

Telefon: 0 233-26338
Telefax: 0 233- 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Beteiligungsmanagement
PLAN-HA III/03

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München
Bericht zu Wohnungsleerständen zum 31.12.2021
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2021**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 05861

§ 4 Nr. 9 b GeschO
§ 2 Nr. 15 GeschO
§ 7 Nr. 11 GeschO

Anlagen

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

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

Aufgrund der positiven Entwicklung und kontinuierlichen Reduzierung der Leerstandsfälle beschloss die Vollversammlung des Stadtrates in ihrer 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.

Infolge der insgesamt anhaltenden positiven Entwicklung seit der ersten Berichterstattung im Dezember 2013 wurde mit Beschluss vom 29.09.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26/V 03338) zukünftig von einer gemeinsamen Vorlage abgesehen und die Berichterstattung gem. § 7

Nr.11 der Geschäftsordnung des Stadtrates vorberatend in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung verlegt. Die Referate mit Immobilienbesitz sind auch weiterhin an der Berichterstattung beteiligt.

Wie in allen bisherigen Berichten wird auch in diesem Bericht erläutert und dargestellt, dass infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsgesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unvermeidbar ist. Standen zu Beginn der Berichterstattung noch 1,02 % des städtischen Wohnungsbestandes leer, hat sich die Leerstandsquote seither verringert und liegt derzeit bei 0,49 %. Wo immer möglich, wurden und werden Zwischennutzungspotentiale aktiviert.

Auch die stetig punktgenaueren Planungen der städtischen Wohnungsgesellschaften trugen zu einer Reduzierung der berichteten Leerstandsfälle bei.

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.

Dennoch unterliegt die Zahl der städtischen Wohnungen, die länger als sechs Monate leer stehen, aufgrund der regen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit der städtischen Wohnungsgesellschaften einem ständigen Wechsel, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht:

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	214	0,30%
31.12.17	156	0,21%
31.12.18	327	0,44%
31.12.19	394	0,55 %
31.12.20	186	0,26 %
31.12.21	348	0,49 %

Die Schwankungen in der Zahl der Leerstände verdeutlichen die einzelnen Phasen der großen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten von der Planung über die vorbereitenden Maßnahmen, dem Abbruch und Neubau, bis hin zur Wiedervermietung sowie den stetigen Fortschritt von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Ersatzneubau), wie z.B. in der Haldenseesiedlung im Stadtteil Ramersdorf-Perlach oder im Harthof. Denn im Rahmen von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Ersatzneubau) müssen Wohnungen Zug um Zug leergezogen werden. Wenn alle Wohnungen leergezogen sind, kann die Maßnahme beginnen.

Zwar könnte in der Umsetzung von Bestandsmieter*innen anlässlich großer Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen Verbesserungspotential in der zeitlichen Abwicklung liegen. Gerade in der bisher praktizierten sozialverträglichen Umsetzung ihrer Bestandsmieter*innen liegt jedoch die Stärke und der große Unterschied der städtischen Wohnungsgesellschaften zu privaten Immobilienunternehmen. Zudem können – gerade vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Lieferengpässe - Zeitpläne für Neubauvorhaben nicht mit absoluter Genauigkeit und Verlässlichkeit eingehalten werden.

Auch die diesjährige Leerstandsanzahl zeigt, dass es sich in der Regel um sogenannten baulich bedingten Leerstand handelt, der infolge von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Ersatzneubau) unabdingbar ist und durch den mehr zeitgemäßer und bedarfsge rechter Wohnraum geschaffen wird.

In der Vorlage wird dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand der zum Jahresende 2021 leerstehenden Wohneinheiten. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2021 sind von den im letzten Leerstandsbericht aufgeführten 186 Wohnungen **tatsächlich** insgesamt 93 bisher leerstehende Wohnungen **entfallen (50 %)**. 76 dieser Wohneinheiten waren schon im September 2021 wieder der Vermietung zugeführt,
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.12.2021 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten (leerstehende WE) erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.12.2021 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen, insgesamt **348** Wohneinheiten, in der Gesamtschau betrachtet.
- In Ziffer 1.4 wird schließlich die Entwicklung der Leerstände seit Beginn der Berichterstattung zum Leerstand tabellarisch dargestellt.
- In Ziffer 2 wird hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung von länger leer stehenden Wohneinheiten (WE) berichtet.
- Unter Ziffer 3 wird ein Fazit gezogen.

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 31.12.2021.

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

1. Perspektive Maßnahmenbeginn – Evaluierung

1.1. Entwicklung der zum Berichtsstand 31.12.2020 geplanten Maßnahmen

Im Leerstandsbericht, der am 15.09.2021 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vorberaten und am 29.09.2021 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 03338), wurde dargestellt, dass zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 insgesamt 186 WE längerfristig leerstanden. Im September 2021 waren von diesen 186 Wohneinheiten insgesamt 76 wieder vermietet. **Prognostiziert** wurde, dass gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG München mbH (GWG) bis zum Jahresende 2021 weitere 14 Fälle entfallen **sein sollten**. Tatsächlich sind zum Jahresende 31.12.2021 auch 8 dieser Fälle tatsächlich entfallen. Die Gründe, weshalb diese Fälle nicht entfallen sind, werden unter Ziffer 1.1.2 dargestellt.

Es sind jedoch 9 der Fälle, bei denen zunächst ein genauer Planungshorizont nicht definiert werden konnte, zum Jahresende 31.12.2021 entfallen.

Tabelle 2:

Zeitspanne bis zum Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2020	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.12.20 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 30.06.2021	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 31.12.2021	Sonstiges	Summe
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2020 laut Bericht vom 29.09.2021 (Plan-Soll)	14	2	2	43	61
Tatsächlicher Maßnahmenbeginn / Wegfall zum Stand 31.12.2021 (Plan-Ist)	8	0	0	9	17

Wie schon im letzten Leerstandsbericht dargestellt, sind die Anstrengungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, längerfristigen Leerstand durch genaue Planungen so gering als möglich zu halten, insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Schwierigkeiten wie Auslastung von Baufirmen und Lieferschwierigkeiten, umso bemerkenswerter. Bei den vorhandenen leerstehenden Wohnungen handelt es sich regelmäßig um vormals bewohnte Wohnungen, die dringend modernisierungs- oder sanierungsbedürftig sind oder die einem zeitgemäßen Grundriss nicht mehr entsprechen. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen werden die bisherigen Bestandsmieter*innen sozialverträglich umgesetzt. 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 Mieter*innen sozialverträglich umgesetzt werden und ein Abbruchobjekt leergezogen ist, ist die Einhaltung des weitaus größten Teils der gemeldeten Planungshorizonte ein nach wie vor positives Signal. Wie eingangs dargestellt, könnte in der Umsetzung von Bestandsmieter*innen anlässlich großer Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen zwar Verbesserungspotential in der zeitlichen Abwicklung liegen. Seit Jahrzehn-

ten ist es jedoch gerade Merkmal der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, betroffene Mieter*innen sozialverträglich umzusetzen, d.h. im Benehmen mit den Mieter*innen eine adäquate Wohnung zu finden sowie insbesondere die älteren Mieter*innen bei Bedarf bei einem anstehenden Umzug zu unterstützen.

(Groß-) Sanierungs- und Modernisierungsprojekte der städtischen Wohnungsgesellschaften werden 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 durchschnittlich 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 „Fortschreibung Wohnen in München V, Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München“). Zusätzlich werden Sonderprogramme wie Auszubildenden-Wohnen, Mitarbeiter-Wohnen oder Flexi-Heime verwirklicht. Angesichts des grundsätzlich nach wie vor anhaltenden Baubooms, der damit verbundenen sehr guten Auftragslage der Baufirmen und den mit der Pandemie verbundenen Einschränkungen war es für die städtischen Wohnungsgesellschaften schwieriger, die Planungshorizonte einzuhalten.

Darüber hinaus stehen GWG und GEWOFAG nicht selten vor der Herausforderung, dass Ausschreibungen von Auftragsvergaben auf nur geringe Resonanz stoßen. Die Einhaltung von Corona-bedingten Sicherheitsregeln auf Baustellen, behördliche Vorgaben sowie die erschwerte Koordination der Gewerke tragen ebenfalls zu schwierigeren Bedingungen bei.

Darüber hinaus erfordern Investitionen in Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der älteren Bestandsgebäude aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf Klimaneutralität oftmals Um- oder Neuplanungen und erschweren daher die Umsetzung bzw. Einhaltung ursprünglicher Planungshorizonte. Die mit dem Ziel der Klimaneutralität verbundenen Erhöhungen des Energiestandards werden zukünftig mehr längerfristigen Wohnungsleerstand nach sich ziehen, da insbesondere im Rahmen von Sanierungen mehr Bestandsmieter*innen in andere Wohnungen umgesetzt werden müssen, welche für solche Umsetzungen freigehalten werden müssen. Durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird jedoch mehr angemessener und preisgünstiger Wohnraum geschaffen, so dass sich GEWOFAG und GWG München neben der Erfüllung des Neubauprogramms gerne auch in der Ertüchtigung ihrer Bestandsgebäude engagieren.

In den vergangenen Jahren hat die Landeshauptstadt München in vielen Fällen von ihrem gesetzlich verankerten Vorkaufsrecht zugunsten der städtischen Wohnungsgesellschaften Gebrauch gemacht. Insbesondere diejenigen Objekte, welche im Zuge der Vorkaufsrechtsausübung in einem Erhaltungssatzungsgebiet angekauft wurden, sind jedoch zu einem großen Teil erheblich sanierungsbedürftig. Die Modernisierung bzw. Sanierung dieser Gebäude ist ebenfalls neben der strategischen Zielsetzung der Wohnungsgesellschaften, der Errichtung neuer Wohnungen, zu stemmen.

Wie oben stehender Tabelle 2 zu entnehmen ist, konnte in **10** Fällen der ursprünglich geplante Maßnahmenbeginn bis spätestens Jahresende 2021 **nicht** eingehalten werden. Die Gründe

für die Planabweichungen werden nachfolgend erläutert:

1.1.2. Planabweichungen und Begründungen:

- **Quellenstraße – 2 WE**
Die GEWOFAG wurde mit der Sanierung der Erdgeschosswohnungen beauftragt. Nachdem das Ergebnis der Prüfung des Dachgeschoss-Ausbaus im Herbst 2021 vorlag, wurde die Gesamtmaßnahme (Instandsetzung, Grundrissänderung, DG-Ausbau) der Regierung von Oberbayern hinsichtlich der Fördermöglichkeiten nach KommWFP vorgestellt. Die Prüfung/Abstimmung einer möglichen Förderung dauert jedoch noch an.
- **Odinstraße – 1 WE**
Aufgrund des erteilten Auftrags, die leerstehende Wohnung zu sanieren und die Situation im EG mittels eines Sanierungsgutachtens überprüfen zu lassen, wurde seitens der GEWOFAG eine Entscheidungsvorlage zur Herrichtung der Wohnungen erarbeitet sowie ein Gutachter zur Überprüfung der Ursachen für die Feuchteschäden beauftragt. Die Stellungnahme des Gutachters warf seitens des Kommunalreferates Rückfragen hinsichtlich der Nachhaltigkeit der Wohnungssanierung auf. Im Oktober 2021 fand ein klärender Gesprächstermin statt, in dem festgehalten wurde, dass die Instandsetzung der Wohnung - bei anschließender Vermietung unter Hinweis auf die besonderen Heiz- und Lüftungsanforderungen - weiterverfolgt wird und die vorliegende Entscheidungsvorlage dahingehend überarbeitet wird.
- **Engelhardstraße– 3 WE**
Das Gebäude (insgesamt 6 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit) wurde durch Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts zum 01.10.2019 erworben. Es wurde ein Instandsetzungsrückstau von rd. 2,1 Mio. € festgestellt. Die leerstehenden Wohnungen werden aktuell nicht wieder vermietet. Eine Machbarkeitsstudie zur weiteren Verwendungsmöglichkeit ist derzeit in Bearbeitung. Diese wird als Entscheidungsgrundlage zum weiteren Vorgehen, ob Sanierung oder Abbruch und Neubau erfolgen, dienen.
- **Horemannstraße – 2 WE**
Das gesamte Gelände wird überplant. Aktuell gehen die SWM von einem Baurecht gem. § 34 BauGB aus, so dass die Vorplanung ab 2023 beginnen könnte.
- **Waldgartenstraße – 2 WE**
Da sich die Wohnungen nun in einem unbewohnbaren Zustand befinden, ist ein Abbruch vorgesehen. Die Abbruchgenehmigung liegt bereits vor. In Abhängigkeit zur Erledigung der erforderlichen Vorarbeiten können die Abbrucharbeiten im zweiten Quartal 2022 erfolgen.

1.1.3. Entwicklung der weiteren „sonstigen“ Fälle:

Im Leerstands-Bericht vom 29.09.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 03338) waren insgesamt **43** Fälle aufgeführt, bei denen aus unterschiedlichen Gründen ein exakter Maßnahmenbeginn noch nicht terminiert werden konnte. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2021 ist ein exakter Beginn für 26 Wohnungen weiterhin nicht terminierbar.

Diese 26 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Quellenstr. 44 – 2 WE**
siehe Ziffer 1.1.2
- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**
Bei diesem Objekt handelt es sich um ein sogenanntes Verwertungsobjekt, d.h. das Areal wird veräußert wenn keine Grundsanierung für eine stadteigene Verwendung erfolgt. Neben den vier leerstehenden Wohnungen, die aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit nicht zwischengenutzt werden können, sind in dem Gebäude nach wie vor noch zwei Wohnungen vermietet. Erst nach vollständiger Freimachung kann daher über die weitere Verwendung des Objekts befunden werden. Für die bereits leer gezogenen Wohnungen liegt ein Negativattest vor. Derzeit laufen erste Gespräche zu städtebaulichen Studien. Da noch kein Baurecht / rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, gibt es noch keine Terminschiene zum Neubau.
- **Odinstraße 29 – 1 WE**
siehe Ziffer 1.1.2
- **Eberhardstr. 39, Ebersberg– 5 WE**
Da hinsichtlich der Immobilie eine strenge Stifterauflage (Veräußerungsverbot) besteht, ist eine Vergabe im Erbbaurecht erforderlich. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine Immobilie mit einer hohen Baurechtsreserve. Das Bestandsgebäude ist daher als unterwertige Bebauung und somit als Abbruchobjekt anzusehen. Darüber hinaus befindet es sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Um eine Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht zu erreichen, wurden intensive Verhandlungen mit Interessenten geführt. Ein potentieller Erwerber hat für die Bebauung des Grundstücks ein umfassendes Bauprojekt entwickelt und bereits weitreichende Abklärungen und Vorbereitungen zur Umsetzung des Projekts getroffen. Ein entsprechender Vergabeabschluss des Münchner Stadtrats lag vor. Bedauerlicherweise ist die Vergabe des Erbbaurechts in den letzten Zügen der Umsetzung dann völlig wider Erwarten gescheitert. Im Vorfeld der geplanten Ausschreibung des Erbbaurechts haben sich bereits verschiedene Interessenten für das Erbbaurecht interessiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die von den Interessenten verfolgten Konzepte sehr unterschiedlich sind und dieses breite Spektrum von Bauungs- und Nutzungsvarianten nicht in einem Vorbescheid

mit der nötigen Verbindlichkeit abgefragt werden kann. Die Baurechtsklärung soll daher vom künftigen Erwerber selbst durchgeführt werden. Die Vergabe soll im Rahmen eines entsprechenden Optionsmodells erfolgen, das zum einen dem Erwerber die Möglichkeit gibt, das Baurecht verbindlich zu klären und zum anderen der Stiftung die Sicherheit gibt, durch ein vereinbartes Optionsentgelt für die exklusive Reservierung der Immobilie auf jeden Fall eine angemessene Entschädigung zu erhalten. Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 02. /15.12.2021 die Vergabe der Option auf den Abschluss eines Erbbaurechts beschlossen. Der Vollzug des Beschlusses läuft derzeit.

- **Landsberger Str. 275 – 1 WE**

Die Wohnung ist wegen der Absenkung der Kuchendecke derzeit nicht bewohnbar. Inzwischen liegt eine Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros vor. Die hierin empfohlenen Maßnahmen zur Deckensanierung sollen ausgeführt werden.

- **Engelhardstr. 35 – 3 WE**

Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2

- **Josef-Felder-Str. 17 – 1 WE**

Zwei von ehemals drei leerstehenden Wohnungen konnten in 2021 vermietet werden. Die zur letzten noch leerstehenden Wohnung zugehörige Terrasse konnte weiterhin wegen der direkt angrenzenden Baustelle (unmittelbar vor der Wohnung) noch nicht hergestellt werden, der Fensteraustritt ist gesperrt. Nach Schließung der Baustelle wird die Terrasse hergestellt und die Wohnung kann anschließend zur Vermietung angeboten werden.

- **Neufahrner Str. 1, Gemeinde Berg-Harkirchen – 4 WE**

Wie berichtet, sollte das Gut nach dem rechtskräftigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Berg veräußert werden. Die nicht abgeschlossenen Wohnungen sind in einem nicht bewohnbaren Zustand (beispielsweise keine Heizung, kein Bad, Gemeinschafts-WC), so dass auch die Zwischennutzung für Flüchtlings- oder Wohnungslosenunterbringung ausscheidet. Im Zuge der langen Verfahrensdauer wurden weitere Verwendungsmöglichkeiten, z.B. als Kreativstandort, erfolglos geprüft. Eine zuletzt angedachte Nutzung mit dem Sozialreferat- Stadtjugendamt für eine individualpädagogische Wohngruppe wurde aus finanziellen Gründen verworfen. Inzwischen gibt es eine private Interessentin, die das Objekt für einen privaten Kindergarten und Wohnen erwerben möchte. Die Ausschreibung im Erbbaurecht ist in Vorbereitung.

- **Müllerstadelstraße 171 – 1 WE**

In Abstimmung mit dem Sozialreferat wird derzeit untersucht, wie das ehemalige Wohnhaus für eine therapeutische Wohngruppe für Jugendliche hergerichtet und durch JustM betrieben werden könnte.

- **Kattowitzer Str. 25 – 2 WE**
Das Gewerbeobjekt wurde über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes für die SEM München Nordost erworben. Auf dem Areal befindet sich ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen. Derzeit finden Vorplanungen für die Instandsetzung des Wohnhauses als WG für 9 Auszubildende der Landeshauptstadt München statt. Der entsprechende Grundsatzbeschluss ist für den 06.04.22 geplant.
- **Theresienhöhe 16 – 1 WE**
Wie berichtet, soll das Objekt an eine Stiftung vergeben werden. Die Erbbaurechtsverhandlungen sind leider coronabedingt aufgrund personeller Engpässe ins Stocken geraten. Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Verhandlungspartners wird derzeit kein anderer Nutzer gesucht.
- **Manzinger Weg 3 – 1 WE**
Die Landeshauptstadt München ist zur Hälfte Miteigentümerin des Grundstücks. Seit Jahren werden mit dem weiteren Miteigentümer Erwerbsverhandlungen geführt, die aufgrund finanzieller Differenzen nicht abgeschlossen werden können. Wie bereits berichtet, wird zur Vermeidung einer Teilungsversteigerung ein Gutachten des Gutachterausschusses eingeholt, das bisher aber noch nicht vorliegt.

1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.12.2021 wurden insgesamt **255** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst. In nachstehender Tabelle 3 wird der prognostizierte Maßnahmenbeginn tabellarisch dargestellt. Im Berichtszeitpunkt dieser Vorlage sind insgesamt 2 Fälle bereits wieder entfallen.

Tabelle 3:

Anzahl der am 31.12.2021 neu leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2022	Beginn Maßnahme 01.07.2022 bis 31.12.2022	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2023	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2021 neu leerstehenden WE	58	10	104	50	33	255*
Prozentualer Anteil	22 %	4 %	41 %	20 %	13 %	100 %
* im Zeitpunkt der Vorlage des Berichtes sind 2 Wohneinheiten bereits wieder vermietet und damit entfallen						

Die genauere Betrachtung der zum 31.12.2021 neuen Leerstände verdeutlicht erneut, dass es sich um temporäre Leerstände handelt, die mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

In **22 %** der Fälle handelt es sich um **bereits laufende Maßnahmen** wie z.B. Wohnungen, die nach Abschluss von Sanierungsarbeiten wieder im Vermietungsprozess angeboten werden. 2 der insgesamt 58 Fälle sind zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

45 % der Fälle werden bis spätestens 31.12.2022 in der Umsetzungsphase der Maßnahme sein. Hier handelt es sich um Objekte wie die Waldgartenstraße, bei denen eine Instandsetzung nicht wirtschaftlich ist und die deswegen abgerissen werden, um statt dessen durch Neubau angemessenen Wohnraum zu schaffen. Ebenso fallen hierunter Bestandsgebäude in den Großmodernisierungsprojekten Ramersdorf, Moosach oder Harthof, bei denen nicht mehr zeitgemäße oder gar marode Bestandsgebäude abgerissen werden, und durch moderne und angemessene Wohnungen ersetzt werden. Abbruch und Neubau bedingen unvermeidlichen temporären Leerstand, da vor dem Beginn der Modernisierungen erst alle Mieter*innen sozialverträglich umgesetzt werden müssen.

In **20 %** der neu hinzu gekommenen Fälle beginnt die vorgesehene Maßnahme ab dem 01.01.2023. Auch hierbei handelt es sich vor allem um umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Ersatzneubau) in den Stadtteilen Moosach, Milbertshofen-Am Hart und Ramersdorf-Perlach.

In den verbleibenden **13 %**, das sind 33 neu aufgetretene Fälle, kann ein konkreter Termin bis zur Beseitigung des Leerstandes derzeit noch nicht genannt werden. Hierbei handelt es sich z.B. um 12 leerstehende WE in der Buttermelcherstraße. Diese Immobilie wurde im Rahmen des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten angekauft. Die Wohnungen sind nach heutigen Maßstäben im derzeitigen Zustand nicht vermietbar. Aufgrund der hohen Sanierungskosten wird daher ein Abriss und Neubau in Erwägung gezogen. Ein Gesamtkonzept wird derzeit entwickelt.

Weiter fallen hierunter z.B. die leerstehenden Wohnungen in der Dantestraße. Wie bereits berichtet, handelt es sich um Apartments der SWM, die für eine kurzfristige Belegung durch neu eingestellte Mitarbeiter*innen oder für Notfälle vorgesehen sind. Zwei der insgesamt elf Apartments sind ab 01/2022 bereits wieder vermietet und weitere fünf für neue Mitarbeiter*innen reserviert

1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2021 leerstehenden Wohnungen

Zum 31.12.2021 standen **insgesamt 348 WE** länger als 6 Monate leer, so dass sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen gegenüber dem letzten Bericht (186 WE) wieder erhöht hat. Diese Erhöhung ist – wie eingangs erläutert – insbesondere dem Fortschritt in den großen Sanierungsgebieten geschuldet.

In der nachfolgenden Tabelle 4 werden die Planungshorizonte der am 31.12.2021 leerstehenden Wohnungen in der Gesamtbetrachtung dargestellt.

Tabelle 4:

	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2022	Beginn Maßnahme 01.07.2022 bis 31.12.2022	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2023	Sonstiges	Summe	Zum Berichts- zeitpunkt bereits nicht mehr leerstehend
Anzahl der am 31.12.2021 leerstehenden WE	61	21	132	73	59	346	2
Prozentualer Anteil	18%	6%	38%	21%	17%	100%	1%

Gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsgesellschaften werden in 82 der zum Berichtszeitpunkt leerstehenden 350 Fälle (rund **24 %**) die geplanten Maßnahmen bis spätestens 30.06.2022 begonnen bzw. bereits beendet sein und die Wohnungen einer Vermietung zugeführt sein.

Ein Großteil der geplanten bzw. in der Umsetzungsphase befindlichen Maßnahmen wird zu weitaus mehr neuem, preisgünstigem und angemessenem Wohnraum für Münchner Bürgerinnen und Bürger führen. Anstelle von 571 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen werden 704 neue Wohnungen errichtet.

Bei weiteren **132** Wohnungen (**38 %**) werden die geplanten Maßnahmen voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2022 beginnen. Hierbei handelt es sich vor allem um weitere Bauabschnitte der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Ersatzneubau) im Harthof, in Moosach und in Ramersdorf. Am Beispiel dieser Siedlungen hier zeigt sich erneut, dass es sich beim weitaus größten Teil der zu verzeichnenden Leerstände um baulich bedingten Leerstand handelt, bei dem im Zuge von Neustrukturierungen und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen die Wohnungen der Siedlungen in mehreren Bauabschnitten sukzessive abgebrochen und durch familienfreundliche und zeitgemäße Neubauwohnungen ersetzt werden.

In 73 Fällen (21 % der am 31.12.2021 leerstehenden WE) werden die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ab 2023 beginnen. Es handelt sich um den vorgesehenen Beginn weiterer Bauabschnitte umfangreicher Sanierungsmaßnahmen.

Erneut lässt sich aus allen vorhergehenden Darstellungen und Erläuterungen ersehen, dass die Schwankungen in der Zahl der Leerstände die einzelnen Phasen der großen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten verdeutlichen. Es handelt sich somit regelmäßig um unvermeid-

bare Leerstände, die 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 Mieter*innen durchgeführt werden. Modernisierungsarbeiten, die in teilweise noch bewohntem Zustand bereits begonnen werden, können nur in sehr geringem Umfang und bei geeigneten Objekten erfolgen.

Inwieweit sich diese Vorgehensweise vor dem Hintergrund der weiter ansteigenden Anforderungen, insbesondere hinsichtlich des Ziels der Klimaneutralität noch in gleichem Maße aufrechterhalten lässt, bleibt abzuwarten. Die angestrebten Erhöhungen der Sanierungsquote sowie des Energieeffizienzstandards bedeuten in letzter Konsequenz, dass mehr Wohnungen für umzusetzende Mieter*innen freigehalten werden müssen und damit die Anzahl der längerfristigen Leerstände zunehmen wird.

In **17 % der Fälle (59 WE)** kann aus unterschiedlichen Gründen noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Diese 59 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert. Die jeweilige Begründung gilt jeweils für alle leerstehenden Wohnungen einer Wohnanlage.

- Dantestraße 4 – 9 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Landshuter Allee 54 – 1 WE
Das Betriebsgebäude auf dem Gelände des Umspannwerks wird überplant, um Wohnungen für Mitarbeiter*innen der SWM zu errichten.
- Wolfratshauer Str. 61 – 2 WE
Bei dieser Immobilie wurde nach der Kündigung durch die bisherigen Mieter ein Sanierungsrückstau festgestellt. Zudem verfügt sie über keine Zentralheizung. Nach der Heizungsinstandsetzung soll eine Familie im Rahmen der kommunalen Unterbringungs-pflicht für mindestens 18 Monate untergebracht werden.
- Buttermelcherstraße 14 – 12 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.3)
- Reindlstr. 20 – 1 WE
Es handelt sich um ein Reihenhaus, bei dem aufgrund der hohen Sanierungskosten eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Im derzeitigen Zustand ist das Haus nicht bewohnbar. Die konzeptionelle Entwicklung eines Gesamtkonzeptes hat bereits begonnen, jedoch wurde der Prozess durch eine Denkmalschutzprüfung unterbrochen. Nach Befassung des Denkmalschutzrats wird das Gesamtkonzept weiter entwickelt.
- Quellenstr. 44 – 3 WE
(Erläuterung für 2 WE siehe Ziffer 1.1.2)

1 Wohnung, die neu leer steht, konnte aus unterschiedlichen Gründen wie z.B. der noch ausstehenden Umsetzung des Mieters sowie einem Wohnungsbrand bislang nicht neu vermietet werden.

- Zornedinger Str. 9 – 1 WE
Die Wohnung wird als Ausweichwohnung für die Freimachung Haldenseestraße vorgehalten.
- Pariser Str. 13 – 1 WE
Die Wohnung ist derzeit wegen kompletter Durchfeuchtung der Wände und aufsteigender Feuchte nicht bewohnbar. Die Planung der aufwändigen Sanierung ist derzeit noch nicht abgeschlossen.
- Balanstr. 41 - 5 WE
Es handelt sich um eine Immobilie, die im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben wurde. Es wurden jedoch erhebliche Mängel an der Substanz der Gebäude offensichtlich, so dass umfangreiche Sanierungsarbeiten ausgeführt werden müssen. Das Gebäude und die Haustechnik wurde von Fachingenieuren begutachtet. Derzeit können 5 Wohnungen wegen des schlechten Zustands nicht vermietet werden. Kurzfristig konnte die Standsicherheit und Verkehrssicherheit (Teilbereiche) provisorisch hergestellt werden, um die Zeit bis zu einer Kernsanierung zu überbrücken. Eine Einzelsanierung der leerstehenden Wohnungen ohne Kernsanierung ist nicht möglich. Der Sanierungsbedarf wird aktuell auf ca. 6 Mio. € geschätzt. Zur konkreten Ermittlung des Sanierungsbedarfs werden noch vertiefte Untersuchungen durchgeführt.
- Odinstr. 29 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Bodenseestraße 210 – 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Eberhardstraße 39, Ebersberg – 5 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Landsberger Str. 275 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Engelhardstr. 35 – 3 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Josef-Felder-Str. 17 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)

- Neufahrner Straße 1 – 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Müllerstadelstraße 171 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Kattowitzer Straße 25 – 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Theresienhöhe 16 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Manzingerweg 3 – 1 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 31.12.2021 länger als sechs Monate bestehen:

- Wohnungsverzeichnis GWG München (mit MGS), Anlage 1
- Wohnungsverzeichnis GEWOFAG (mit Stiftungsverwaltung und für das Kommunalreferat verwaltete Wohnungen), Anlage 2
- Wohnungsverzeichnis SWM, Anlage 3 und
- Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat, Anlage 4.

Aus den vorliegenden Meldungen der länger als 6 Monate leerstehenden Wohneinheiten (Anlagen 1 bis 4) ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

Zum 31.12.2021 gab es insgesamt **348** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind rund **0,49** Prozent des gesamten **städtischen** Wohnungsbestandes von rund 71.100 Wohnungen bzw. rund **0,04 Prozent** bezogen auf den **Gesamtbestand** der Wohnungen von 821.074 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum **31.12.2021**.

Gemäß der Hochrechnungsergebnisse der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus aus dem Jahr **2018** wird für die Landeshauptstadt München eine Leerstandsquote von 6,2 Prozent ausgewiesen. Neuere Ergebnisse wurden bisher noch nicht veröffentlicht.

Die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich ist damit deutlich geringer und bestätigt damit die Maxime der Landeshauptstadt München und ihrer Wohnungsgesellschaften, den Leerstand von Wohnungen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Wie alle bisherigen Berichte zeigt jedoch auch der vorliegende Bericht, dass Leerstand in städtischen Immobilien unvermeidlich ist, 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 Ziffer 1.3). Dies ist mit sozialverträglichen Umsetzungen der bisherigen Bestandmieter*innen 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, aber auch dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München etabliert ist – sofern der Wohnraum in Absprache mit dem Amt für Wohnen und Migration temporär nicht als Wohnraum sondern für kultur- und kreativwirtschaftliche Projekte genutzt werden kann.

3. Fazit

Auch der diesjährige Leerstandsbericht zeigt deutlich auf, dass infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsgesellschaften, 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 Mieter*innen den Vorgaben des Stadtrates gemäß sozialverträglich umsetzen zu können.

Die Schwankungen in den Leerstandsquoten zeigen deutlich auf, dass es sich bei den Leerstandsfällen der Landeshauptstadt München fast ausnahmslos um sogenannte baulich bedingte Leerstände handelt, die aufgrund der regen Modernisierungs- bzw. Neubautätigkeit der städtischen Wohnungsgesellschaften entstehen. Sie zeigen auch, dass die Planungen der städtischen Wohnungsgesellschaften sehr realistisch und punktgenau sind.

Soweit Wohneinheiten aufgrund anstehender Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden sie hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung vorrangig durch das Amt für Wohnen und Migration geprüft.

Die Wohnungsgesellschaften 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 weiterhin nicht erreicht werden. Auch eine weitere Verkürzung von Leerstandsdauer und Planungszeitraum erscheint aus den bereits beschriebenen Gründen kaum realistisch.

Die Beschlussvorlage ist von den beteiligten Referaten (Sozialreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft und Kommunalreferat) sowie den Wohnungsgesellschaften GWG München und GEWOFAG mitgezeichnet.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Leerstandsbericht zum 31.12.2021 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 29.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 03338) wird Kenntnis genommen.
2. Die Referate mit Immobilienbesitz und die Beteiligungsgesellschaften bleiben weiterhin beauftragt, unnötigen Leerstand zu vermeiden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Abstimmung mit den anderen Referaten mit Immobilienbesitz sowie den Beteiligungsgesellschaften den nächsten Bericht zum Stichtag 31.12.2022 im ersten Halbjahr 2023 dem Stadtrat vorzulegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3