichtlich erst ab dem Jahr 2019 beginnen. Hierbei handelt es sich vor allem um den weiteren Abbruch und anschließenden Neubau der Siedlung an der Bad-Schachener-Straße / Haldenseestraße sowie um

die Schleißheimer Straße.

Bei diesen beiden Neubaumaßnahmen werden zwar 177 Wohneinheiten abgerissen, statt dessen entstehen jedoch 207 moderne, zeitgemäße Wohnungen. Dies entspricht einer Zunahme von bezahlbarem Wohnraum um 17 Prozent.

In den verbleibenden 34 Fällen (22%) kann ein genauer Maßnahmenbeginn aus unterschiedlichen Gründen nicht terminiert werden. Diese 34 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die aufgeführten Zahlen:



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.

In **22 % der Fälle (34 WE)** kann noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden. Es handelt sich um folgende Fälle:

- Horemannstraße 7 – 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)

- Bodenseestraße 210 – 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Grünfinkenweg 6 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Hinterbärenbadstraße 65 – 5 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Westendstraße 35 – 13 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Obere Grasstraße 6 – 1WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Müllerstadelstraße 171 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Jahnstraße 5, Oberschleißheim – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Manzinger Weg 3 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Eversbuschstraße 155 – 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Theresienhöhe 16 – 1WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Neufahrner Straße 1 – 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 31.12.2017 länger als sechs Monate bestehen:

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

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

Zum 31.12.2017 gab es insgesamt **156** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind 0,2 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 72.000 Wohnungen, bzw. rund 0,02 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 787.320 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2016.

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.

Der Zensus 2011 (Vollerhebung) weist rund 17.000 leerstehende Wohnungen (rund 2 Prozent) für die Landeshauptstadt München auf. Dabei ist ein Leerstand wie folgt definiert:

„Eine Wohnung gilt als leer stehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch von dem Eigentümer/der Eigentümerin selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, zählt diese Wohnung nicht als leer stehend.“

Die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich entspricht damit weiterhin in etwa dem CBRE-empirica-Leerstandsindex und ist damit äußerst gering. Unter Berücksichtigung der Leerstandsdefinition des Zensus 2011 sinkt die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich nahezu Null, da der weitaus größte Leerstand aufgrund Sanierung und Modernisierung bzw. Abriss und Neubau besteht.

Wie bereits ausgeführt, bemühen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ebenso wie die städtischen Referate von vorne herein, Leerstand zu vermeiden. Wie die nachfolgenden Tabelle 4 zeigt, sinkt die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich seit der ersten Berichterstattung an die Vollversammlung des Stadtrates zum Stichtag 31.10.2013 kontinuierlich:

Tabelle 4:

Berichtszeitpunkt	Anzahl leerstender WE	Quote am Bestand städt. WE
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%
31.12.17	156	0,21%

Tabelle 4 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 31.12.2017 von rund 1% auf mittlerweile nur noch 0,2 % gesunken ist.

Wie alle bisherigen Berichte an den Stadtrat zeigen, ist Leerstand in städtischen Immobilien unvermeidlich, um nicht mehr zeitgemäßen Wohnraum grundlegend zu modernisieren. Die

Modernisierungsmaßnahmen reichen dabei von Umgestaltung nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse bis zu energetischer Sanierung. In den Fällen, in denen Modernisierung nicht wirtschaftlich ist, werden Wohnblocks und Häuserzeilen abgerissen und statt dessen – wenn möglich – mehr Wohnraum geschaffen (siehe hierzu auch Ausführungen in den Ziffern 1.1 und 1.2). Dies ist mit sozialverträglichen Umsetzungen der bisherigen Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter verbunden, so dass auch eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden muss.

2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn

Die vorrangige Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist die Errichtung preisgünstigen Wohnraums. Zu diesem Zweck wurden die Zielzahlen für die Fertigstellungen im Bereich der Maßnahmen des dauerhaften Wohnens stark erhöht. Neben zusätzlichen Sonderprogrammen ist eine weitere Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

In den Fällen, in denen aufgrund erforderlicher Baumaßnahmen für einen beschränkten Zeitraum Wohnungsleerstand unverzichtbar ist, wird – soweit möglich – das Instrument der Zwischennutzung, vor allem in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration, 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 Ausnahme der Zwischennutzungen durch das Sozialreferat, die wann immer möglich erfolgt, sowie der kurzzeitigen Zwischennutzung von leerstehenden Objekten für künstlerische Aktivitäten, auch unter Vermittlung durch das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft des Kulturreferates der Landeshauptstadt München, waren alle Bemühungen, leerstehende Wohneinheiten in großem Umfang zwischen zu nutzen, erfolglos.

Insbesondere die mögliche Zwischennutzung von zum Abbruch bzw. Modernisierung anstehenden Wohnraums durch Studierende und Auszubildende blieb ohne Resonanz. Trotz mehrfacher Angebote an das Studentenwerk, an die Bildungsberatung der IHK München sowie an die Personalabteilung der Handwerkskammer für München und Oberbayern, nahm diese Zielgruppe das Angebot einer Zwischennutzung nicht an. Wie bereits mehrfach berichtet, handelt es sich bei den in Frage kommenden Wohnungen der GWG um kleine Einfachwohnungen ohne Bad und Einzelofenbeheizung, die nicht mehr den heutigen Anforderungen der Zielgruppe der Studierenden entsprechen. Auch die neuerliche Initiative der GWG München im Herbst 2016 bzw. Frühjahr 2017, aufgrund derer sich das Studentenwerk München letztendlich bereit erklärte, Studierenden, die nicht beim Studentenwerk München unterkämen, an die GWG zu vermitteln, führte nicht zum Erfolg. Bis zum aktuellen Zeitpunkt haben sich weder das Studentenwerk München noch einzelne Studierende bei der GWG München um die temporäre Anmietung einer zum Abbruch bestimmten Wohnung gemeldet.

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

keine leerstehenden Wohnungen mehr

Die bisher leerstehende Wohnung in der Wagnerstraße ist mittlerweile vermietet. Über das Bauvorhaben Thierschstraße wurde zuletzt im Bericht am 05.04.2017 ausführlich berichtet, so dass in künftigen Leerstandsberichten zu diesen beiden Anwesen nicht mehr ausgeführt wird, sofern keine wesentlichen Änderungen eintreten.

3.2. Keferstraße 24 c

2 leerstehende WE, Verwaltung durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung

Bei den beiden Wohnungen in der Keferstraße 24c (Anbau) trat bereits nach kurzer Mietdauer massiver Schimmelbefall auf, der eine weitere Nutzung nicht zuließ. Die beiden Mieter mussten daher in Ersatzwohnungen umgesetzt werden. Der Schimmelbefall wurde vollständig beseitigt und die Wohnungen ab dem 01.02.2018 zunächst durch das Amt für Wohnen und Migration zwischenbelegt. Eine dauerhafte Neuvermietung wird angestrebt.

3.3. Tumblingerstraße 27

1 leerstehende WE

Im letzten Bericht wurde dargestellt, dass die Wohnung in der Tumblingerstraße 27 aufgrund der bevorstehenden Räumung des gesamten Gebäudes im Zusammenhang mit dem Neubau des Volkstheaters nicht mehr saniert wird. Da der letzte verbleibende Mieter der Kündigung zum 31.12.17 widersprochen hat, ist das Gebäude bisher noch nicht vollständig geräumt. Mit diesem Mieter wurden Verhandlungen mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung geführt, so dass der Mieter voraussichtlich im Mai 2018 in eine andere städtische Wohnung umziehen wird. Danach wird das Gebäude entkernt und in den Neubau des Volkstheaters integriert.

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 erneut gesenkt werden (siehe auch Ziffer 1.4).

Ehemals prominente 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 durch das Amt für Wohnen und Migration geprüft oder – wenn möglich – einer künstlerischen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Andere – aus Sicht der Landeshauptstadt München und ihrer städtischen Wohnungsbaugesellschaften möglichen – Zwischennutzungsmöglichkeiten wurden und werden nicht wahrgenommen.

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 sehr 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.

Das Ziel der vollständigen Vermeidung von Leerstand kann aus Sicht eines sozialen Vermieters aufgrund der beschriebenen Notwendigkeit von Leerständen infolge anstehender Maßnahmen jedoch nicht erreicht werden. 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. Vom Leerstandsbericht zum 31.12.2017 gemäß Ziffer 1 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 4 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 05.04.2017 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 31.12.2018 im ersten Halbjahr 2019 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

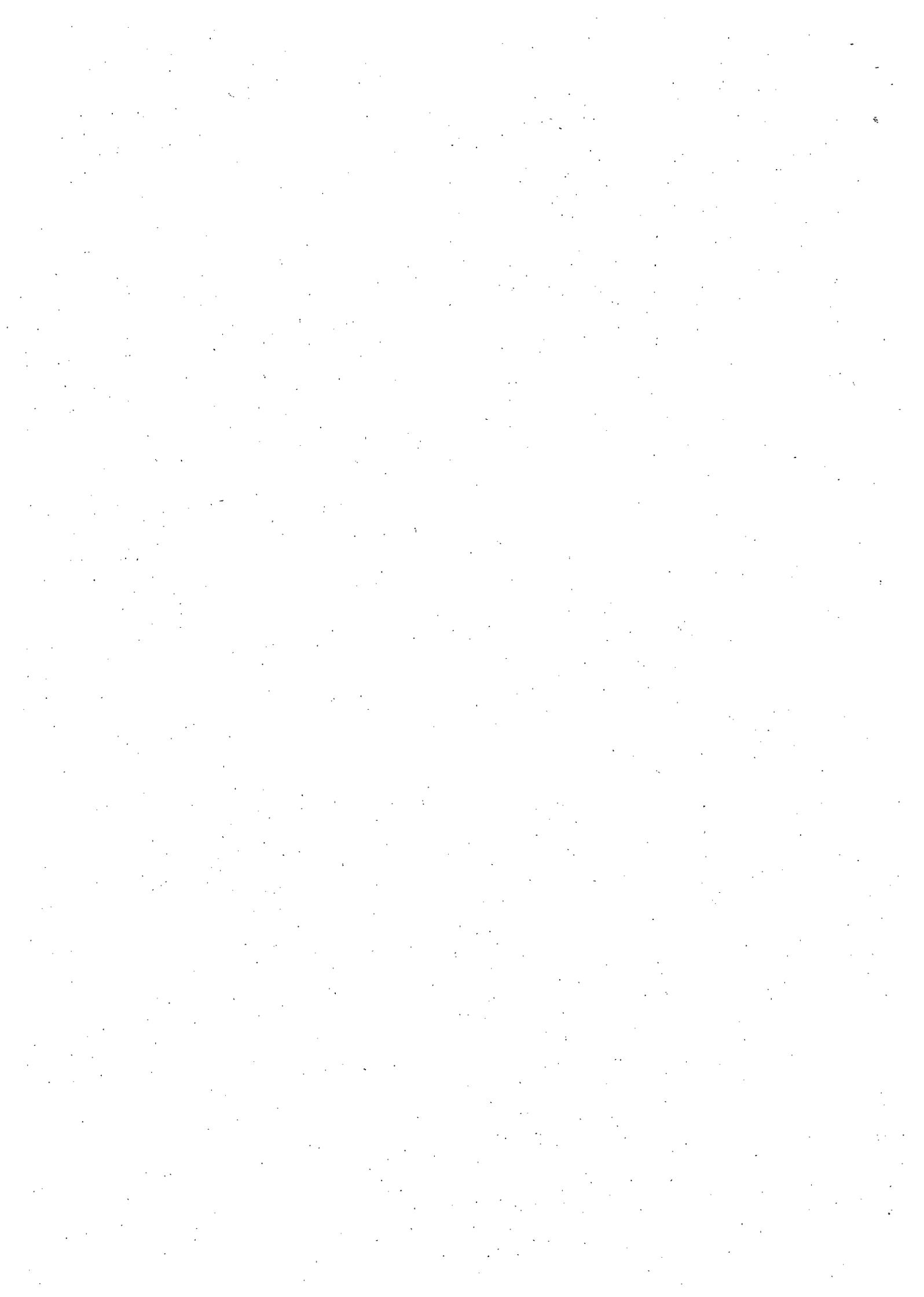
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Stadt- bezug	Adresse	Anzahl WE	Leerstand Zeit	Grund der Verkauf	Zwischenutzung möglich (JA/NEIN Begründung)	Capitale Maßnahme	Infall von Kauf/ Neubau Anzahl der WE nach WE-Ges. WE-Ges.	Planmäßiger Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2016	Planmäßiger Erück der Maßnahme zum Stand 31.12.2016	Planabweichung Begründung Berichtsstand 31.12.2016 (Grund)	Grund für Planabweichung	Neuer planmäßiger Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2016	Neues planmäßiges Maßnahme zum Stand 31.12.2016	Maßnahme bereits erhalten	Beginn zum Stand 31.12.2016	Beginn zum Stand 31.12.2016	Beginn zum Stand 31.12.2016	Region von Monat zum 31.12.2016	Region von Monat zum 31.12.2016	Region von Monat zum 31.12.2016	
20	9093 München, Sonn-Orber-Str. 8	1	Jun 16	Die Wohnung wird voraussichtlich zum 16.01.2018 vermietet. Die Abgabe an SOWON erfolgte am 10.09.2017 und ist als befristete Mietvereinbarung am 10.11.16 abh.	Nein, Vermietung voraussichtlich zum 16.01.2017	Vermietung				-endigt											
6	9373 München, Pfeiferstr. 2114	2	Jun 16	Wegen Arbeitslosigkeit können die beiden Wohnungen erst ab zum 16.01.2017 bzw. 01.03.2017 vermietet werden.	Nein, derzeit noch Sonderurlaub Arbeitsagentur	Vermietung vs ab 16.01.2017 bzw. 01.03.2017.				endigt											
6	9373 München, Pfeiferstr. 14	1	Mai 16	Wegen Arbeitslosigkeit können die beiden Wohnungen erst ab zum 16.01.2017 bzw. 01.03.2017 vermietet werden.	Nein, Vermietung erfolgt erst SOWON	Vermietung				endigt											



GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Stichtag 31.12.2017

Wohnungen im Eigentum von: MGS Treuhandvermögen

Summe: 14

Adresse	Anzahl WE	Leersand-seit	Grund des Leerstands	Zwischen-nutzung möglich (JA/Nein/ Begründung)	Gepplante Maßnahme	Im Fall von Abbruch/ Neubau: Anzahl der neu errichteten WE	Planab-weichung gegenüber Berichtstand 31.12.2016 (ja/nein)	Grund- für Planabweich-ung	„Neuer“ planmäßiger Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2017	Neues planmäßiges Ende der Maßnahme zum Stand 31.12.2017	Maßnahme läuft bereits	Beginn <= 3 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn <= 6 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn <= 9 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn <= 12 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn > 12 Monate zum Stichtag 31.12.2017	sonstiges
81541 München, Obere Grassir. 6	1	Jan 2010	Objekt soll im Rahmen des Herbergensprogramms der Landeshauptstadt München verkauft werden. Derzeit ist 1 Wohnung länger als 6 Monate leer (von insgesamt 3 WE sind noch 2 WE mit den Mietern zur Beendigung der Mietverträge, davon eine gerichtlich, sind noch nicht abgeschlossen.	Nein, Privatisierung durch MGS	a) Das Konzept für vorübergehend reversible Sicherungsmaßnahmen sowie erste Befunduntersuchungen und Bauteilöffnungen wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde per Beschluss vom 22.12.2017 genehmigt. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Witterung unverzüglich. b) Ein Bauforscher ist beauftragt und bereits tätig. c) Ein Sanierungsgutachten wird beauftragt, sobald die Stellungnahme des Bauforschers vorliegt und in das Konzept integriert werden kann. d) Im Anschluss an das Sanierungsgutachten ist die Erstellung eines aktualisierten Bewertungsgutachtens vorgesehen.	ca.										X	
80339 München, Westlandstr. 35, VG-HRG	13	Juli 16	Wegen mangelnder Verkehrssicherheit des Gebäudes wurde mit der Räumung im Juli 2016 begonnen. Allen Mietern wurde eine Ersatzwohnung durch die GWG angeboten, sodass eine sozial vertragliche Freimachung gewährleistet war. Alle Wohnungen (13 WE) sind seit mehr als 6 Monaten leer.	Nein, mangelnde Verkehrssicherheit	Das Grundstück soll an die GWG München verkauft werden. Der Grundstücksward ermittelt sich über das Baurecht, welches derzeit mit der Baubehörde geklärt wird. Danach soll über die weitere Beplanung mit EGF-Förderung entschieden werden.	noch keine Angabe möglich										X	

Wohnungsverzeichnis GEWOFAG-Konzern.
Stichtag 31.12.2017

Wohnungen im Eigenkum von: GEWOFAG Konzern.

Summe: 60

Adresse	Anzahl WE	Leerstandzeit	Grund des Leerstands	Zwischennutzung möglich? (Ja / Nein) (Begründung)	Geplante Maßnahme	Im Fall von Abriss: Anzahl der neu errichteten WE	Planabweichung gegenüber 31.12.2016 (Barwert)	Grund (mit Planabweichung)	Neuer planmäßiger Beginn der Maßnahme (31.12.2017)	Neues planmäßiges Ende der Maßnahme (31.12.2017)	Maßnahme bereits	Beginn <= 3 Monate zum Stichtag zum 31.12.2017	Beginn <= 6 Monate zum Stichtag zum 31.12.2017	Beginn <= 9 Monate zum Stichtag zum 31.12.2017	Beginn <= 12 Monate zum Stichtag zum 31.12.2017	Beginn > 12 Monate zum Stichtag zum 31.12.2017	sonstiges
Ludstr. 23-43up.	59	Ma 2016 - Juni 2017	Abriss und Neubau	Durch strategischen Leerzug steigender Leerstand, hohe Herrichtungskosten, keine Vermietung bis Abriss. Zwischennutzung durch ANWUN bereits beendet	Abriss und Neubau	1 WE (443) mit 373 MO	-132.2016 (Barwert)										
Hansjakobstraße 98/1 links	1	31.03.17	Abriss und Neubau	Durch strategischen Leerzug steigender Leerstand, hohe Herrichtungskosten. Keine Vermietung bis Abriss.	Abriss ab voraussichtlich Mitte 2019										X		



Wohnungsverzeichnis GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH

Stichtag 31.12.2017

Wohnungen im Eigentum von: Kommunalreferat

Summe: 8

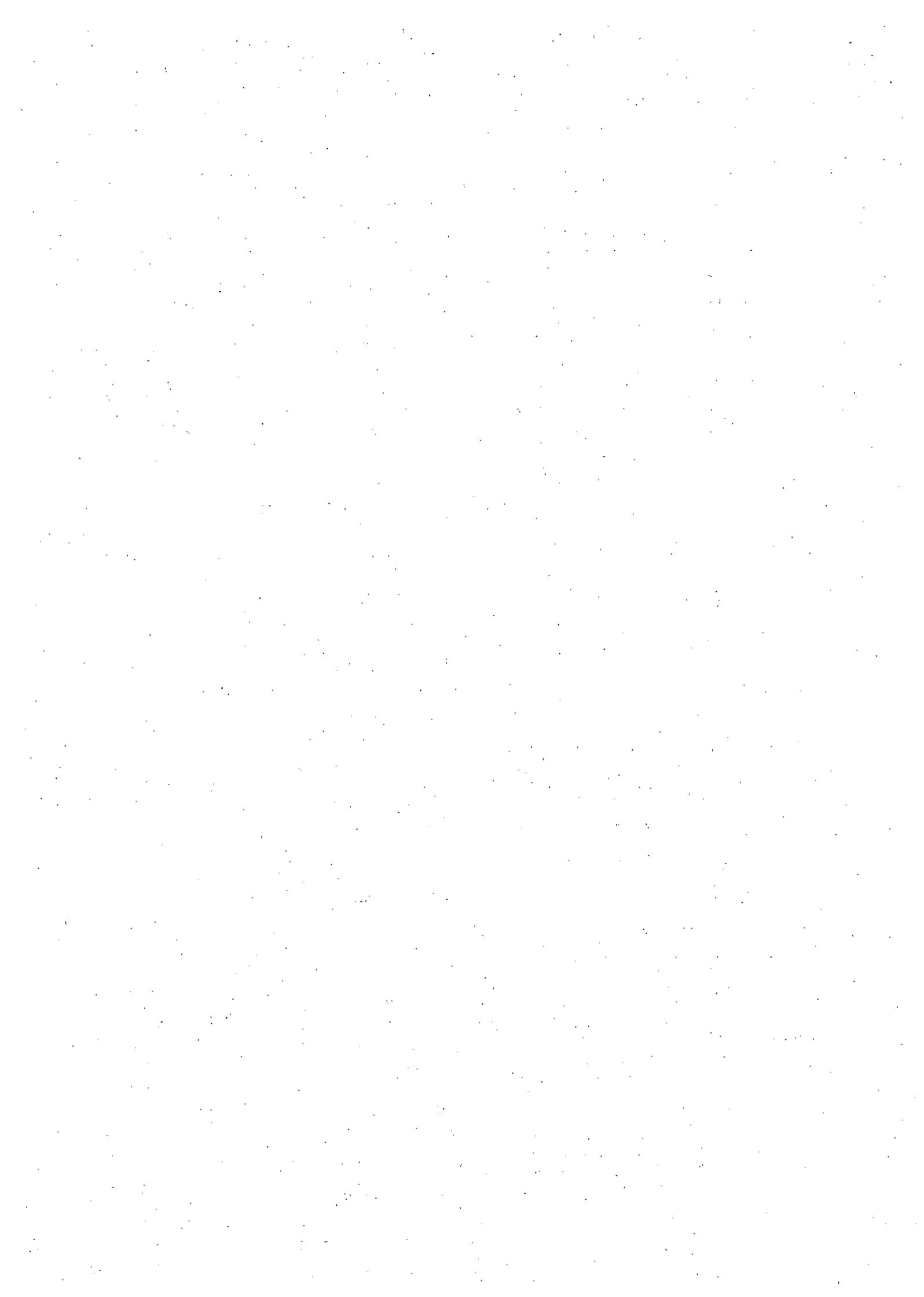
Adresse	Anzahl WE	Leerstand seit	Grund des Leerstands	Zwischennutzung möglich? (Ja/Nein/Begründung)	In Fall von Abbruch/Neubau: Anzahl der neu errichteten WE	Planabweichung gegenüber Berichtsjahr 31.12.2016 (ja/nein)	Gründ für Planabweichung	Neuer planmäßig Beginn der Maßnahmen zum Stand 31.12.2017	Neues planmäßig Ende der Maßnahmen zum Stand 31.12.2017	Maßnahmen bereits	Beginn Monate zum Stichtag 31.12.2017	sonstiges			
Quellenstraße 44	2	01.07.2013	Renovierung / Kostenermittlung	Nein, für dauerhafte Vermietung herzurichten	ja			30.06.19							
Odlstraße 29	1	01.01.2011	Renovierung / Kostenermittlung	Nein, für dauerhafte Vermietung herzurichten											
Bodenseestraße 210	1	01.04.2000	Renovierung / Kostenermittlung												
Bodenseestraße 210	1	01.05.2004	Renovierung / Kostenermittlung	Die Wohnungen können aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zwischengenutzt werden.											
Bodenseestraße 210	1	01.03.2006	Renovierung / Kostenermittlung												
Bodenseestraße 210	1	01.01.2012	Renovierung / Kostenermittlung												
Müllerstraße 10a/EG	1	31.11.2015	Verzögerung												
									31.03.2018						



GEWOFLAG Dienstleistungsgesellschaft mbH
 Stichtag 31.12.2017
 Wohnungen im Eigentum von: Stiftungsverwaltung

4

Adresse	Anzahl WE	Leerstand seit	Grund des Leerstands	Zwischennutzung möglich? (Ja / Nein / Begründung)	Geplante Maßnahme	Planab. zum Stand 31.12.2016 (Übereh)	Gründ. / Planab. wählung	Neuer planmäßiger Beginn zum Stichtag 31.12.2017	Neues planmäßiges Ende der Maßnahme zum Stichtag 31.12.2017	Maßnahme bereits	Beginn Monate <= 0 Stichtag 31.12.2017	Beginn Monate <= 9 Stichtag 31.12.2017	Beginn Monate > 9 Stichtag 31.12.2017	sonstiges
Keferstr. 24 c	1	01.06.2017	Nach kurzer Mietdauer trat massiver Schimmelbefall auf, der eine weitere Nutzung nicht zuließ. Nach Umsetzung der beiden Mieter wurde der Schimmelbefall vollständig beseitigt und die Wohnungen ab dem 15.03.2017 wieder vermietet. Eine dauerhafte Neuvormietung wird angestrebt.	Die beiden Wohnungen wurden ab dem 01.02.2017 für die Wohnen und Migration wahlberechtigt.	Beobachtung, ob getroffene Maßnahmen die Schimmelproblematik lösen.					X				
Keferstr. 24 c	1	15.03.2017												
Fasanenstr. 29	1	01.08.2016	Wohnung aus Nachlass. Aufgrund testamentarischer Verfügung muss die Immobilie nach Eintritt des Erbfalls veräußert werden.	Aufgrund des Erblasserwillsens war eine Zwischennutzung zur Überbrückung des Vermarktungszeitraums (Gatschensstellung, Ausschreibung und / nicht möglich.	Der Kommunalausschuss wurde in seiner Sitzung vom 11.01.2018 mit der Vergabe der Immobilie beauftragt. Die Beauftragung des Verkaufes wurde im Januar 2018 vollzogen.					X				
Udenitzstr. 3 (Stamberg)	1	01.02.2017	Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus Baujahr 1956. Seit Errichtung wurde keine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung durchgeführt. Eine Vermietung im derzeitigen Zustand ist nicht möglich. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Eine Zwischennutzung durch den Anwesen außerhalb dessen Zuständigkeitsbereich ist nicht möglich. Eine Zwischennutzung durch die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt.	Eine Zwischennutzung durch den Anwesen außerhalb dessen Zuständigkeitsbereich ist nicht möglich. Eine Zwischennutzung durch die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt. Die Immobilie ist für die Wohnen und Migration wahlberechtigt.	Beauftragung des Sozialausschusses in der Sitzung vom 19.04.2018 mit der Beauftragung des Verkaufes der Immobilie. Die Beauftragung des Verkaufes wurde im Januar 2018 vollzogen.					X				



Wohnungsverzeichnis
SWM
Stichtag 31.12.2017

Wohnungen im Eigentum von: Stadtwerke München GmbH

Summe: 1

Adresse	Anzahl WE	Leerstand seit	Grundbesitz / Leerstands	Zwischennutzung möglich? (Ja / Nein / Begründung)	Gegenstandsnummer / Maßnahme	in Fall von Abbruch / Anzahl der errichteten WE	Gründe für Planabweichung	Neuer planmäßiger Beginn der Maßnahme zum Stichtag 31.12.2017	Neues planmäßiges Ende der Maßnahme zum Stichtag 31.12.2017	Maximale Anzahl bereits	Beginn <= 3 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn <= 6 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn <= 9 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn <= 12 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Beginn > 12 Monate zum Stichtag 31.12.2017	Sonstiges
Ständlerstraße 20	1	01.09.2016	Überplanung	ja	Wohnung ist seit 01.01.2018 zwischenvermietet											



Wohnungsverzeichnis
Kommunaleigent
Stichtag 31.12.2017

Wohnungen im Eigentum von Kommunalreferat

Summe: 6

| Adresse | Anzahl WE | Landesamt
StNR | Grund der
Lerzustufe | Zwischenutzung möglich (Ja/
Nein) (Begründung) | Geeignete Maßnahme | Neue Planung des
Objekts (Stichtag zum 31.12.2017) | Maßnahmen
zum Biotop
zum 31.12.2017 |
|---|-----------|------------------------|---|---|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Laurentz, 6 Obereichhölzlein, EG | 1 | 01.02.12 | Keine Vermietung mehr, da Verkauf erfolgt | Wegen proportionalen kurzen Leerstand bis zum Verkauf erfolgt keine Bewohnermessung / Vermietung (Zwischenutzung) mehr. | Geplante Maßnahme | Neue Planung des Objekts (Stichtag zum 31.12.2017) | Maßnahmen zum Biotop zum 31.12.2017 |
| Waldschloß, Str. 1, 80335 Berg-Helmchen | 2 | 01.08. bzw. 01.08.2014 | Verwendung vorgesehen; IS durch Ausschreibung nicht möglich für die nächsten 10 Jahren. Wohnungen sind in einem nicht bewohnten Zustand (Schimmel, keine Heizung, kein Sanitär, keine WC) | Wegen proportionalen kurzen Leerstand bis zum Verkauf erfolgt keine Bewohnermessung / Vermietung (Zwischenutzung) mehr. | Geplante Maßnahme | Neue Planung des Objekts (Stichtag zum 31.12.2017) | Maßnahmen zum Biotop zum 31.12.2017 |
| Eggelshaus, 15, 81241 Murnen | 1 | 01.01.15 | Denkmalschuttl. Das Haus ist insgesamt sehr marode und muss auf alle Fälle saniert werden. Eine Vermarktung ist eher nicht möglich. | Wegen proportionalen kurzen Leerstand bis zum Verkauf erfolgt keine Bewohnermessung / Vermietung (Zwischenutzung) mehr. | Geplante Maßnahme | Neue Planung des Objekts (Stichtag zum 31.12.2017) | Maßnahmen zum Biotop zum 31.12.2017 |
| Waldschloß, Str. 1, 80335 Berg-Helmchen | 1 | 01.03.17 | Keine Vermietung mehr, da Verkauf erfolgt | Wegen proportionalen kurzen Leerstand bis zum Verkauf erfolgt keine Bewohnermessung / Vermietung (Zwischenutzung) mehr. | Geplante Maßnahme | Neue Planung des Objekts (Stichtag zum 31.12.2017) | Maßnahmen zum Biotop zum 31.12.2017 |



Wohnungsverzeichnis
Kommunalfreier – Negativtest liegt vor
Stichtag 31.12.2017

Wohnungen im Eigentum von: Kommunalfreier

Adresse	Anzahl WE	Leerstand set	Grund des Leerstands	Zweckbindung möglich? (JA/Nein / Begründung)	Gepflante Maßnahme	Infall von Abbruch/Ausbau (wenn der hier nicht wirksam ist)	Mitnahme (wenn bereits zum Stichtag 31.12.2017)	Infall von Abbruch/Ausbau (wenn bereits zum Stichtag 31.12.2017)	Beginn Ende (wenn vom Stichtag 31.12.2017)	Beginn Ende (wenn vom Stichtag 31.12.2017)	Beginn Ende (wenn vom Stichtag 31.12.2017)	sonstiges
Theresienhof 16, EFH	1	in MA 2020 bei vom Freizeitarbeiter übernommen	Gebäude im Rahmen dieser Grundstücke über dem Freizeitarbeiter übernommen und soll wieder zu einer Einliehenausbau werden. Zwischenzeitlich zur Wohnraum mehr, Abbruch wird derzeit vorbereitet.	Das Gebäude ist im Rahmen der Grundstücke über dem Freizeitarbeiter übernommen und soll wieder zu einer Einliehenausbau werden. Zwischenzeitlich zur Wohnraum mehr, Abbruch wird derzeit vorbereitet.	Abbruch nicht möglich, Anzeile finden kann der die Interessen der Eigentümer sind. Finanzierung und Klärung baurechtlicher Belang sind noch zu klären	Infall von Abbruch/Ausbau (wenn der hier nicht wirksam ist)	Ende der Maßnahme zum Stichtag 31.12.2017 (Gartenland am 31.12.2017)	Beim Anwesen Theresienhof 16 handelt es sich nicht um ein Zweckenfremdungsgemäßung des Sozialerbs vor. Ein angestrebter Abbruch müsste allerdings aufgrund denkmalrechtlicher Belange wieder verworfen werden. Derzeit wird in Absprache mit dem Eigentümer der JG. Feuerwehrgeschäft für das Gebäude erstellt.				
Haroldsweg 3, RH	1	01.01.05	Anwesen ist nur im Teilbereich des Grundstückes nicht mehr als Wohnraum genutzt werden mit dem Erben der Mitgliegenes in Erwerbsverhandlungen geführt, die geschlossen werden konnten. Das Gebäude befindet sich in einem Landeshausbesitz und soll nach dem Willen der Eigentümer abgerissen oder aber für Öffentlichkeitzwecke genutzt werden. Bestätigung von 1997, dass es sich um ein Landeshaus handelt. Der ZAS hat festgestellt, dass vor Negativtest wurde erstellt.	Wegen des schlechten baulichen Zustandes ist der Abbruch notwendig, die Abbruchplanung aus.	Abbruch (nach Erwerb) und Ausbau des Gebäudes mit der Einliehenausbau, das Verfahren bis zu 2 Jahren.		Die Stadt ist zur Hälfte Miteigentümerin des Grundstückes Fst. 158 Cem. Der Miteigentümer wird rechtsgeschäftlich durch einen vom Amtsgericht München bestellten Beauftragten vertreten. Der Kaufvertrag zum Erwerb des Hälfteanteils wurde am 23.02.2017 notariell beurkundet - vorbehaltlich der Genehmigung des Baurechtsamtes. Der zuständige Verfallbesitzer hat jedoch die Zustimmung verweigert und ein neutrales Gutachten hinsichtlich des Kaufpreises gefordert. Dieses Gegenutachten liegt nun vor und wurde an das Baurechtsamt zur Überprüfungsamt zur Überprüfungsamt eingereicht. Sobald die Stellungnahme des Baurechtsamtes vorliegt, kann eine endgültige Eintragung hinsichtlich des Anteils am Erwerb angestrebt werden.					

Adresse	Anzahl WE	Leerstand seit	Grund des Leerstands	Zwischennutzung möglich? (Ja/Nein/Begründung)	Geplante Maßnahme	In Fall von Abruch/Neubau Absatz bis Ende der Bauphase	Neues Planmäßiges Ende der Maßnahme (Beginn und Ende der Bauphase)	Beginn <= 3 Monate	Beginn <= 6 Monate	Beginn <= 9 Monate	Beginn <= 12 Monate	sonstiges	
Ewersbuschstr. 165, EG	1	01.11.01	Maximalzeit wurde bereits 2002 erfüllt => kein Wohnraum mehr, in der FG Grundstücksmanagement wurde vorgeschlagen, dass Grundstück verkauft werden soll.	Wegen Baufälligkeit und besserer Verwertbarkeit in der Anlage in nicht einflussreichem Bereich.	Objekt soll Teil einer Straßensanierung im 23. Stbez werden. Verkauf zu beabsichtigt, Beschluss des Kulturausschusses vom 04.02.2016	Abbruch bis Ende der Bauphase	Neues Planmäßiges Ende der Maßnahme (Beginn und Ende der Bauphase) (Beginn und Ende der Bauphase)	Beginn <= 3 Monate	Beginn <= 6 Monate	Beginn <= 9 Monate	Beginn <= 12 Monate	sonstiges	
Ewersbuschstr. 165, LOG	1	01.11.01	Mo.	Mo.	Mo.	Mo.	Das Grundstück Ewersbuschstr. 165 - 157 liegt nicht länger im Umgriff der Planungen für das Stadteinkaufszentrum Allee, das auf dem Areal Ewersbuschstr. 159 - 161 errichtet werden soll. Das Grundstück soll für den Verkauf an die Linde und die Linde Dankeitschreibbehalte haben den Abbruch abgelehnt; das KR hat den Abbruchantrag zurückgezogen. Das KR erteilt derzeit eine Kostenschätzung für die Mindestanmietung des Objekts zur Nutzung durch einen privaten Kindergarten.						

