

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 31.12.2018
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2018**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 14601

§ 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 26.06.2019

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 (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 13724).

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 06.06.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11523), hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums gewährleisten zu können.

In allen bisherigen Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates wurde erläutert und dargestellt, dass infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unvermeidbar 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 und die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften 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.

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

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. Von Beginn der Berichterstattung im Jahr 2013 mit insgesamt 647 längerfristig leerstehenden Wohneinheiten reduzierte sich die Anzahl leerstehender Wohnungen bis zum Jahresende 2017 auf 156 Leerstände, was einer Reduzierung um rund 75 % seit 2013 entsprach. Zum 31.12.2018 beträgt die Anzahl der leerstehenden Wohnungen insgesamt **327**. Dies ist vor allem auf den Beginn, bzw. den Fortschritt bei umfangreichen Großmodernisierungsarbeiten wie z.B. in Ramersdorf oder an der Alfred-Döblin-Straße zurückzuführen. Im Rahmen von Großmodernisierungsmaßnahmen müssen Wohnungen Zug um Zug leergezogen werden. Erst wenn alle Wohnungen leergezogen sind, kann die Maßnahme beginnen. An den Schwankungen zwischen kontinuierlich zurück-

gehenden Leerstandszahlen und Zunahme der entsprechenden Zahlen spiegeln sich die einzelnen Phasen der großen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten von der Planung über die vorbereitenden Maßnahmen, bis ein zum Abbruch vorgesehenes Gebäude tatsächlich abgerissen und neu erbaut werden kann, bis hin zur Wiedervermietung. Folgerichtig zeigt auch die diesjährige Leerstandszahl auf, dass es sich um sogenannten baulich bedingten Leerstand handelt, der infolge von Großmodernisierungsmaßnahmen unabdingbar ist und durch den mehr zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird.

In der Vorlage wird dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand der zum Jahresende 2018 leerstehenden Wohneinheiten. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2018 sind von den im letzten Leerstandsbericht aufgeführten 156 Wohnungen **tatsächlich** insgesamt 71 bisher leerstehende Wohnungen **entfallen** (rund **46 %**).
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.12.2018 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten (244 leerstehende WE) erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.12.2018 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen, insgesamt **327** 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 wird hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung von länger leer stehenden Wohneinheiten (WE) berichtet.
- 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 31.12.2018.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft berichten in Abstimmung mit der GWG sowie der GEWOFAG wie folgt:

1. Perspektive Maßnahmenbeginn – Evaluierung

1.1. Entwicklung der zum Berichtsstand 31.12.2017 geplanten Maßnahmenbeginne

Im Leerstandsbericht, der am 06.06.2018 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 11523), wurde dargestellt, dass zum Berichtszeitpunkt 31.12.2017 insgesamt 156 WE längerfristig leerstanden. **Prognostiziert** wurde, dass gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG München mbH (GWG) bis zum Jahresende 2018 davon 72 Fälle entfallen **sein sollten**.

Wie die nachfolgende Tabelle 1 zeigt, wurden für **71 WE (98,6 %)** die **gemeldeten Planungshorizonte** der im Juni 2018 leerstehenden WE auch tatsächlich **umgesetzt**.

Tabelle 1:

Zeitspanne bis zum Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2017	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.12.17 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis 31.03.2018	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 30.06.2018	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 31.12.2018	Summe	
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2017 laut Bericht vom 06.06.2018 (Plan-Soll)	12	59	0	1	72	
Tatsächlicher Maßnahmenbeginn / Wegfall zum Stand 31.12.2018 (Plan-Ist), 98,61 %	12	59	0	0	71	98,61%
Planabweichung, 1,39 %	0	0	0	1	1	1,39%

Bei lediglich **1** Wohnung, die laut Bericht vom Juni 2018 bis Ende des Jahres 2018 wieder der Wohnnutzung zugeführt werden sollte, wurde der berichtete Planungshorizont nicht eingehalten. Dieser Fall wird unter Ziffer 1.1.2 dargestellt.

Wie bereits in vorherigen Berichten 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 entsprechen. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen müssen die bisherigen Bestandmieterinnen 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 ein positives Signal.

Zudem werden die (Groß-) Sanierungs- und Modernisierungsprojekte von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften parallel zu den von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossenen ambitionierten Zielen in der Münchner Wohnungspolitik, nach denen die Fertigstellungszahlen im Bereich des dauerhaften Wohnens ab dem Jahr 2018 auf mindestens 1.250 jährlich neu zu errichtende WE erhöht wurden, gestemmt (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 12310 „Wohnen in München V, Steigerung der Fertigstellungszahlen“ und 14-20 / V 03607 „Fort-schreibung Wohnen in München V, Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München“). Zusätzlich werden Sonderprogramme wie Auszubildenden-Wohnen oder Flexi-Heime verwirklicht.

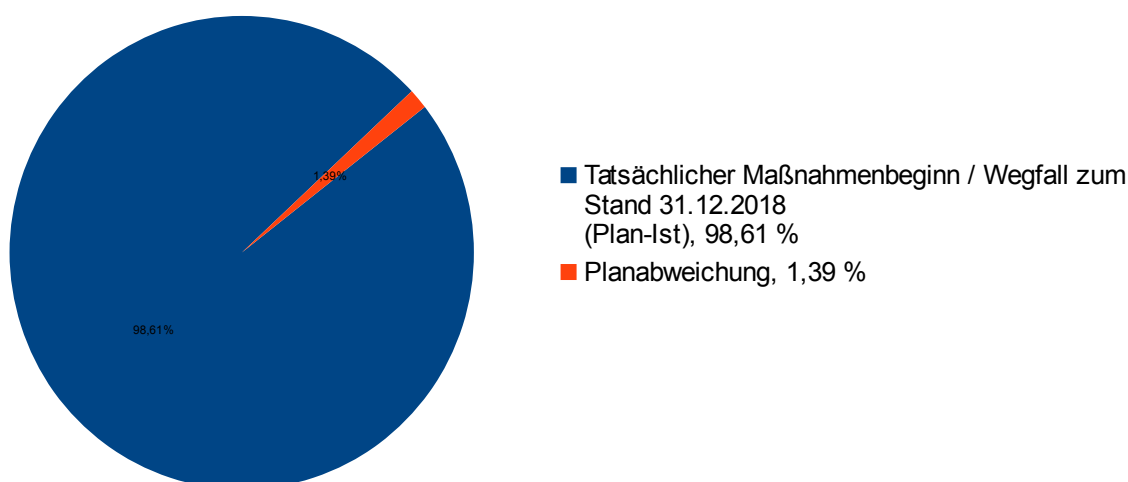
Dennoch kommen GEWOFAG und GWG dem Anliegen des Stadtrates, trotz aller Anstrengungen in den Neubauprogrammen die Bestandmieterinnen und Bestandmieter weiterhin mit

angemessenem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen, zuverlässig nach und investieren in Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihrer älteren Bestandsgebäude.

Darüber hinaus steigt die Zahl der Objekte, bei denen die Landeshauptstadt München zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von ihrem gesetzlich verankerten Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Insbesondere diejenigen Objekte, welche in einem Erhaltungsgebiet liegen, sind zu einem großen Teil sanierungsbedürftig. Die Modernisierung bzw. Sanierung dieser Gebäude ist ebenfalls neben dem Kerngeschäft der Wohnungsbaugesellschaften, der Errichtung neuer Wohnungen, zu stemmen.

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

Planerreichung Zielzahlen "Maßnahmenbeginn bis zum 31.12.2018"



Wie Tabelle 1 zu entnehmen ist, konnte in nur **1** Fall der ursprüngliche geplante Maßnahmenbeginn bis spätestens Jahresende 2018 **nicht** eingehalten werden. Der Grund für die Planabweichung wird nachfolgend erläutert:

1.1.2. Planabweichungen und Begründungen:

- **Odinstr. 29 – 1 WE**
Aufgrund fehlender Abdichtungen des im 19. Jahrhundert errichteten Anwesens wurden durch eindringendes Regenwasser Decken und Böden im Keller- und Erdgeschossbereich durchfeuchtet und durch die fehlende Horizontalsperre auch die Wände im EG-Bereich in Mitleidenschaft gezogen. Die leer stehende Wohnung im EG kann daher auf Grund von Feuchtigkeitsschäden nicht vermietet werden. Sie sollte instand gesetzt und bis Ende 2018 wieder vermietet sein. Nachdem die GE-WOFAG deswegen im Juni 2018 beauftragt worden war, eine Vorplanung zu Erhalt

und Sicherung des Gebäudes in seiner Grundsubstanz und Sanierung der Wohnung zu entwickeln, fand aufgrund eines Antrages des Bezirksausschusses im Herbst 2018 eine Gebäudebegehung statt, woraufhin unterschiedliche Varianten der Sanierung – bezogen auf das Gesamtobjekt – entwickelt wurden. Aufgrund des erheblichen Aufwandes und zur Vermeidung noch weiteren Leerstandes wurde die GEWOFAG im Februar 2019 nochmals beauftragt, die ursprünglich geplanten Maßnahmen zum Substanzerhalt und zum Erhalt der Wohnnutzung weiter zu verfolgen.

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

Im Leerstands-Bericht vom 06.06.2018 waren insgesamt 34 Fälle aufgeführt, bei denen aus unterschiedlichen Gründen ein exakter Maßnahmenbeginn noch nicht terminiert werden konnte. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2018 ist ein **exakter Beginn für 19 Wohnungen weiterhin nicht terminierbar**.

Diese 19 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Obere Grasstraße 6 – 1 WE**
Mittlerweile wurde auf Basis des Verkehrswertgutachtens die Freigabe zum Verkauf erteilt. Die Verkaufsanzeigen wurden im Dezember 2018 (print-Medien und online) geschaltet. Bewerbungsschluss war der 11.03.2019. Insgesamt gingen 11 Bewerbungen ein. Das Vergabeverfahren wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2019 abgeschlossen sein.
- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**
Bei dem Objekt Bodenseestr. 210 handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen. 4 davon stehen leer, die Mieterschaft ist ausgezogen. Die übrigen beiden Wohnungen des Hauses sind nach wie vor noch bewohnt. Aktuell wurden erneut Gespräche mit den beiden noch verbliebenen Mietparteien aufgenommen. Demnach erscheint nun eine gütliche Einigung mit den Mietern zur Auflösung der Mietverträge möglich, jedoch sind die Verhandlungen hierzu zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Nach Auszug der beiden verbliebenen Mietparteien ist der Abbruch des Hauses vorgesehen.
- **Horemannstraße 7 – 2 WE**
Wie bereits berichtet, handelt es sich bei diesem Anwesen um ein Betriebsgebäude auf dem Gelände des Umspannwerks in der Landshuter Allee, das überplant werden soll, um bis zu 150 Wohnungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der SWM zu errichten. Die Bauarbeiten sollen in 2020 beginnen. Eine Zwischenvermietung ist wirtschaftlich nicht darstellbar.
- **Neufahrner Str. 1, Gemeinde Berg-Harkirchen – 2 WE**
Gut Harkirchen wurde im 17. Jahrhundert erbaut, als Gastwirtschaft und Wohnhaus

genutzt und 1896 von Max von Klenze gekauft. Nach verschiedenen Um- und Erweiterungsbauten wurde nach 1925 ein Anbau erstellt. Seit 1961 befindet sich das Gut im Besitz der Landeshauptstadt München. Die nicht abgeschlossenen Wohnungen sind in einem nicht bewohnbaren Zustand (Schimmel, keine Heizung, kein Bad, Gemeinschafts-WC). Wie bereits berichtet wird für das Objekt das Verwertungsverfahren angestrebt, sobald das Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Berg rechtskräftig ist. Dieses Verfahren dauert bereits geraume Zeit, ein Ende ist nach wie vor nicht absehbar. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurde das Baurecht für das Objekt geprüft. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sieht jedoch gegenüber dem Bestand keine Baurechtsmehrung vor. Das Haus müsste vor einer Vermietung umfangreich modernisiert und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Der geschätzte Kostenrahmen für eine wertsteigernde Sanierung mit Dachgeschossausbau des Hauptgebäudes incl. Außenflächen (ohne Anbau) liegt bei ca. 2,8 Mio. Euro.

- **Theresienhöhe 16 – 1 WE**

Wie mehrfach berichtet, kann das Anwesen, für das seit 2002 eine Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt, aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange nicht abgerissen werden. Nunmehr soll das Grundstück einer Stiftung durch Bestellung eines Erbbaurechts überlassen werden, vorbereitende Gespräche hierzu wurden bereits geführt. Die Stiftung wird einen Bauantrag zur Nutzung des Objektes einreichen, nach dessen Genehmigung konkrete Verhandlungen zur Bestellung des Erbbaurechts aufgenommen werden. Das gesamte Anwesen bedarf einer grundlegenden Sanierung, da es asbestbelastet ist.

- **Manzinger Weg 3 – 1 WE**

Wie im letzten Bericht dargestellt, ist die Landeshauptstadt München zur Hälfte Miteigentümerin des Grundstücks. Die Stellungnahme des Bewertungsamtes zum Gegengutachten wurde inzwischen übermittelt. Eine Antwort des weiteren Miteigentümers steht noch aus. Nach Einigung soll das Objekt abgebrochen werden und das Areal wieder für Erholungszwecke / Grünflächennutzung zur Verfügung stehen.

- **Eversbuschstraße 155 – 2 WE**

Nachdem das denkmalgeschützte Anwesen in den Planungen für ein Stadtteilkulturentrum in Allach-Untermenzing keine Rolle mehr spielt, soll das Objekt durch einen privaten Kindergarten genutzt werden. Aktuell wird durch den technischen Dienstleister geprüft, ob für diese Nutzung alle Voraussetzungen erfüllt werden können. Dazu sind die Fachplaner bis zur Leistungsphase 3 nach HOAI beauftragt. Das Ergebnis, das in Kürze erwartet wird, beinhaltet die Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung. Auf dieser Grundlage wird über das weitere Vorgehen entschieden.

- **Müllerstadelstraße 71 – 1 WE**

Es handelt sich um eine ehemalige Werkswohnung in einem separatem Gebäude auf einem Gartenbaubetriebshofgelände des Baureferats, dessen Mieterin verstorben ist. Das Gebäude mit Grundstücksanteil wurde aus dem Betriebsgelände herausgemes-

sen und soll gesondert verwertet werden. Das Gebäude ist baufällig, mit statischen Problemen behaftet und ohne umfassende Sanierung auch für eine Zwischennutzung nicht nutzbar. Kulturelle oder soziale Nutzungen der Außenflächen sind wegen der Lage in einem kartierten Biotop nicht zulässig. Es wird daher das Verkaufsverfahren bzw. die Vergabe des Objektes im Erbbaurecht angestrebt. Ein erster Ortstermin zusammen mit einem Interessenten fand bereits Anfang 2018 statt, der Interessent sprang jedoch ab. Im Anschluss wurden sowohl das Baureferat als auch andere Referate hinsichtlich eines möglichen Bedarfes angefragt, jedoch ohne Ergebnis, so dass Ende Juni 2018 der Vermessungsauftrag gestellt wurde. Ende 2018 wurde ein Vorbescheid beantragt, der insbesondere alle möglichen Nutzungen wie Mischnutzung, Wohngebäude, Gewerbe abklären soll.

- **Hinterbärenbadstraße 65 – 5 WE**

Wie bereits berichtet, werden die bestehenden zwei Senioren-WGs mangels Nachfrage in Absprache mit der Caritas aufgelöst, im Anschluss werden die insgesamt 11 Apartments an einen Sozialträger vermietet. Weiter wurde berichtet, dass den Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngemeinschaft Ersatzwohnungen angeboten wurden, da erst nach deren Umzug an einen Sozialträger vermietet werden kann. Im November 2018 wurden die beiden Gemeinschaftswohnungen mit der Bitte, einen geeigneten Sozialträger für die Nachnutzung auszuwählen, an das Sozialreferat gemeldet. Auf den aktuellen Vermietungszustand (1 WE ist noch vermietet) wurde hingewiesen. Bisher lehnte der verbleibende Mieter zahlreiche Ersatzwohnungsangebote ab.

1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.12.2018 wurden insgesamt **244** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst. In nachstehender Tabelle 2 wird der prognostizierte Maßnahmenbeginn tabellarisch dargestellt.

Tabelle 2:

Anzahl der am 31.12.2018 neu leerstehender WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2019	Beginn Maßnahme bis 31.12.2019	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2019	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2018 neu leerstehenden WE	9	79	88	66	2	244
Gesamt gruppiert	88		88	66	2	244
Prozentualer Anteil	4%	32%	36%	27%	1%	100%

Die genauere Betrachtung der zum 31.12.2018 neuen Leerstände verdeutlicht wieder, dass es sich um temporäre Leerstände handelt, die mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

In **4 %** der Fälle handelt es sich um **bereits laufende Maßnahmen** wie z.B. Wohnungen, die nach Abschluss von Sanierungsarbeiten wieder im Vermietungsprozess angeboten werden.

32 % der Fälle werden bis spätestens 30.06.2019 in der Umsetzungsphase der Maßnahme sein, wie die Wohnanlagen Schleißheimerstraße 450 und Alfred-Döblin-Str. 24. Nach dem Leerzug der Wohnungen in der Alfred-Döblin-Straße können die Modernisierungsmaßnahmen beginnen. Das Objekt Schleißheimer Straße 450 ist nach vollständigem Leerzug zum Abriss vorgesehen. Anstelle von bisher 54 Wohnungen werden durch den Neubau 67 Wohnungen entstehen. In beiden Fällen handelt es sich damit um sogenannten baulichen Leerstand.

36 % der Fälle werden bis spätestens 31.12.2019 in der Umsetzungsphase der Maßnahme sein. Es handelt sich um die Großmodernisierungsprojekte im Harthof (Kämpferstraße) und in Moosach (Gube-/Baubergerstraße). Hier werden die bestehenden Wohnanlagen nach vollständigem Leerzug abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt, so dass es sich ebenfalls um baulichen Leerstand handelt.

In **27 %** der neu hinzu gekommenen Fälle beginnt die vorgesehene Maßnahme 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 des 2. Bauteiles weiter gesteigert. Ein temporärer Leerstand ist unvermeidlich, da Abbruch und Neubau erst begonnen werden können, wenn alle Mieterinnen und Mieter sozialverträglich umgesetzt werden konnten. Mit dem Abbruch und dem Beginn der Neubebauung des 2. Bauteiles der Siedlung an der Haldenseestraße wird nach derzeitigem Planungsstand im Winter 2020 gerechnet.

Die Realisierung des gesamten Projektes erfolgt in sieben Bauteilen und soll voraussichtlich bis 2031 fertig gestellt sein.

In lediglich 2 neu aufgetretenen Fällen kann ein konkreter Termin bis zur Beseitigung des Leerstandes derzeit noch nicht genannt werden kann. Hierbei handelt es sich um zwei weitere Wohnungen des Gutes Harkirchen, worüber unter Ziffer 1.1.3 ausführlich berichtet wurde.

1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2018 leerstehenden Wohnungen

Zum 31.12.2018 standen **insgesamt 327 WE** länger als 6 Monate leer, so dass sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen gegenüber dem letzten Bericht (156 WE) erhöht hat.

Gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden in 98 dieser Fälle (rund **30 %** aller am 31.12.2018 leerstehenden WE) die geplanten Maßnahmen bis spätestens

30.06.2019 begonnen bzw. bereits beendet sein und die Wohnungen einer Vermietung zugeführt sein.

Der Großteil der geplanten bzw. in der Umsetzungsphase befindlichen Maßnahmen führt zu weitaus mehr neuem, preisgünstigem und angemessenen Wohnraum für Münchner Bürgerinnen und Bürger. Nach derzeitigem Planungsstand werden anstelle von 476 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen 732 neue Wohnungen errichtet, was einer **Mehrung von Wohnraum um rund 54 %** entspricht.

In der nachfolgenden Tabelle 3 werden die Planungshorizonte der am 31.12.2018 leerstehenden Wohnungen in der Gesamtbetrachtung dargestellt.

Tabelle 3:

Anzahl der am 31.12.2018 insgesamt leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2019	Beginn Maßnahme bis 31.12.2019	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2020	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2018 insgesamt leerstehenden WE	9	89	101	102	26	327
Prozentualer Anteil	3%	27%	31%	31%	8%	100%

Für **101** Wohnungen (**31 %**) sollen geplante Maßnahmen bis spätestens Ende des Jahres 2019 begonnen oder beendet sein. Zu diesen Wohnungen gehören u.a. die Wohnungen in der Westendstraße 35, über die schon mehrmals berichtet wurde. Mittlerweile konnten alle Wohnungen des Vorder- und Rückgebäudes sozialverträglich freigemacht werden. Das Grundstück soll künftig durch einen Sozialträger genutzt werden. Der Bauvorbescheid liegt bereits vor. Der Abbruch des Gebäudes ist für den Winter 2019 vorgesehen.

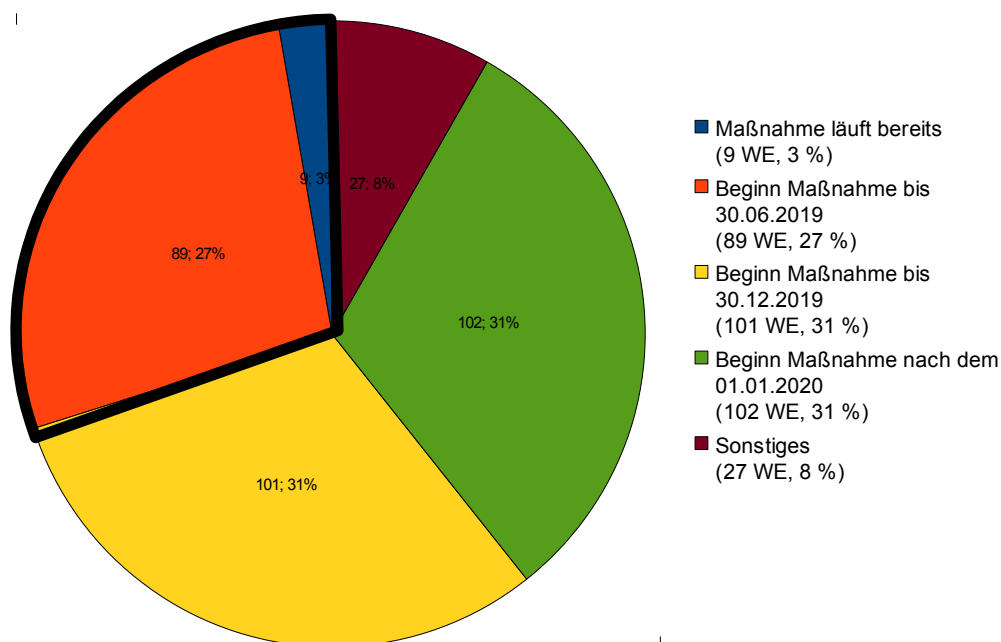
Unter diesen Wohnungen befinden sich auch die beiden leerstehenden Wohnungen in der Quellenstraße 44. Im letzten Leerstandsbericht am 06.06.2018 wurde hierzu ausgeführt, dass die Planung der vorgesehenen Maßnahme (Trockenlegung und Sanierung) beauftragt sei. Nunmehr soll das gesamte Gebäude trocken gelegt und saniert werden. Die Instandsetzung hat bereits begonnen und soll bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Für **102** Wohnungen (**31 %**) werden die geplanten Maßnahmen voraussichtlich ab dem Jahr 2020 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 452.

Diese Bauvorhaben tragen damit zur dargestellten Wohnraummehrung bei.

In den verbleibenden 26 Fällen (**8%**) kann ein genauer Maßnahmenbeginn aus unterschiedlichen Gründen nicht terminiert werden. Diese 26 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die aufgeführten Zahlen:



Erneut lässt sich aus allen vorhergehenden Darstellungen und Erläuterungen ersehen, dass es sich bei den 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 **8 % der Fälle (26 WE)** kann noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden. In einigen der nachfolgend aufgeführten Fällen hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten erhöht, wie z.B. in der Hinterbärenbadstraße. Die jeweilige Begründung gilt jeweils für alle leerstehenden Wohnungen einer Wohnanlage.

- Horemannstraße 7 – 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Bodenseestraße 210 – 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Hinterbärenbadstraße 65 – 8 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Obere Grasstraße 6 – 3 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Müllerstadelstraße 171 – 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 – 4 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 31.12.2018 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 31.12.2018 gab es insgesamt **327** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind rund **0,44** Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 73.500 Wohnungen, bzw. rund 0,04 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 801.816 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2018.

Die Hochrechnungsergebnisse der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus aus dem Jahr 2014 weisen rund 39.000 leerstehende Wohnungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 747.000 Wohnungen aus. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,22 Prozent Die Ergebnisse der Befragung 2018 liegen bisher noch nicht vor.

Die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich entspricht damit weiterhin in etwa vergleichbaren Leerstandsindices und bleibt weiterhin gering. Zudem handelt es sich regelmäßig um baulich bedingten Leerstand.

Wie bereits ausgeführt, ist es ein Ziel der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ebenso wie der städtischen Referate, von vorne herein Leerstand zu vermeiden. Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich seit der ersten Berichterstattung an die Vollversammlung des Stadtrates zum Stichtag 31.10.2013:

Tabelle 4:

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%
31.12.18	327	0,44%

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. Trotz des zwischenzeitlichen Anstieges, der – wie ausgeführt – auf den Fortschritt von begonnenen Großmodernisierungsmaßnahmen und nicht auf systematische Änderungen zurückzuführen ist, hat sich die Leerstandsquote im Vergleich zum 31.10.2013 mehr als halbiert.

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 Bestandmieter verbunden.

2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn

In allen bisherigen Leerstandsberichten wurde dem Stadtrat ausführlich über die verschiedenen Möglichkeiten, temporär leerstehenden Wohnraum zwischenzunutzen, berichtet. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass – soweit möglich – das Instrument der Zwischennutzung vor allem in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration etabliert ist.

Zudem werden leerstehende Objekten bei entsprechender Eignung für künstlerische Aktivitäten, auch unter Vermittlung durch das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft des Kulturreferates der Landeshauptstadt München, zwischengenutzt.

Alle weiteren Bemühungen, leerstehende Wohneinheiten in großem Umfang zwischen zu nutzen, blieben erfolglos. Im letzten Leerstandsbericht wurde ausführlich über die erfolglosen Verhandlungen berichtet.

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.

Mit Ausnahme der beiden leerstehenden Wohnungen in der Keferstraße 24 c, die durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung verwaltet werden, waren bis zum letzten Bericht alle ehemals prominenten Leerstandsfälle entweder vermietet oder befanden sich in der Umsetzungsphase ihrer jeweils geplanten Maßnahme.

Die beiden Wohnungen in der Keferstraße 24c (Anbau) sind seit 01.03.2018 an das Amt für Wohnen und Migration zur Zwischennutzung überlassen, bis eine dauerhafte Neuvermietung realisiert ist bzw. ein Gesamtkonzept mit dem Vordergebäude Keferstr. 24 gefunden wurde.

Es wird daher vorgeschlagen, auf eine weitere Berichterstattung zur Keferstraße 24 c zu verzichten, sofern keine wesentliche Änderung eintritt.

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 unvermeidbar 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.

Auch wenn die Anzahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen zum 31.12.2018 angestiegen ist, konnte seit Beginn der Berichterstattung der Leerstand von Wohnungen deutlich gesenkt werden (siehe auch Tabelle 4). Zudem handelt es sich bei den gemeldeten Leerständen fast ausnahmslos um sogenannte baulich bedingte Leerstände, die aufgrund der Modernisierungs- bzw. Neubautätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entstehen.

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.

Die Wohnungsbaugesellschaften legen größten Wert darauf, durch die zeitliche Planung von Bauabschnitten Leerstand soweit als möglich zu vermeiden. Wie die bisherigen Berichte zei-

gen, 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. Substandardwohnungen sind weder regulär vermietbar noch zur Zwischenbelegung geeignet.

Die Beschlussvorlage ist von den beteiligten Referaten sowie den Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mitgezeichnet.

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 Quaas 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 31.12.2018 gemäß Ziffer 1 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 3 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 06.06.2018 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 31.12.2019 im ersten Halbjahr 2020 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

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin
Sozialreferat

Kristina Frank
Berufsm. Stadträtin
Kommunalreferat

Clemens Baumgärtner
Berufsm. Stadtrat
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/ZV
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
14. An die Geschäftsführung der GEWOFAG Holding GmbH
15. An die Geschäftsführung der GWG
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3