



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzende des BA 17
Frau Carmen Dullinger-Oßwald
Friedenstraße 40
81660 München

Datum: 18.05.2020

Betreff Wohnungs-Leerstände beseitigen - Überblick verschaffen!

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07664 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing vom 10.03.2020

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Der Bezirksausschuss wünscht eine differenzierte Darstellung über Wohnungsleerstände im
Stadtbezirk 17. Des Weiteren soll über den Grund des Leerstands, den aktuellen
Bearbeitungsstand sowie die weitere Perspektive berichtet werden.

Hierzu kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

In den Fällen von nicht gerechtfertigten Leerständen werden seitens des Sozialreferates
zwangsgeldbewehrte Wiederbelegungsanordnungen erlassen. Um Leerstände zu
unterbinden, schöpft das Sozialreferat alle rechtlichen Möglichkeiten aus.

Zweckentfremdungssatzung

Nach den Bestimmungen der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(ZeS) wird Wohnraum unter anderem dann zweckentfremdet, wenn dieser ohne Grund länger
als drei Monate lang leer steht (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Satzung über das Verbot der
Zweckentfremdung von Wohnraum [ZeS]). Ein Leerstellenlassen von Wohnraum ist damit
dem Grunde nach zweckentfremdungsrechtlich unzulässig.

Jedoch ist ein länger als drei Monate andauernder Leerstand gemäß § 4 Abs. 2 ZeS zweckentfremdungsrechtlich unbeachtlich, wenn der Wohnraum leer steht,

- weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
- weil der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder
- weil der Wohnraum alsbald veräußert werden soll.

Auch Zweitwohnungen, die während ihrer nutzungsfreien Zeit zulässigerweise leer stehen, sind zweckentfremdungsrechtlich unbeachtlich.

In diesen Fallkonstellationen stellt auch ein länger als drei Monate andauernder Leerstand von Wohnraum grundsätzlich keine Wohnraumzweckentfremdung dar. Ein Leerstand des betreffenden Wohnraums gilt in solchen Fällen als gerechtfertigt. Dies gilt ebenso für Objekte, in denen ein sog. Negativattest vorliegt, so dass es sich nicht um Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung handelt. Das Sozialreferat überwacht aber in Fällen des vorübergehenden gerechtfertigten Leerstandes die möglichst schnelle Wiederzuführung zu Wohnzwecken (z. B. Nachweise für eine zügige Modernisierung).

Informationen über Leerstände

Die Stadtverwaltung informiert bereits sehr umfangreich über Leerstände von Wohnimmobilien im Stadtgebiet.

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, mit einer gemeinsamen Vorlage in der Vollversammlung des Stadtrates regelmäßig über Mietwohnungsleerstände, die länger als sechs Monate andauern, zu berichten (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13724). Dies betrifft alle Immobilien in städtischer Hand.

Die hierzu aktuellste Sitzungsvorlage (Nr. 14-20 / V 18455) wurde am 29.04.2020 im Stadtrat behandelt. Aus dieser Sitzungsvorlage kann der Bezirksausschuss alle Details zur Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München zum Stand 31.12.2019 entnehmen.

Die Vermeidung von Leerstand in städtischen Immobilien erfolgt eigenständig vom Kommunalreferat. Leerstände entstehen dabei ausschließlich in begründeten Fällen, die im Zuge der Immobilienverwaltung beispielsweise wegen notwendiger baulicher Ertüchtigungen etc., die nicht im vermieteten Zustand möglich sind.

Im jährlichen „Leerstandsbericht“ werden die Daten zu Wohnungseinheiten bereits veröffentlicht. Hier sind sowohl die Adressen leerstehender Wohneinheiten verzeichnet als auch die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb einer Immobilie sowie auch ob und wie das betreffende Objekt verwertet wird. Konkrete Angaben zu einzelnen Wohnungen erfolgen aus

Sicherheitsgründen nicht. Die Aufnahme der konkreten Stadtbezirke soll für die Zukunft erfolgen.

Die Meldungen von Leerständen bezüglich Privatimmobilien, die u. a. über die Meldeplattform eingehen, werden in einer regelmäßigen Bekanntgabe der Jahresstatistik (Vollzug der Zweckenfremdungssatzung, veröffentlicht. Dies erfolgte zuletzt für das Jahr 2018 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14616 in der Sitzung des Sozialausschusses vom 29.05.2019. Hierbei kann auch zukünftig nicht auf individuelle Objekte oder Adressen, aktuelle Bearbeitungsstände oder Gründe für einen Leerstand eingegangen werden. Hiergegen sprechen datenschutzrechtliche Vorgaben.

In die Bekanntgabe für die Jahresstatistik 2019 werden die gemeldeten Leerstände für alle Stadtbezirke aufgenommen werden. Eine Veröffentlichung wird voraussichtlich Mitte des Jahres erfolgen.

Im Detail kann ich Ihnen vorab mitteilen, dass für den 17. Stadtbezirk seit Freischaltung der Meldeplattform im Januar 2018 bis zum 31.03.2020 insgesamt 28 Meldungen über vermutete Leerstände eingegangen sind.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 07664 des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes vom 10.03.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin