



An
Herrn Stadtrat Hans Hammer
Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann
Herrn Stadtrat Matthias Stadler
Herrn Stadtrat Winfried Kaum
Rathaus

13.01.2021

Wie steht es um die Nutzung von Wohnraum in München?
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00127 von Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Alexandra
Gaßmann, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Winfried Kaum
vom 30.10.2020, eingegangen am 30.10.2020

Sehr geehrte Frau Kollegin und sehr geehrte Herren Kollegen,

mit Schreiben vom 30.10.2020 haben Sie gemäß § 68 GeschO die Anfrage Nr. 20-26 / F 00127 an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachstehend beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Angesichts des anhaltenden Wachstums der Landeshauptstadt München und der hiermit verbundenen Anspannung des Wohnungsmarktes, bedarf es hinsichtlich der Ergreifung geeigneter Maßnahmen einer statistischen Informationsgrundlage über die Nutzungssituation des zur Verfügung stehenden Wohnraums.

Zu Ihrer Anfrage nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Sozialreferat wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München verfügt nicht über einen gesamtstädtischen, anonymisierten Datensatz zu den Eigentumsverhältnissen auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Darüber hinaus liegen der Landeshauptstadt München auch keine flächendeckenden Informationen über die Nutzbarkeit und die tatsächliche Nutzung von Wohnungen vor. Leerständen und anderen Zweckentfremdungen wird anlassbezogen nachgegangen.

Frage 1:

"Wie viele bewohnbare Wohnungen gibt es derzeit in München?"

Antwort:

Zum 31.12.2019 gab es laut Statistischem Amt insgesamt 807.632 Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Der Landeshauptstadt München liegen zum Zustand bzw. der „Bewohnbarkeit“ dieser Wohnungen keine flächendeckenden Informationen vor.

Frage 2:

"Wie viele bewohnbare Wohnungen stehen momentan leer oder werden nicht genutzt?"

Antwort:

Von der Landeshauptstadt München werden keine flächendeckenden Daten zum Leerstand bzw. der tatsächlichen Nutzung des gesamten Wohnungsbestandes erhoben. Zum Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaften wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18455 zur „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München - Bericht zu Wohnungsleerständen zum 31.12.2019“ vom 29.04.2020 verwiesen. Dort heißt es: „Zum 31.12.2019 gab es insgesamt 394 länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind rund 0,5 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 71.100 Wohnungen bzw. rund 0,05 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 807.637 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2019.“ Die Leerstände sind in der Regel baulich bedingt durch große Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Frage 3:

"Welcher Anteil der nutzbaren Wohnungen wird momentan zweckentfremdet (z.B. Airbnb)?"

Antwort:

Zweckentfremdungsrechtlich statistisch erfasst werden nur Wohneinheiten, deren Leerstand durch Einwirken des Sozialreferats beendet wurde. Darauf wird in der Bekanntgabe der Jahresstatistik jeweils eingegangen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11151 für das Jahr 2017, Nr. 14-20 / V 14616 für das Jahr 2018, Nr. 20-26/ V 00374 für das Jahr 2019).

Das Sozialreferat setzt alles daran, um bestehenden Wohnraum als solchen zu erhalten und zu schützen. Jede illegale zweckfremde Nutzung von Wohnraum, insbesondere Ferienwohnungsnutzung, wird konsequent verfolgt und untersagt.

Aufgrund eines veränderten Reise- und Buchungsverhaltens werden leider immer mehr Wohnungen dauerhaft und ohne Genehmigung für Zwecke der Touristenbeherbergung als Ferienwohnungen zur lediglich kurzfristigen Beherbergung von Personen über entsprechende Internetportale angeboten.

Durch diese spezielle Form der zweckfremden Nutzung, bei der einzelne Personen geltendes Recht ignorieren und hohe Einnahmen durch die Vermittlung von Wohnraum mit hotelähnlicher Nutzung erzielen, geht den Bürgerinnen und Bürgern in München dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren. Die Ermittlungen gestalten sich hier aufwändig, zeit- und rechercheintensiv.

In diesem Zusammenhang ist auch die Bestimmung einer absoluten Zahl zweckentfremdeter Wohnungen nicht eindeutig möglich.

Veröffentlichungen der Portale selbst zu Geschäftszahlen geben regional keinen Aufschluss über die genutzten Wohnungen. Das Sozialreferat bemüht sich seit Jahren, die Zahl der zweckentfremdeten ganzjährig buchbaren Wohnungen zu bestimmen.

Zur genauen Bestimmung bestehen teils große Hindernisse:

- So ist beispielsweise zu verzeichnen, dass im Internet bei entsprechenden Portalen

Informationen zur jeweiligen Wohnung oder zum Belegungskalender nicht mehr ohne Weiteres einsehbar sind.

- Auch wird in der Vielzahl von Inseraten eine anwesensgenaue Lage der Wohnung nicht angegeben. Überwiegend liegt die Wohnung nicht an dem auf der Karte markierten Punkt; die Wohnung im Rahmen des Außendienstes vor Ort zu finden, ist in diesen Fällen nahezu unmöglich.
- Ferner stimmen die im Internet dargestellten Bilder der vermeintlichen Wohnung oftmals nicht mit den realen Verhältnissen vor Ort überein.
- Zudem besteht für die inserierenden Personen keine Verpflichtung, sichtbar mit ihrem sog. Klarnamen zu agieren. Weitergehende Ermittlungen laufen hier oftmals ins Leere.
- Auch geben allein die im Internet angezeigten Bewertungen keinen Aufschluss darüber, ob die Vermietung als Ferienwohnung den in den Vorschriften genannten zulässigen Rahmen überschreitet.

Im jeweiligen Einzelfall wird damit zur Ermittlung des Sachverhaltes durch die Landeshauptstadt München ein enormer, unverhältnismäßig hoher Ermittlungsaufwand betrieben. Dieser verbraucht zeitliche und personelle Ressourcen und führt letztendlich oftmals nicht zum gewünschten Erfolg.

Schätzungen des Sozialreferates gehen bisher davon aus, dass ca. 1.000 Wohnungen als Ferienwohnungen im Stadtgebiet genutzt werden. In diese Schätzung sind u. a. die Anzahl der Meldungen von der Meldeplattform eingegangen, Auswertungen des Tourismusamtes zu Übernachtungszahlen und Unterkunftstypen sowie eigene stetige Portalbeobachtungen durch das Sozialreferat.

Die deutlich höher liegende Anzahl an buchbaren Angeboten bei einer Vielzahl von Portalen umfasst bei einer Suche oft auch Hotelzimmer, einzelne Zimmer in Wohnungen, legale Vermietungen von weniger als 8 Wochen im Kalenderjahr oder sonstige Unterkünfte (z.B. Boardinghäuser), die nicht als Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung gelten.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist der Städtetourismus massiv eingebrochen. Das Sozialreferat stellt jedoch fest, dass Vermietungen nun teilweise für einen längeren Zeitraum erfolgen. U. a. werden frühere tageweise Vermietungen nun als „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ angeboten. Auch hier kann es sich noch um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handeln. Hierzu bzw. zum Übernachtungs- und Reisegeschehen liegen bisher keine belastbaren Auswertungen vor.

Die Attraktivität von Städtereisen wird sehr wahrscheinlich nach der Pandemie wieder deutlich zunehmen und somit auch die Ferienwohnungsvermietung.

Frage 4:

"Wie viele Wohnungen wurden in den letzten fünf Jahren in München durch Nicht-EU-Ausländer einzeln oder in kleinen Paketen zur Geldanlage gekauft?"

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 5:

"Wie viele dieser Wohnungen stehen derzeit leer?"

Antwort:

Hierzu darf auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen werden.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin