

Telefon: 0 233-26609  
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 30.09.2014  
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 31.03.2014**

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

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 02045**

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

#### **Anlagen**

1. Wohnungsverzeichnis GWG
2. Wohnungsverzeichnis GEWOFAG
3. Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat
4. Wohnungsverzeichnis Sozialreferat
5. Legende Zwischennutzung bis Maßnahmenbeginn
6. Legende Stadtbezirke
7. Schreiben des Herrn Oberbürgermeister vom 02.10.2014
8. Schreiben des Studentenwerkes vom 27.11.2014

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2014**

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 quartalsweise 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 Ältestenrates vom 22.11.2013 sowie Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 und den zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibungen durch die Vollversammlung, zuletzt vom 08.07.2014 hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine halbjährliche Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums gewährleisten zu können.

Die auf den Stadtratsauftrag vom 18.12.2013 zurückgehende Berichterstattung bildet die Grundlage für eine Analyse von Mietwohnungsbeständen, die länger als 6 Monate leer stehen. In der Vollversammlung am 19.02.2014 (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 14089) wurde der erste Quartalsbericht vorgelegt und führte zu einer Weiterentwicklung mit dem Auftrag an die Expertenrunde, eine detaillierte Prüfung der Zwischennutzungspotentiale aller länger als 6 Monate leerstehender Wohnungen vorzunehmen.

Der darauf folgende Bericht, der am 08.07.2014 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 00448), erläuterte nicht nur die wesentlichen Entwicklungen und Maßnahmen gegen Wohnungsleerstände seit dem 19.02.2014, sondern zeigte insbesondere durch die zeitliche Gliederung auf, dass der weitaus größte Teil des leerstehenden Wohnraums kurzfristig in die Umsetzungsphase (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird oder in unmittelbarem Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen steht. Dies betraf insgesamt rund 81 % der Fälle. Zu den mittelfristigen Maßnahmebeginn (> 9 Monate) in 11 % der Fälle sowie zu den Einzelfällen, die wegen rechtlichen oder bautechnischen Klärungsbedarfes noch nicht eingeordnet werden konnten (insgesamt rund 8 %), wurde detailliert Stellung genommen.

Nach Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 wurde nunmehr der Berichtszyklus auf einen halbjährlichen Turnus angepasst.

Auf dieser Basis wird mit dieser Vorlage die Berichterstattung fortgesetzt.

Aus dem nachfolgenden Bericht ergibt sich, dass zum 30.09.2014 insgesamt **576** Wohneinheiten (WE) länger als 6 Monate leerstehen, von denen sich **446 WE (77 %)** bis zum Ende des Jahres 2014 in der Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme befinden werden. Dieser Gesamt leerstand zum 30.09.2014 wird zusammenfassend unter Ziffer 1.3 dargestellt.

Des Weiteren wird in der Vorlage Folgendes dargestellt:

- In Ziffer 1.1.1 wird über den aktuellen Sachstand derjenigen Wohneinheiten, bei denen Maßnahmen bereits konkret geplant oder in Umsetzung waren (81 % des zum Berichtsstand 31.03.2014 vorhandenen Leerstands), informiert. Dabei zeigt sich, dass sich der größte Teil dieses Leerstandes – rund **98 %** der Fälle - entweder bereits planmäßig in der Umsetzung befindet oder - wie bereits berichtet - bis Ende des Jahres der Maßnahmenbeginn eintritt.
- In Ziffer 1.1.2 wird die konkrete Begründung für die Planabweichung derjenigen Maßnahmen erläutert, die sich entgegen der Einschätzung des letzten Berichts über das Ende des Jahres 2014 hinaus verschieben.

- In Ziffer 1.1.3 wird über den aktuellen Sachstand derjenigen Wohneinheiten berichtet, bei denen die Zeitspanne bis zum geplanten Maßnahmebeginn nach dem Berichtsstand vom 31.03.2014 über den 01.01.2015 hinaus reichte.
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 30.09.2014 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten erfasst.
- In Ziffer 2 werden die fortgeschriebenen Erkenntnisse aus der Expertenrunde hinsichtlich eventuell bestehender Zwischennutzungspotentiale erläutert.
- Weiter wird in Ziffer 3 dieser Vorlage über die weitere Entwicklung von Einzelfällen berichtet.
- Leerstehende Wohnungsbestände in der bisherigen Systematik der Kategorisierung sind unter Ziffer 4 fortgeschrieben.

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 30.09.2014. Aufgrund der aktuellen Problematik insbesondere bei der Unterbringung von Flüchtlingen wurden aktuelle Entwicklungen so weit als möglich berücksichtigt.

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 31.03.2014 geplanten Maßnahmenbeginne

Der Leerstandsbericht, der am 08.07.2014 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 00448), zeigte auf, dass es sich bei dem weitaus größten Teil des leerstehenden Wohnraums – bei 81 % (473 WE) der insgesamt 587 zum 31.03.2014 leerstehenden Wohnungen - um baulich bedingten, erforderlichen Leerstand handelt, der kurzfristig, d.h. bis Ende des Jahres 2014, in die Umsetzungsphase einer geplanten Maßnahme (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird.

Die Auswertung zum 30.09.2014 weist nach, dass sich der größte Teil – **463 WE, rund 98 %** - des zum 31.03.2014 vorhandenen Leerstandes entweder bereits planmäßig in der Umsetzung befindet oder - wie bereits berichtet - bis Ende des Jahres befinden wird.

#### 1.1.1. Entwicklung der bis Ende des Jahres 2014 geplanten Maßnahmenbeginne

In Tabelle 1 werden zunächst die Maßnahmenbeginne der 473 WE, die sich gemäß Juli-Bericht bis Ende des Jahres in der jeweiligen Umsetzungsphase befinden sollten, mit dem zum 30.09.2014 gemeldeten Maßnahmenbeginn tabellarisch verglichen.

Tabelle 1:

	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.03.14 bereits begonnen war	Anzahl WE mit geplantem Maßnahmebeginn bis 30.06.2014 laut Stichtag 31.03.14	Anzahl WE mit geplantem Maßnahmebeginn bis 30.09.2014 laut Stichtag 31.03.14	Anzahl WE mit geplantem Maßnahmebeginn bis 31.12.2014 laut Stichtag 31.03.14	Summe
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2014 laut Bericht vom 08.07.2014	158	52	117	146	473
Anzahl WE, deren Leerstand zum 30.09.2014 entfallen ist	87	6	0	35	128
Anzahl WE, Maßnahme läuft bereits	70	44	36	15	165
Anzahl WE mit Beginn bis 31.12.2014	0	0	81	89	170
Planmäßiger Maßnahmenbeginn	157	50	117	139	463
Planabweichung (Beginn Maßnahme erst in 2015)	1	2	0	7	10

Wie dieser vergleichenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen ist, sind insgesamt **128** der leerstehenden Wohnungen, die sich laut Berichtsstand 31.03.2014 bis spätestens Ende des Jahres in der Umsetzungsphase der jeweils geplanten Maßnahme befinden sollten, wegen bereits abgeschlossener Maßnahmen oder Vermietung aus der Leerstandsliste **entfallen**.

Weitere **165** Wohneinheiten sind planmäßig in der Umsetzungsphase. Darunter befinden sich 2 Wohneinheiten, deren Maßnahmenbeginn ursprünglich erst ab dem vierten Quartal 2014 geplant war, nunmehr aber vorgezogen werden konnten.

Bei **170** Wohneinheiten wird die jeweilige Maßnahme planmäßig bis zum Ende des Jahres beginnen.

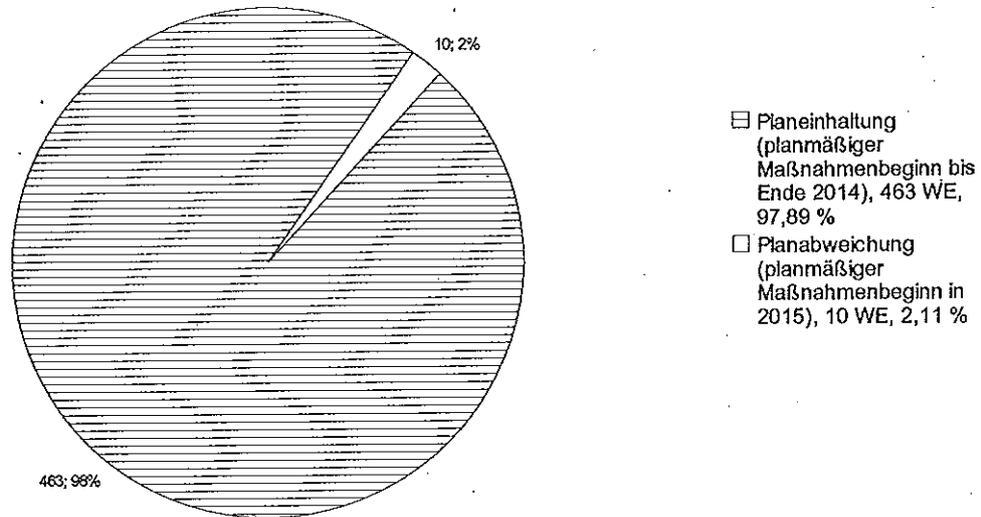
Insgesamt befinden sich damit **463**, das sind rund **98 %** der zum 31.03.2014 berichteten temporären Leerstandfälle, in der Umsetzungsphase. Zum Teil konnten die Maßnahmen auch bereits abgeschlossen und die betroffenen Wohnungen wieder vermietet werden.

**10** Wohnungen konnten entgegen der Planung nicht der Umsetzung zugeführt werden. Unter Ziffer 1.1.2 werden die Gründe für die Planabweichung erläutert.

In der nachfolgenden Grafik (*Grafik zu Tabelle 1*) wird der hohe Grad der Zielerreichung hinsichtlich des geplanten Maßnahmenbeginns bis zum Ende des Jahres 2014 verdeutlicht:

Grafik zu Tabelle 1:

Planerreichung der Zielzahlen "Maßnahmenbeginn bis Jahresende"  
vom 31.03.2014 zum Stand 30.09.2014 (in WE; %)



### 1.1.2. Planabweichungen und Begründungen

Wie unter Ziffer 1.1.1 dargestellt, konnte in lediglich 10 Fällen (2,11 %) der ursprüngliche Planungshorizont bis Ende des Jahres 2014 nicht eingehalten werden. In 8 dieser Fälle kann der Maßnahmenbeginn noch nicht konkret definiert werden (siehe nachstehende Erläuterungen).

- Jahnstraße in Oberschleißheim - 1 WE**  
Die leerstehende Wohnung wird verkauft. Der für die Ausschreibung erforderliche Energiebedarfsausweis liegt zwischenzeitlich vor, das neue Bewertungsgutachten wird derzeit parallel erstellt. Der Verkauf wird voraussichtlich Anfang nächsten Jahres erfolgen.
- Armanspergerstraße 3 - 1 WE**  
Das Objekt wird dem Referat für Bildung und Sport zur Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen zur Verfügung gestellt. Das Grundstück wurde bereits mit den Stadtratsbeschlüssen vom 05.11.2014 und 20.11.2014 in ein Bauprogramm zur Realisierung von Kinderbetreuungsplätzen aufgenommen. Der Standort Armanspergerstr. 3 wurde auch durch das Baureferat bereits im Rahmen einer Voruntersuchung (Machbarkeitsstudie) hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes mit dem Ergebnis geprüft, dass eine Kinderkrippe in der geplanten Größenordnung mit drei Kinderkrippengruppen grundsätzlich möglich ist. Die geplante Stadtratsbefassung Ende des Jahres zur Übertragung des Grundstückes auf das Referat für Bildung und Sport konnte noch nicht erfolgen, da die Umsetzung der sehr speziellen Vorgaben des Stifters in Zusammenarbeit mit der Regierung von Oberbayern einen höheren Zeitaufwand als ursprünglich veranschlagt erfordert. Die parallel zu den Planungen durchzuführende Übertragung des Grundstückes auf das Referat für Bildung und Sport kann daher erst im 1. Quartal 2015 dem Stadtrat vorgeschlagen werden. Die verzögerte Stadtratsbefassung hat je-

doch auf den Fortgang der Maßnahme keinerlei Auswirkungen.

Das Objekt wurde vom Amt für Wohnen und Migration und dem Stadtjugendamt bereits am 04.06.2014 besichtigt. Das Haus ist auf Grund des langen Leerstandes, noch zu Lebzeiten der Stifterin (ca. 10 Jahre), in einem sehr schlechten Zustand. Während der Zeit ereignete sich ein Wasserschaden, der einen massiven Schimmelbefall verursachte. Aufgrund des Zustands des Objekts scheidet nach bisherigem Kenntnisstand des Amtes für Wohnen und Migration eine Zwischennutzung im Hinblick auf die Nutzungsdauer aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus.

- **Wagnerstraße 3, Thierschstraße 10 – 7 WE**

*1 von insgesamt 6 (Wagnerstraße), 6 (Thierschstraße)*

Die abschließende Klärung der Finanzierung und Förderung für die beiden im Rahmen des Stadtratbeschlusses "Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430, siehe auch Ziffer 3.2) als Pilotprojekte konzipierten Neubauten in der Wagnerstraße und in der Thierschstraße nimmt noch einige Zeit in Anspruch, so dass der Maßnahmenbeginn für den Frühherbst des Jahres 2015 geplant ist. Die betreffenden Wohnungen wurden deshalb im Hinblick auf eine mögliche Zwischenbelegung untersucht (siehe hierzu Ziffer 1.2).

Von den insgesamt sechs Wohnungen in der **Wagnerstraße** wurden bereits drei einer Zwischennutzung zugeführt. Zwei weitere Wohneinheiten werden aktuell auf einen Mindeststandard hergerichtet. In einer der Wohnungen ist eine Zwischennutzung aus brandschutztechnischen Gründen jedoch nicht zulässig.

Das Gebäude **Thierschstraße 10 / Rückgebäude** ist nicht bewohnbar, da es die Anforderungen der Standsicherheit nicht erfüllt. U.a. ist die innenliegende Treppe einsturzgefährdet. Bis zum Abriss des Gebäudes ist eine Zwischennutzung der 6 Wohnungen daher nicht möglich. Für die Durchführung der geplanten Abbruchmaßnahme ist eine Baugenehmigung erforderlich, wobei noch geklärt werden muss, ob eine Abbruchgenehmigung ohne gleichzeitige Baugenehmigung eines Neubaus ausgesprochen werden kann. Derzeit werden die für die Maßnahme notwendigen Planungsleistungen ausgeschrieben, da der Maßnahmenbeginn auf den Frühsommer 2015 vorgezogen werden soll.

- **Theresienhöhe - 1 WE**

Das Einfamilienhauses, das im Rahmen eines Grundstückstausches vom Freistaat Bayern übernommen wurde, sollte abgebrochen werden, die freiwerdende Fläche sollte dem Naturdenkmal Bavariapark zugeschlagen werden. Im Oktober 2014 ging der Bescheid des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde, ein, wonach der Rückbau des ehemaligen Wärterhäuschens abgelehnt wird, da es sich um ein schützenswertes Denkmal handelt. Zudem hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 8 eine Änderung des Bebauungsplans gefordert, um das Anwesen einer bürgerschaftlichen Nutzung zuführen zu können. Solange über diesen Antrag nicht entschieden ist, kann das Anwesen, das in einer Grünanlage liegt, nicht verwertet werden. Voraussichtlich im ersten Quartal 2015 erfolgt eine entsprechende Vorlage im

## Kommunalausschuss.

**1.1.3. Entwicklung der ab dem 01.01.2015 geplanten Maßnahmenbeginne**

Von den zum 31.03.2014 gemeldeten insgesamt 587 leerstehenden Wohnungen bleiben noch 114 Fälle übrig, bei denen die geplante Maßnahme ursprünglich erst nach dem 01.01.2015 beginnen sollte oder deren Maßnahmenbeginn noch nicht exakt definiert werden konnte.

Erfreulicherweise konnten 6 dieser Fälle in der Zwischenzeit bereits wieder einer Vermietung zugeführt werden.

In weiteren 43 Fällen konnte der Maßnahmenbeginn vorgezogen werden – in 24 Fällen wurde die Maßnahme bereits begonnen bzw. wird bis Ende des Jahres beginnen, in den restlichen 19 Fällen konnte der Planungshorizont auf den 31.03.2015 verkürzt werden.

In 4 Fällen wird die geplante Maßnahme bis spätestens 30.06.2015 beginnen.

In Tabelle 2 werden nachfolgend die Maßnahmenbeginne der 114 WE mit dem zum 30.09.2014 gemeldeten Maßnahmenbeginn tabellarisch verglichen.

Tabelle 2:

	Anzahl WE mit geplantem Maßnahmebeginn bis spätestens 31.03.2015	Anzahl WE mit geplantem Maßnahmebeginn Nach dem 31.03.2015	Anzahl WE bisher „Sonstiges“	Summe	kumuliert
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn ab 01.01.2015 laut Bericht vom 08.07.2014	22	44	48	114	
Anzahl WE, deren Leerstand zum 30.09.2014 entfallen ist	1	0	5	6	6
Anzahl WE, deren Maßnahme zum 30.09.2014 bereits läuft	0	5	4	11	43
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2014	0	0	13	13	
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.03.2015	16	0	3	19	
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis spätestens 30.06.2015	0	4	0	4	4
Anzahl WE mit späterem Maßnah- menbeginn	5	35	21	61	61

Damit verbleiben noch 61 Fälle, in denen der Beginn einer Maßnahme trotz aller Initiativen und Bemühungen erst nach dem 30.06.2015 liegt oder deren Beginn nicht exakt definiert werden kann. Diese werden nachfolgend gesondert erläutert.

- **Müllerstraße 2- 6 - 4 WE**

Nach bestehendem Stadtratsbeschluss vom 19.02.2014 sollte das Anwesen Müllerstraße 2 und 4 abgebrochen und das Anwesen Müllerstraße 6 saniert werden. In zwei Spitzengesprächen mit den Betreibern des Projekts „Welcome-Center Bellevue di

Monaco“ wurde festgelegt, dass der Stadtrat im nächsten Jahr mit der Zukunft dieses Anwesens erneut befasst wird. Das Projekt sieht vor, das gesamte Ensemble Müllerstraße 2 – 6 in seiner bestehenden Bausubstanz zu erhalten.

- **Ludlstraße – 4 WE**  
**Senftenauer Straße – 1 WE**  
Die Wohnungen liegen im Bereich des Sanierungsgebietes Ludlstraße. Der gemäß Juli-Bericht geplante Abrisstermin Anfang 2015 musste verschoben werden, da vor der Entscheidung des Städtebaulichen Wettbewerbs nicht beurteilt werden konnte, welchen Eingriff die umzusetzende städtebauliche Lösung nach §34 BauGB in den Baumbestand erfordert. Im Nachgang waren daher umfangreiche Abstimmungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu führen. Die Bestandsmieterinnen und -mieter des ersten Bauabschnittes müssen Zug um Zug in andere Wohnungen umziehen. Eine anderweitige Zwischennutzung der insgesamt 6 WE ist daher nicht möglich.
- **Weinbauernstraße 16 – 14 WE**  
Beim Anwesen kann das Vordergebäude aus statischen Gründen nicht modernisiert werden, sondern muss abgerissen werden. Um den Abbruch beschleunigt umzusetzen, wurde die Abbruchplanung bereits beauftragt. Die aktuelle Planung sieht einen Beginn der Abbruchmaßnahmen im 2. Quartal 2015 vor.  
Im Rückgebäude sollen – sofern die Nachbarn zustimmen - Künstlerateliers in Holzständerbauweise entstehen. Nach Besichtigung wurde aus wirtschaftlichen Gründen von einer Zwischennutzung der 14 WE bis zum Baubeginn abgesehen. Ein entsprechender Zweckentfremdungsantrag wurde gestellt.
- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**  
Auch nach sachkundiger Prüfung ist eine Zwischennutzung der Wohnungen nicht möglich. Das Anwesen wird abgerissen, die noch ansässigen Mieterinnen und Mieter umgesetzt.
- **Hartlebenstraße 5 – 1 WE**  
Das Gebäude wird für eine reguläre Vermietung instandgesetzt. Der früheste Bezugstermin ist im Februar 2015.
- **Fasangartenstraße 40 – 1 WE**  
Für die Wohnung steht die Entscheidung über eine kostenaufwändige Renovierung zwar noch aus, sie wird aber kurzfristig für Zwischennutzung ab Ende des Jahres instandgesetzt.
- **An der Birkenleiten - 1 WE**  
Die beabsichtigte künftige Nutzung als Kita kommt aufgrund von Bodenkontamination nicht mehr in Betracht, so dass derzeit alternative Verwertungsmöglichkeiten geprüft werden.
- **Horemannstraße 7 – 2 WE**  
Wie bereits berichtet sind die Wohnungen aufgrund der vom Umspannwerk ausgehen-

den Emissionen nicht mehr als Wohnraum geeignet. Eine Einschätzung des zeitlichen Ablaufs ist aufgrund der komplexen Situation derzeit noch nicht möglich.

- **Manzingerweg - 1 WE**  
Das Anwesen steht nur im Teileigentum der LHM, d.h. LHM hat nicht die alleinige Verfügungsgewalt. Seit Jahren werden mit den Erben der Miteigentümerin Erwerbsverhandlungen geführt, die aber aufgrund finanzieller Differenzen noch nicht abgeschlossen werden konnten. Das Gebäude befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet und soll nach dem Erwerb zum weiteren Ausbau der Grünanlage abgerissen oder aber für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden.
- **Eversbuschstraße 155 - 2 WE**  
Das Anwesen ist baufällig. Derzeit werden alternative Möglichkeiten (Verkauf, städtische Nutzung o.ä.) geprüft.
- **Haimhauserstraße 21 – 1 WE**  
Bei der Wohnung handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Pfarrhaus, dessen Erdgeschoss bereits zu Wohnzwecken genutzt wird (siehe hierzu auch Ziffer 2.1). Das Grundstück ist in die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsplanungen für die Schule an der Haimhauserstraße mit einbezogen. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden am 01.10.2014 von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossen. Laut Beschlusslage werden die Baumaßnahmen im Sommer 2016 beginnen. Da für eine weitere Nutzung des Gebäudes erhebliche statische Ertüchtigungen mit Kosten von mehreren Hunderttausend Euro vorgenommen werden müssten, ist eine Zwischennutzung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar.
- **Dachauer Straße 403 – 1 WE**  
Seit Kurzem liegt für diese Adresse die Zweckentfremdungsbescheinigung vor. Die Vorbereitungen für den Abbruch des Gebäudes laufen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Stromversorgungsleitung für das Nachbarwohngebäude in der Hugo-Tröndle Str. über die Dachauerstr. 403 läuft. Aus diesem Grund kann das Gebäude nicht sofort abgebrochen werden. Es ist eine neue eigene Versorgungsleitung für das Wohngebäude beantragt. Die dazu notwendigen Arbeiten benötigen einen Zeitraum von ca. 8 Wochen, weshalb sich der Abbruchbeginn auf voraussichtlich Anfang Februar 2015 verschieben wird.
- **Dientzenhoferstraße 30 – 42 (1 WE), Hinterbärenbadstraße 75 – 89 (16 WE), Bad-Schachener-Straße 44 – 66 (2 WE), Rathenaustraße 30 – 36 (1 WE)**  
*insgesamt 20 WE*  
Bei den Gebäuden Dientzenhoferstraße 30 – 42, Hinterbärenbadstraße 75 – 89 ist ein Abbruch zum 01.10.2015 geplant, bei den Gebäuden Bad-Schachener-Straße 44 – 66 zum 01.10.2016 und bei den Gebäuden Rathenaustraße 30 – 36 zum 01.10.2017. Die GWG München zieht mit Zustimmung des Aufsichtsrates (sog. Freimachungsbeschluss) zum Abbruch bestimmte Gebäude Zug um Zug vollständig leer. Bisher konnte der jeweilige Freizug stets im Einvernehmen mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern organisiert werden. Der Wohnungsleerstand ist in den einzelnen Hausaufgängen

unterschiedlich ausgeprägt, in keinem Fall stehen ganze Gebäude leer. Beispiele leerstehender Wohnungen wurden dem Sozialreferat und dem Studentenwerk zur Zwischenvermietung angeboten, bisher kam es aber wegen des schlechten Zustandes der Gebäude zu keiner Zwischenvermietung. Dennoch beabsichtigt die GWG nochmals, dem Sozialreferat alle leerstehenden Wohnungen zur Zwischenvermietung anzubieten.

- **Heinrich-Geissler-Straße – 3 WE**  
Nach Aufgabe des Anwesens als Kita-Standort wird die weitere Nutzung des Anwesens im Hinblick auf die Eignung des Anwesens im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms vom Sozialreferat geprüft (siehe auch Ziffer 2.2.2).
- **Friedensstraße 12, 14 in Poing – 1 WE**  
Die Eigentumswohnungen konnten bisher noch nicht verkauft werden; die Verkaufsverhandlungen sollen bis Ende des Jahres ihren Abschluss finden.

## 1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 30.09.2014 wurden insgesamt 123 länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen neu erfasst.

Nachfolgend wird die prognostizierte Leerstandsdauer dieser zum 30.09.2014 hinzugekommenen Wohnungen bis zum Beginn der jeweils geplanten Maßnahme tabellarisch dargestellt:

Tabelle 3:

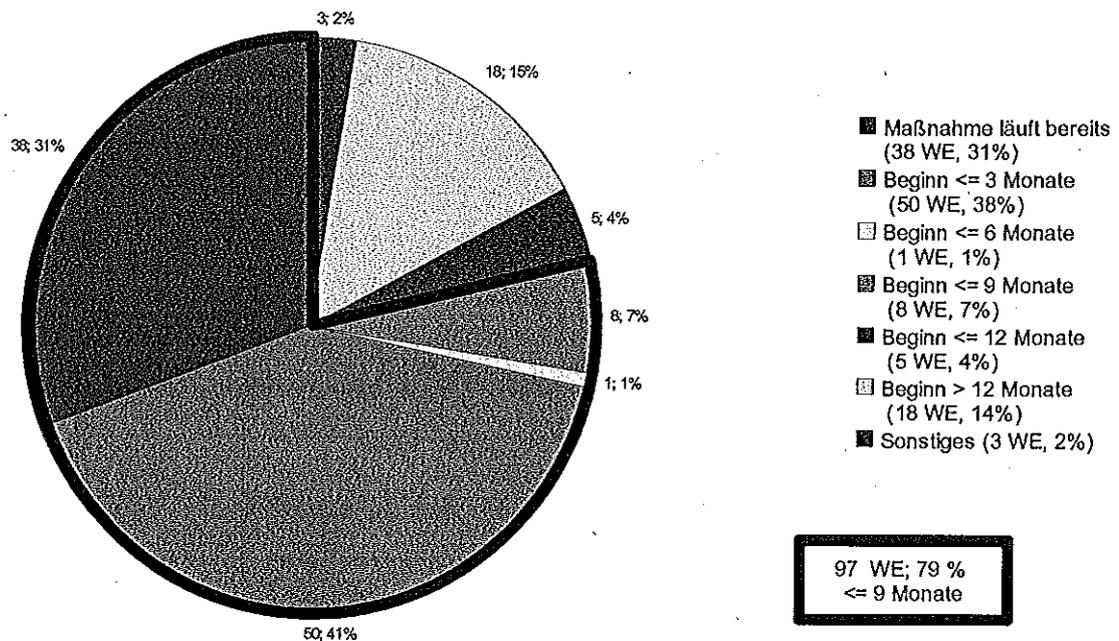
	Maßnahme läuft bereits (38 WE, 31%)	Beginn bis 31.12.2014 (50 WE, 38%)	Beginn bis 31.03.2015 (1 WE, 1%)	Beginn bis 30.06.2015 (9 WE, 7%)	Beginn bis 30.09.2015 (5 WE, 4%)	Beginn nach dem 30.09.2015 (18 WE, 14%)	Sonstiges (3 WE, 2%)	Summe
Anzahl der zum 30.09.2015 neu hinzugekomme- nen leerstehenden WE	38	50	1	8	5	18	3	123
Gesamt gruppiert		97			23		3	123
Prozentualer Anteil	31%	41%	1%	7%	4%	15%	2%	100%
Prozentualer Anteil gruppiert		79%			19%		2%	100%

Aus der detaillierten zeitlichen Darstellung der Leerstände wird ersichtlich, dass es sich auch bei den neu erfassten länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen in der Hauptsache (79 % der neu erfassten Leerstände) um temporäre Leerstände handelt, die in der Regel mit dem bevorstehenden Beginn einer Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Der Vergleich der obigen detaillierten Darstellung der verbleibenden Leerstandsdauern vor Beginn einer Maßnahme mit der Darstellung der zum 31.03.2014 bestehenden Leerstände zeigt zum Berichtsstand 30.09.2014 ein ähnliches Bild:

**Grafik zu Tabelle 3:**

Anzahl der neu hinzugekommenen Wohnungen gegliedert nach Maßnahmenbeginn  
Stand: 30.09.2014



In insgesamt 97 Fällen, das sind 79 % der neu hinzugekommenen Leerstände, handelt es sich um temporäre Leerstände, die nach derzeitiger Planung **bis spätestens 30.06.2015** einer Maßnahme zugeführt werden (größtenteils umfassende Sanierungs- oder Abbruch-/Neubauarbeiten).

In 3 Fällen (2 %) ist eine genaue Prognostizierung des Maßnahmenbeginns noch nicht möglich.

Bei 19 % dieses erfassten Bestandes bzw. 23 Wohnungen steht der Maßnahmebeginn erst nach 9 Monaten (5 WE, 4%) oder später (18 WE, 15%) an. Da sich, sofern die baulichen Voraussetzungen erfüllt sind, die längerfristig ungenutzten Wohneinheiten für eine Zwischenbelegung eignen, wurden diese Wohneinheiten vor dem Hintergrund der aktuellen Problematik bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen eingehend auf Zwischennutzungsmöglichkeiten untersucht (siehe hierzu Ziffer 2.1).

### 1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 30.09.2014 leerstehenden Wohnungen

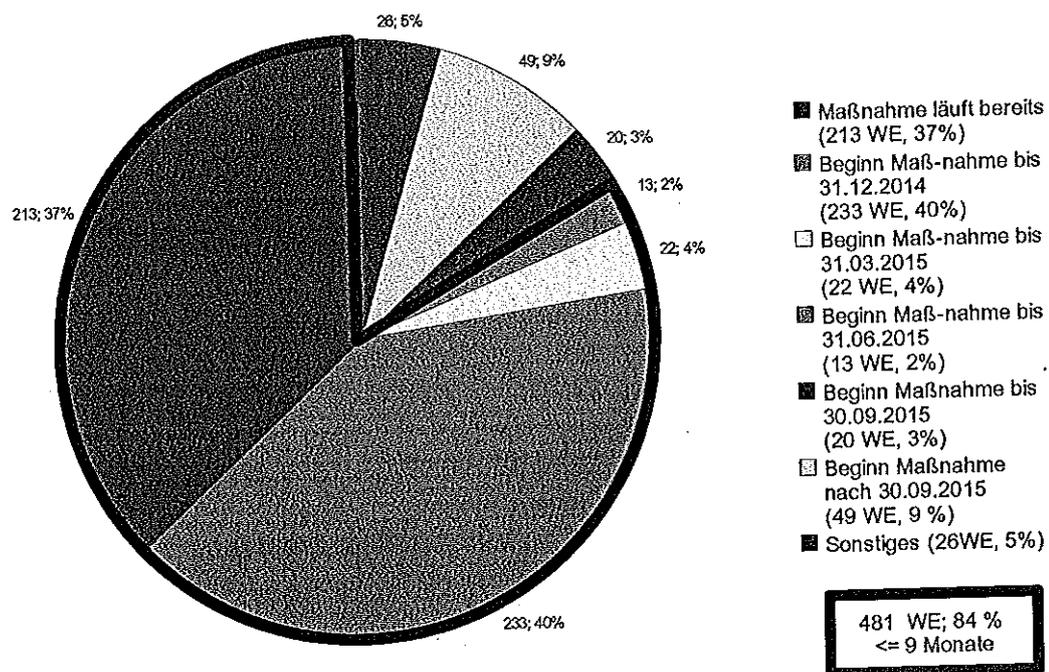
Zum 30.09.2014 stehen zwar insgesamt 576 WE länger als 6 Monate leer. Insgesamt **481 dieser WE (84 %)** werden sich jedoch bis spätestens 30.06.2015 in der Umsetzungsphase einer geplanten Maßnahme (größtenteils umfassende Sanierung, Abbruch- und Neubaumaßnahmen) befinden.

Einen detaillierten Überblick bietet zunächst die nachfolgende Tabelle (4).

Tabelle 4:

Anzahl der am 30.09.2014 leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn								
	Maßnahme läuft bereits (213 WE, 37%)	Beginn Maß- nahme bis 31.12.2014 (233 WE, 40%)	Beginn Maß- nahme bis 31.03.2015 (22 WE, 4%)	Beginn Maß- nahme bis 30.06.2015 (13 WE, 2%)	Beginn <= 12 Monate (20 WE, 3%)	Beginn > 12 Monate (49 WE, 9%)	Sonstiges (26 WE, 5%)	Summe
Anzahl der am 30.09.2014 leerstehenden WE	213	233	22	13	20	49	26	576
Gesamt gruppiert	481				69		26	576
Prozentualer Anteil	37%	40%	4%	2%	3%	9%	5%	100%
Prozentualer Anteil gruppiert	84%				12%		5%	100%

Grafik zu Tabelle 4:



Aus der Tabelle wird deutlich, dass es sich in der Hauptsache um temporäre Leerstände handelt, die bis spätestens 30.06.2015 in der Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme befinden werden.

Wie in den vorstehenden Ziffern bereits erläutert, werden Wohneinheiten, die laut Planung nicht kurzfristig in die Umsetzungsphase ihrer Maßnahme eintreten, im Hinblick auf eine mögliche, wirtschaftlich darstellbare, Zwischennutzung untersucht. Soweit möglich, werden die bestehenden Zwischennutzungsmöglichkeiten in diesen Fällen auch genutzt (weitere Erläuterungen hierzu siehe nachfolgend unter Ziffer 2).

In 95 der zum 30.09.2014 bestehenden Leerstandsfälle beginnen die geplanten Maßnahmen erst nach dem 30.06.2015 oder es kann noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Dabei handelt es sich um die 61 Fälle, die unter Ziffer 1.1.3 erläutert wurden, 8 der unter Ziffer 1.1.2 dargestellten Planabweichungen sowie 26 neu hinzugekommene Leerstandsfälle.

Bei diesen 26 Neufällen – die nachfolgend aufgeführt werden - handelt es sich vorrangig um bereits bekannte Anwesen.

- **Dientzenhoferstraße 30 – 42 (5 WE), Hinterbärenbadstraße 75 – 89 (11 WE), Bad-Schachener-Straße 44 – 66 (6 WE)**  
*insgesamt 22 WE*  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- **Heinrich-Geissler-Straße – 1 WE**  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- **Ludlstraße – 1 WE**  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- **Friedensstraße 12, 14 in Poing – 1 WE**  
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- **Türkenstraße 42 – 1 WE**  
Die Wohnung steht wegen einer Nachlassklärung leer.

## 2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn – Expertenrunde

Gemeinsames Ziel des Stadtrates, der städtischen Wohnungsunternehmen sowie der Verwaltung ist es, Wohnungsleerstände von vorne herein zu vermeiden, sofern diese nicht aufgrund von zwingenden Baumaßnahmen für einen beschränkten Zeitraum erforderlich sind. In diesen Fällen, in denen temporärer Wohnungsleerstand aufgrund von anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen unverzichtbar ist, wird das Instrument der Zwischennutzung – soweit möglich - genutzt.

In den bisherigen Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates wurde über die diesbezüglich erfolgten Schritte ausführlich berichtet, u.a. über die Identifizierung geeigneter Personengruppen als Übergangsmieter bzw. -mieterinnen, über die baulichen Voraussetzungen sowie über die wirtschaftliche Darstellbarkeit.

## 2.1. Nutzung leerstehenden Wohnraums als Flüchtlingsunterkunft

Aufgrund der Prognosen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge ist damit zu rechnen, dass bis Ende 2015 ca. 10.000 Flüchtlinge in München (einschließlich unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, die vom Stadtjugendamt in Jugendhilfeeinrichtungen betreut werden) untergebracht werden müssen. Dies bedeutet, dass in 2015 ca. 5.000 zusätzliche Plätze für Flüchtlinge geschaffen werden müssen. Bei der Unterbringung wohnungsloser Haushalte kann nach derzeitigen Prognosen davon ausgegangen werden, dass in 2015 ca. 1.000 zusätzliche Plätze benötigt werden.

Neben der Schaffung dieser Plätze für eine zeitlich begrenzte Unterbringung besteht dringender Bedarf an Anschlusswohnraum, sowohl für junge Erwachsene aus der Jugendhilfe, als auch für wohnungslose Haushalte, zu denen auch Haushalte nach dem Abschluss des Asylverfahrens zählen.

Aus diesem Grund hat das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration ein Konzept zur Zwischennutzung von Sanierungs- oder Abbruchobjekten mit den städtischen Wohnbaugesellschaften entwickelt. Nach Möglichkeit und bei Eignung der Mieterinnen und Mieter werden diese im Anschluss an die Zwischennutzung im Bestand der Wohnbaugesellschaften in dauerhafte Mietverhältnisse übernommen. Um die Zwischennutzung wirtschaftlich und sozialverträglich zu gestalten, kommen in der Regel Nutzungszeiträume ab einem Jahr, in Ausnahmefällen, wenn ein Anschlusswohnraum gesichert zur Verfügung steht, auch ab einem halben Jahr in Frage. Bei notwendigen Sanierungsarbeiten für eine Zwischennutzung wird bei den Standards berücksichtigt, dass es sich nur um eine temporäre Nutzung handelt und deshalb ein niedrigerer Ausstattungsstandard als bei einer dauerhaften Wohnung akzeptabel ist.

Von den zuständigen Referaten wurde aus diesem Grund auch geprüft, ob sich leerstehender Wohnraum als (Zwischen-) Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge eignet. Im Rahmen regelmäßiger Besprechungen in der Task Force Leerstand unter der Federführung des Kommunalreferates wurden verschiedene Objekte besprochen und beplant. Im Ergebnis wurden bisher bereits etwa **20 Plätze** mit unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlingen (UF) belegt, etwa **65 weitere Plätze** sind in Planung.

So wurden Wohneinheiten am **Hofererweg** (9 Plätze), in der **Herterichstraße**, in der **Aignerstraße** (5 Plätze) und in der **Feldmochinger Straße** (5 Plätze) dem Sozialreferat zur Unterbringung von Flüchtlingen überlassen. Die Wohneinheiten am **Schreberweg** (10 Plätze) werden seit dem 15.10.2014 als Unterkunft für junge Flüchtlingsfrauen zwischengenutzt.

Aktuell werden mehrere Wohneinheiten in der **Ziegeleistraße 12-16** für eine Zwischennutzung hergerichtet und stehen voraussichtlich im 3. Quartal 2015 mit insgesamt 24 Plätzen für UF (Unbegleitete Flüchtlinge) zur Verfügung.

Wohneinheiten in der **Heinrich-Geißler-Straße**, an deren Stelle eine Kindertagesstätte entstehen sollte, wurden durch das Sozialreferat geprüft. Bis Sommer 2020 soll eine Zwischennutzung für ein integratives Wohnprojekt (junge Flüchtlinge und Studierende) entstehen, danach ist der Bau von Kompro B Einheiten geplant.

Prüfungsbedarf gibt es ebenfalls noch bei den Objekten **Fasangartenstraße** und **Hartlebenstraße**. An der **Birkenleiten** besteht der Verdacht einer Kontamination des Oberbodens (siehe auch Ziffer 1.1.3). Vor einer Zwischennutzung ist daher der Boden zu entfernen, so dass eine Zwischennutzung voraussichtlich erst ab Mitte 2015 realisierbar ist.

## **2.2. Alternative Zwischennutzungsmöglichkeiten**

Die „Expertenrunde-Zwischennutzungspotenziale“ (siehe Ziffer 3 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 sowie Ziffer 4 des Beschlusses der Vollversammlung der Stadtrates am 08.07.2014) mit Vertreterinnen und Vertretern des Sozialreferates, des Kommunalreferates, des Referates für Arbeit und Wirtschaft, der städtischen Wohnungsgesellschaften GWG und GEWOFAG sowie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich – wie bereits berichtet - in regelmäßigen Abständen detailliert mit dem Thema der Zwischennutzung sowie den genannten Handlungsfeldern auseinander. Zuletzt tagte die Expertenrunde am 09.09.2014.

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse seit der letzten Berichterstattung gegenüber der Vollversammlung des Stadtrates dargestellt.

### **2.2.1. Jugendhilfe (Sozialreferat)**

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung am 19.02.2014 mit einem Ergänzungsantrag, zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen ein Konzept mit einem Träger der Jugendhilfe zu entwickeln. Verkehrssichere Wohnungen sollen bis zum planmäßigen Abriss/zur planmäßigen Sanierung des jeweiligen Gebäudes im Rahmen der Jugendhilfe belegt werden.

Für die Konzeptentwicklung ist das Sozialreferates zuständig. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt hat bereits einen Konzeptentwurf erstellt. Zielgruppe sind junge männliche und weibliche Flüchtlinge, die als unbegleitete Minderjährige nach Deutschland kamen, mittlerweile in einer stationären Einrichtung der Jugendhilfe volljährig wurden und insgesamt die bisherige Hilfe auf dem Weg ihrer Verselbständigung für sich nutzen konnten. Sie haben bereits eine erste Stabilisierungsphase in den stationären Einrichtungen der Jugendhilfe abgeschlossen und nehmen regelmäßig an schulischen/beruflichen Maßnahmen teil.

Die fachliche Grundlage auf der Basis der Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 3 SGB VIII (Sozialgesetzbuch – Aachtes Buch) für die weitere Verselbständigung ist darin zu sehen, dass diese jungen Menschen enorme Ressourcen aufweisen. Sie haben ein hohes Maß an Alltagskompetenzen, einen hohen Grad an Reife sowie eine hohe schulische Leistungsbereitschaft. Sie übernehmen Verantwortung für ihre Familie im Herkunftsland und sie sind sehr bemüht, sich in Deutschland schnell zu Recht zu finden und selbständig ihr Leben zu gestalten. Gleichzeitig benötigen sie jedoch eine fachliche Begleitung, um in Deutschland allein zu leben. Für diese Zielgruppe besteht ein großer Raumbedarf. Auch muss ein entsprechendes Betreuungssetting entwickelt werden.

Dieser Konzeptentwurf wurde den freien Trägern der Jugendhilfe vorgestellt und mit ihnen intensiv diskutiert. Auf der Grundlage dieses Konzeptentwurfs wurde eine Arbeitsgruppe instal-

liert. Diese Arbeitsgruppe wurde damit beauftragt, freie Träger mit dem Management der Belegung und Vergabe leerstehender Wohnungen mit der Zielgruppe des § 13 Abs. 3 SGB VIII zu befassen. Beauftragt werden sollen Träger, die zum einen im Bereich der stationären Jugendhilfe und dem Jugendwohnen gem. § 13 Abs. 3 SGB VIII tätig sind und andererseits aufgrund eigenen Immobilienbestandes über umfassende Bauherrenkompetenz sowie große Erfahrung im Bereich der Immobilienbewirtschaftung verfügen.

Eine entsprechende Beschlussfassung durch den Kinder- und Jugendhilfeausschuss über das Konzept, dessen Umsetzung sowie die Trägerschaftsauswahl ist im 1. Quartal 2015 vorgesehen.

Daneben erfolgt bereits jetzt eine Belegung von unbegleiteten Flüchtlingen ohne Jugendhilfebedarfe durch das Amt für Wohnen und Migration (siehe auch unter Ziffer 2.1).

### 2.2.2. Künstler – Ateliers

In der Vollversammlung des Stadtrates am 19.02.2014 wurde aus dem Stadtrat der Wunsch geäußert, die in der Beschlussvorlage „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München“ aufgeführten, länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen künftig auch für Künstlerinnen und Künstler als Ateliers oder Atelierwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die städtischen Wohnungsunternehmen erklären sich gerne bereit, Künstlerinnen und Künstler bei der Suche nach günstigen Atelierräumen zu unterstützen.

Grundsätzlich existieren Nutzungsmöglichkeiten sowohl bei leerstehenden Wohnungen als auch bei leerstehenden Gewerbeeinheiten.

Da längerfristiger Leerstand bei Wohnungen in der Regel aber nur dann zustande kommt, wenn am jeweiligen Gebäude eine größere Sanierungsmaßnahme oder ein Abbruch/Neubau geplant ist, ist davon auszugehen, dass sich die betreffenden Gebäude regelmäßig in einem bautechnisch schlechten Zustand befinden. Grundvoraussetzung auch für eine Zwischennutzung ist vor allem der verkehrssichere Zustand eines Gebäudes. Um Gebäude auch für eine temporäre Vermietung nutzbar zu machen, sind deshalb teilweise Baumaßnahmen notwendig, deren Kosten angesichts der bevorstehenden Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen bei einer zeitlich begrenzten Nutzung wirtschaftlich kaum darstellbar sind (siehe auch Ziffer 4.1 - Detailanalyse zur Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen - der Sitzungsvorlage vom 08.07.2014) und diese zwischen den Wohnungsunternehmen und dem Kulturreferat geklärt werden muss.

So handelt es sich bei den längerfristig leerstehenden Wohnungen der GWG größtenteils um die artgleichen Wohnungen, welche bereits vergeblich dem Studentenwerk München angeboten wurden (vgl. hierzu Ziffer 2.1.3), also um Wohnungen mit etwa 37 qm Wohnfläche, mit Gaseinzelofenheizung und ohne Bad.

Wegen des in der Regel anstehenden Abbruchs oder Beginns der Sanierungsmaßnahme beträgt die Nutzungsdauer längerfristig leerstehenden Wohnraums in der Regel maximal 12 Monate. Zudem muss sichergestellt sein, dass das zur Verfügung gestellte Atelier fristgerecht geräumt wird, um den Beginn der geplanten Maßnahme nicht zu verzögern. Darüber hinaus ist für die Umnutzung leerstehenden Wohnraums generell eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Aus diesem Grund wurde mit dem Kulturreferat Kontakt aufgenommen und in einem ersten Schritt die Anforderungen an mögliche Künstlerateliers und/oder -wohnungen definiert.

Demnach werden von Künstlerinnen und Künstlern Ateliergrößen zwischen 20 qm und 100 qm benötigt und gewünscht, wobei der Hauptbedarf bei Ateliergrößen zwischen 25 qm und 45 qm liegt. Bevorzugte Atelierlagen sind im Innenstadtbereich mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und Standorte, an denen mehrere Künstlerinnen und Künstler zugleich arbeiten können. Künstlerinnen und Künstler versprechen sich dadurch die Möglichkeit, eine große Öffentlichkeit zu erreichen und gegenseitige Inspiration sowie eine gewisse Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung des städtischen Umfeldes. Atelierlagen im nicht zentralen Stadtbereich sind nur schwer zu vermitteln, da diese Ateliers nur mangelhaft an die Kunstszene innerhalb der Stadt eingebunden sind. Zudem sind Interessenten, Sammler und Galeristen oft nur schwer an entlegene Orte einzuladen. Darüber hinaus besitzt ein Großteil der Künstlerinnen und Künstler kein Kraftfahrzeug, um die – teilweise schweren – Arbeitsmaterialien zu transportieren.

Die konkreten Raumanforderungen hängen von unterschiedlichen Bedingungen ab, u.a. von der Gattung, in der schwerpunktmäßig gearbeitet wird, aber auch von der geplanten Nutzungsdauer eines Ateliers. Zumindest ein Teil des grundsätzlich vorhandenen Bedarfs an Atelierflächen könnte theoretisch über Zwischennutzung abgedeckt werden. Speziell für junge Künstlerinnen und Künstler bedeutet eine temporäre Anmietung von günstigen Atelierräumen die oft benötigte Flexibilität, um auch Projekte oder Stipendien außerhalb Münchens wahrnehmen zu können. Zudem werden günstige Lagerräume nachgefragt, um bereits geschaffene Werke zu verwahren.

Auf Grund der sich zunehmend diversifizierenden künstlerischen Methoden und Techniken wird die Spanne künstlerischen Schaffens und damit auch der Bedarf an spezifischen, geeigneten Räumen immer breiter. Für alle zwischengenutzten Ateliers gelten neben einer günstigen Miete und einer möglichst zentralen Lage grundlegende Bedingungen, wie z.B. eine gute und möglichst barrierefreie Zugänglichkeit für den Transport größerer Formate, möglichst große und hohe Räume, fließend Wasser, WC und Verfügbarkeit von großen Müllcontainern. Daneben gibt es spezifische Anforderungen an unterschiedliche Ateliertypen wie Bildhauerateliers oder Ateliers für Medienkünstlerinnen und -künstler. Diese detailliert beschriebenen Anforderungen wurden an die städtischen Wohnungsgesellschaften übermittelt.

In der Folge wurden Anfang Oktober im Stadtteil Milbertshofen – Am Hart mehrere Wohneinheiten der GWG, die für Sanierungsmaßnahmen / Abbruch vorgesehen, aber zur Zwischennutzung für Künstlerinnen und Künstler grundsätzlich geeignet erschienen, von Vertretern des Kulturreferates besichtigt. Die besichtigten Wohnanlagen eignen sich nach Auskunft des Kulturreferates jedoch aus mehreren Gründen nicht für eine Zwischennutzung als Ateliers oder Projektflächen.

Künstlerinnen und Künstler möchten ihre Werke interessiertem Publikum und potentiellen Käuferinnen und Käufern zeigen. Die dezentrale und isolierte Lage in Milbertshofen ist daher wenig attraktiv.

Da die Wohnungen eine maximale Deckenhöhe von 220 cm aufweisen, scheiden sie als Ate-

liers für großflächigen Platzbedarf aus. Künstlerinnen und Künstler bevorzugen möglichst große und helle Ateliers, um geschaffene Werke potenziellen Käufern, Förderern oder Galeristen vorteilhaft präsentieren zu können. Bei den zur Verfügung stehenden Wohnungen in Milbertshofen-Am Hart handelt es sich jedoch vorwiegend um relativ kleine verwinkelte Altbauten. Zudem erscheint eine Beheizbarkeit des Ateliers mit einem (einzigen) Gashelzofen als wenig attraktiv. Die besichtigten Wohnungen wären mit der angebotenen Miete zwar auch von jungen Künstlerinnen und Künstler am Anfang ihrer Professionalität finanzierbar, sind nach Ansicht des Kulturreferates aber nur schwer vermittelbar.

Auch die GEWOFAG steht in engem Kontakt mit dem Kulturreferat und hat diesem die Nutzung von leerstehendem Wohnraum als Künstlerateliers im Rahmen einer Zwischennutzung von Bestandsgebäuden im Einzelfall angeboten. Die Rahmenbedingungen wurden gegenüber dem Kulturreferat kommuniziert.

Größer sind die Möglichkeiten der Zwischennutzung leerstehender Gewerbeeinheiten, da diese meist auch ohne Nutzungsänderung als Ateliers genutzt werden können. Die GEWOFAG steht diesbezüglich bereits seit Ende des Jahres 2013 im direkten Kontakt mit dem Kulturreferat und konnte deshalb bereits leerstehende Gewerbeeinheiten an vom Kulturreferat empfohlene Künstlerinnen und Künstler zur Zwischennutzung als Ateliers vermieten. In zwei Fällen ist das Zwischennutzungsverhältnis beendet und statt dessen eine langfristige Vermietung erfolgt. Aktuell werden Vermietungsgespräche mit einem weiteren Künstler zur Zwischenvermietung einer leerstehenden Gewerbeeinheit geführt.

### **2.2.3. Studierende**

Wie der Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 bereits berichtet wurde, gestalteten sich die bisherigen Bemühungen, leerstehende Wohnungen an Studentinnen und Studenten zwischen zu vermieten, als sehr schwierig.

Obwohl regelmäßig zu Beginn eines Studienjahres die Münchnerinnen und Münchner dazu aufgerufen werden, bezahlbaren Wohnraum für junge Menschen zur Verfügung zu stellen, scheitern nach übereinstimmenden Erfahrungen der GWG und der GEWOFAG die Bemühungen, aufgrund bevorstehender Maßnahmen längerfristig leerstehenden Wohnraum vorübergehend an Studentinnen und Studenten zu vermieten, regelmäßig.

So entsprechen im Mindeststandard hergerichtete Wohnungen, d.h. ohne Bad, mit Kaltwasseranschluss und mit Einzelöfen ausgestattet, auch nicht mehr den heutigen Anforderungen dieser Zielgruppe. Ein weiteres Hindernis stellt der oft zu kurze Zeitraum dar, in dem eine Wohnung für eine Zwischenbelegung zur Verfügung steht. Studentinnen und Studenten erscheinen Investitionen in Möbel und Kücheneinrichtung bei einer Nutzungsdauer von unter einem bis zwei Jahren nicht als sinnvoll und sehen daher schon aus diesem Grunde meist von der Anmietung einer Wohnung ab.

Da sich auch die bereits länger zurückliegenden Erfahrungen der Stadt mit denen der städtischen Wohnungsunternehmen decken, andererseits aber die konkreten Anforderungen des Studentenwerks an Übergangswohnungen unbekannt sind, wurde das Studentenwerk in einem Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Reiter (Anlage 7) vom 02.10.2014 gebeten, die (Mindest-) Anforderung an Übergangswohnungen konkret zu definieren.

Mit Schreiben vom 21.10.2014 (Anlage 8) bekundete das Studentenwerk erneut das Interesse

an Übergangswohnraum für Studierende in München und kündigte für die zweite Novemberhälfte 2014 eine Aufstellung der Mindestanforderungen aus der Sicht und Erfahrung des Studentenwerkes an. Diese liegt seit dem 27.11.2014 vor (Anlage 8) und wurde den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der Bitte, geeigneten Übergangswohnraum für Studierende dem Studentenwerk zur Verfügung zu stellen, weitergeleitet. Über Ergebnisse wird in den nächsten Berichten an den Stadtrat informiert werden.

### 2.3. Fazit Initiative

Neben den oben ausgeführten Bemühungen, aufgrund von Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen leerstehende Wohnungen zwischenzunutzen, werden auch andere Möglichkeiten der sinnvollen Nutzung solcher Wohnungen angestrebt. So stellt die GWG München mbH Wohnungen in Abbruchgebäuden dem Projekt „Wohnlabor“ zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um ein Kooperationsprojekt des Städtischen St.-Anna-Gymnasiums, der GWG München und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, bei dem die Schülerinnen und Schüler der 8. Jahrgangsstufe des Gymnasiums die zweiwöchigen Schulprojektwochen kurz vor den Sommerferien zum Forschen, Experimentieren, Planen und Bauen nutzen. Ziel des Projektes ist es, Kenntnisse über und Interessen für die Themen Städtebau, Architektur und Wohnungsbau zu wecken. Das Projekt wurde bereits mehrfach beim Münchner Schulwettbewerb zur Stadtentwicklung ausgezeichnet und erhielt beim bundesweiten Wettbewerb „Kinder zum Olymp“ aus den Händen des Bundespräsidenten den ersten Preis in der Sparte Bildende Kunst, Architektur und Kunstgeschichte der 5. bis 9. Klassen.

## 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 der aktuelle Entwicklungsstand zu diesen Maßnahmen dargestellt. Zudem wird der aktuelle Sachstand der in der Presse diskutierten Anwesen erläutert, soweit dies nicht in einer der vorstehenden Ziffern erfolgte.

### 3.1. Seydlitzstraße 43,45 und Bingererstraße 6,6a

*Wohnungen im Eigentum der Stiftungsverwaltung, verwaltet durch externe Hausverwaltung*

Die Instandsetzung und Wiedervermietung der Wohnungen in der Seydlitzstraße 43, 45 und Bingerer Straße 6, 6 a ist nunmehr vollständig abgeschlossen.

**Alle leerstehenden Wohnungen** wurden instandgesetzt und **wieder vermietet**. Auch die umfangreiche Instandsetzung der großen ehemaligen Stifterwohnung konnte abgeschlossen und die Wohnung wieder vermietet werden.

### 3.2. Wagnerstraße 3, Thierschstraße 10

*insgesamt 7 leerstehende Wohnungen im Eigentum der GEWOFAG*

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430, "Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern") das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auf Basis eines vom Personal- und Organisationsreferat zu entwickelnden Gesamtkonzeptes gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG die Pilotprojekte in der Thierschstraße 10 und der Wagnerstraße 3 zur Realisierung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte, vor allem in sozialen Berufen, weiter zu verfolgen.

Es ist angedacht, das Gebäude **Wagnerstraße 3**, das im Bereich eines Bodendenkmals liegt, aus ökonomischen Abwägungen heraus abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Bauvorbescheid liegt vor, so dass mit den Planungen im März 2014 begonnen werden konnte. Der Neubau, der als Modellprojekt für Alleinerziehende konzipiert ist, wird rund 700 qm Wohn-/Nutzfläche umfassen und soll vier Wohnungen im München-Modell-Miete, fünf KomPro/A-Wohnungen sowie einen Gemeinschaftsraum beinhalten. Im Erdgeschoss wird darüber hinaus eine Münchner Großtagespflege eingerichtet. Der Beginn der Maßnahmen ist für den Frühherbst des Jahres 2015 vorgesehen, in der Zwischenzeit werden die Wohnungen zwischengenutzt (siehe hierzu Ziffer 1.1.2). Aktuell wird die Maßnahme in Bezug auf eine mögliche Sanierung nochmals einer internen Prüfung unterzogen. Abhängig vom Prüfungsergebnis könnte die Zwischennutzungsdauer um das entsprechende Maß verlängert werden.

In der **Thierschstraße 10** wird als Pilotprojekt der Landeshauptstadt München ein Wohnheim für städtische Angestellte entstehen. Die 44 nordorientierten Appartements werden mit Balkonen ausgestattet werden, während die Gemeinschaftsräume nach Süden ausgerichtet sind. Im Erdgeschoss sind Büro- und Ladennutzungen vorgesehen. Geplant ist zudem ein großzügiger und hochwertiger Innenhof sowie die Ausstattung des Neubaus mit einer großzügigen Dachterrasse. Vermietet werden soll vorrangig an städtische Angestellte in sozialen Berufen mit eher geringem Verdienst.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Projektentwicklung. Der positive Bauvorbescheid liegt vor. Die notwendigen Vergabeverfahren für die Vergabe der Planungsleistungen sind auf den Weg gebracht. Baubeginn ist spätestens im Herbst des Jahres 2015. Eine Zwischenbelegung der Wohnungen ist wegen mangelnder Verkehrssicherheit nicht möglich (siehe hierzu Erläuterungen unter Ziffer 1.1.2).

### 3.3. Keferstraße 24, Kreuzstraße 9, Rothmundstraße 3, Bocksteinerstraße 31, Pilotystraße 8, Pettenkoflerstraße 6

*Anzahl leerstehender Wohnungen zum 30.09.2014: insgesamt 25 WE, davon 7 WE Keferstraße, 3 WE Kreuzstraße, 5 WE Rothmundstraße, 4 WE Bocksteinerstraße, 5 WE Pilotystraße, 1 WE Pettenkoflerstraße*

*Verwaltung durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung*

Die mit Beschluss des Sozialausschusses vom 09.01.2014 „Stiftungsimmobilien des Sozialreferates“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13783) beauftragten Entwicklungskonzepte für die

Kreuzstraße 9, Keferstraße 24 sowie die Rothmundstraße 3 liegen vor.

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes wurde die Instandsetzung der **Kreuzstraße 9** vom Sozialausschuss am 17.07.2014 mit einem Kostenvolumen von 1,5 Mio. Euro beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-20 / V 00748). Die Baumaßnahmen – Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fassade, Fensteraustausch sowie Instandsetzung leer stehender Wohnungen – beginnen im März 2015 und werden im Juni 2016 abgeschlossen sein.

Seit 06.11.2014 liegt dem Sozialreferat für die **Rothmundstraße 3** ein Bewertungsgutachten des Kommunalreferats vor, auf dessen Grundlage eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der verschiedenen Alternativen erstellt wird. Anschließend kann dem Stadtrat ein Konzept für die Sanierung voraussichtlich im 1.Quartal 2015 vorgelegt werden.

Durch die Herstellung gemeinschaftlich nutzbarer Sanitäreinrichtungen können die aufzuwendenden Kosten im Vergleich zu einer Zwischennutzung als einzelne Wohneinheiten deutlich reduziert werden. Die leerstehenden Wohnungen werden daher aktuell verkehrssicher für ein einfaches Mietniveau hergerichtet. Eine Zwischennutzung noch in diesem Jahr mit unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen ist in die Wege geleitet.

Die Wohnung in der **Pettenkoferstraße 6** wird zur Realisierung einer Zwischennutzung bis Ende des Jahres 2014 durch die GEWOFAG hergerichtet.

Für das Anwesen **Böcksteinerstraße 31**, das, wie bereits in den vorherigen Vorlagen ausführlich dargestellt, aufgrund seines schlechten Bauzustandes für eine kurzfristige Zwischennutzung nicht geeignet erscheint, wird zusammen mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege eine Nutzung für Pflegekräfte und Erziehungspersonal für die Dauer von 10 Jahren vorbereitet.

Vorteil dieser Regelung ist, dass die Stiftung den Wunsch der Stifterin (Nichtverkaufsklausel befristet bis 2024) für die gesamte Zeitdauer der Bindung erfüllen kann. Voraussetzung für die Überlassung ist, dass dem Träger eine akzeptable Investition im Hinblick auf die Dauer der Überlassung möglich ist und die Stiftung auch während der Nutzungszeit angemessene Erträge für ihren guten Zweck erzielt. Aufgrund der umgebenden Nutzung und Bebauung ist eine Überlassung für Pflegekräfte und Erziehungspersonal vorgesehen, die mit Beendigung der Überlassungsvereinbarung ebenfalls beendet wird.

Das Sozialreferat hat bereits gemeinsam mit der GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH im Kontext der Überlassung weiterer Stiftungsimmobilien an freie Träger einen Mustervertrag erarbeitet, um insbesondere Haftungsrisiken für die Stiftung aufgrund der Überlassung im unsanierten und somit nicht verkehrssicheren Zustand so weit als möglich auszuschließen.

Sollte der Vertrag nicht bis zum 01.01.2015 abgeschlossen sein, wird das Anwesen dem Amt für Wohnen und Migration zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der **Pilotystraße 8** wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 das Sozialreferat beauftragt, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zur Vermietung anstehenden Wohnungen im Rahmen der in der Beschlussvorlage dargestellten Modalitäten zu vermieten. Darüber hinaus wurde das Sozialreferat beauftragt, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme dem Stadtrat einen konkreten Vorschlag zur Förderung der vorgeschlagenen Wohnungen (Belegrechtskauf) mit den aktualisierten Zahlen zur Beschlussfassung vorzu-

legen.

Der Sozialausschuss wird auf der Grundlage einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erneut befasst, sobald die denkmalschutzrechtlichen Belange abgeklärt sind.

Das von der GEWOFAG beauftragte Planerteam erstellt aktuell die Planungen für die Umsetzung der am schnellsten realisierbaren Grundvariante.

Die Sanierungsarbeiten beginnen termingerecht im März 2015, der Abschluss der Baumaßnahmen ist für Juni 2016 vorgesehen.

Das Rückgebäude wurde zwischenzeitlich vom Amt für Wohnen und Migration bis zum Beginn der Baumaßnahmen mit einer Familie mit sechs Personen belegt.

#### **Keferstraße 24**

Derzeit wird vom Kommunalreferat ein Bewertungsgutachten erstellt, auf dessen Grundlage dann eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Sanierungsvarianten durchgeführt wird.

Anschließend wird das Sozialreferat dem Stadtrat das vollständige Sanierungskonzept zur Befassung vorlegen.

Die leerstehenden Wohnungen werden aktuell für ein einfaches Mietniveau hergerichtet, so dass die Wohnungen noch in diesem Jahr mit Familien, die im Rahmen des Kälteschutzprogrammes untergebracht werden, zwischenbelegt werden.

#### **3.4. Tumblingerstraße 27 und 29 – 2 WE**

Die denkmalgeschützten Gebäude Tumblingerstraße 27 und 29 auf dem Viehhofgelände befinden sich in einem Gewerbegebiet und sind als Dienstwohnungen für den städtischen Schlachthof genehmigt. Eine klassische Wohnnutzung der zwei derzeit leerstehenden Wohnungen ist ohne Genehmigungsverfahren nicht zulässig, die noch bestehenden Mietverhältnisse sind vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung lediglich geduldet.

Bei der Untersuchung der beiden leerstehenden Wohnungen im Hinblick auf eine Zwischennutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde festgestellt, dass eine kurzfristige Bewohnbarmachung ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz nicht möglich ist. Zudem können nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten nur Anlagen für soziale Zwecke - keine Wohnungen - ausnahmsweise zugelassen werden, wobei die Aufenthaltsdauer der einzelnen Personen beschränkt werden muss. Für eine Unterbringung von Flüchtlingen kann eine solche Nutzungsänderung befristet für maximal 2 Jahre genehmigt werden. Dieses setzt eine Sanierung des Gebäudes für mindestens 300.000 EUR voraus und ist mit einem Aufwand von 18 Monaten verbunden. Über das weitere Vorgehen wird im Zusammenhang mit der anstehenden Zukunftsentwicklung des Viehhofgeländes abschließend zu entscheiden sein.

#### **3.5. Schleißheimer Straße 144 – 9 WE**

Das Anwesen Schleißheimer Straße 144 ist für KomPro/B – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm vorgesehen. Die Sanierung erfolgt durch die MGS, die Bauherrenrolle obliegt dem Sozialreferat S-III-SW.

Laut Mitteilung des Sozialreferates wurde die Bauphase 1 (Asbestsanierung / Abbrucharbeiten) bereits abgeschlossen. Im November 2014 erfolgten die notwendigen Kanalarbeiten, ab Mitte Dezember 2014 werden die Grundleitungen verlegt.

Die 2. Bauphase beginnt ab ca. der 3. Kalenderwoche 2015 mit der Baustelleneinrichtung und den Baumeisterarbeiten. Nach derzeitigem Stand wird die Fertigstellung im Februar 2016 erfolgen, im Anschluss daran könnten die Wohnungen ab März 2016 bezogen werden.

### **3.6. Sachsenstraße 6 – 1 WE**

Das Einfamilienhaus in der Sachsenstraße 6 wird von der GEWOFAG verwaltet. Das Objekt ist denkmalgeschützt, nicht unterkellert und aufgrund massiver Durchfeuchtung und schwerer Schäden an Mauerwerk, Fassade, Fenstern, Fußböden und einer völlig desolaten Sanitär- und Elektroinstallation nur durch umfassende Instandsetzungsmaßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen. Zudem liegt es auch auf dem Isarhochufer in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Die GEWOFAG hat hierfür einen Kostenaufwand in Höhe von mindestens 250.000 EUR veranschlagt, wobei denkmalpflegerische Auflagen in diesem Vorstadium noch ungeklärt sind und zusätzliche Kosten auslösen können. Da die Kosten bei einer Nutzfläche von nur 71 qm höher als bei einem vergleichbaren Neubau liegen, wurde vom Kommunalausschuss am 16.10.2014 entschieden, das Objekt im Erbbaurecht auszuschreiben, wobei zunächst nochmals die Möglichkeit einer sozialen Nutzung geprüft werden sollte.

Diese Prüfungen stehen unmittelbar vor dem Abschluss. Nach gegenwärtigem Stand ist damit zu rechnen, dass die Ausschreibung im Erbbaurecht wie vorgesehen schon bald in die Wege geleitet werden kann. Davon unabhängig wird das Gebäude noch in diesem Jahr mit einer Minimalsanierung für eine Zwischenbelegung hergerichtet.

## **4. Bericht in der bisherigen Systematik - Meldung der aktuellen Wohnungsleerstände**

Diese Beschlussvorlage beinhaltet einen Bericht in Form von Tabellen mit allen Leerständen, die zum Stichtag 30.09.2014 länger als sechs Monate bestehen:

- Wohnungsverzeichnis GWG (Anlage 1),
- Wohnungsverzeichnis GEWOFAG (Anlage 2),
- Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat (Anlage 3),
- Wohnungsverzeichnis Sozialreferat (Anlage 4).

Die Bedeutung der Stadtbezirksnummern ist im Anhang dargestellt (Anlage 6).

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat zum 30.09.2014 für die Stadtwerke München GmbH im eigenen Bestand keine Leerstände zu verzeichnen und ist daher in der nachfolgenden Tabelle nicht mehr ausgewiesen.

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

Zum 30.09.2014 gab es insgesamt **576** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind 0,9 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 64.000 Wohnungen, bzw. 0,07 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 768.686 Woh-

nungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2013.

Der Vergleich mit den bisherigen Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates zeigt, dass das Verhältnis von temporär leerstehenden Wohnungen zum gesamten städtischen Wohnungsbestand trotz reger Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit und damit unverzichtbaren Leerstandes unverändert bleibt.

#### 4.1. Entwicklung der Wohnungsleerstände

Im Vergleich zum Leerstandsbericht vom 08.07.2014 zum Stand 31.03.2014 sind folgende Veränderungen festzustellen, die nachfolgend tabellarisch dargestellt werden:

Wohnungsleerstände im Zeitvergleich				
	Anzahl leerstehende WE zum 31.03.2014	Abgänge	Zugänge	Anzahl Leerstände zum 30.09.2014
<b>GWG</b>				
eigener Bestand	329	97	98	330
Verwaltung für KoR	5	1	0	4
Verwaltung für MGS	17	0	0	17
<b>GEWOFAG</b>				
eigener Bestand	114	13	18	119
Verwaltung für KoR	23	4	4	23
Verwaltung für Stiftungen	45	10	0	35
SWM	11	0	3	14
<b>Kommunalreferat</b>	40	7	0	33
<b>Sozialreferat</b>	3	2	0	1
<b>Summe</b>	<b>587</b>	<b>134</b>	<b>123</b>	<b>576</b>

Auf die bisherige Darstellung der leerstehenden Wohnungen in Kategorien wird zugunsten der Darstellung im Hinblick auf Maßnahmenbeginne verzichtet, da deren Entwicklung das Bemühen aller verdeutlicht, Wohnungsleerstände zu vermeiden bzw. die Dauer unverzichtbaren Leerstandes so gering als möglich zu halten.

In den Fällen des längerfristigen Wohnungsleerstandes werden alle Anstrengungen unternommen, diese einer Zwischennutzung zuzuführen. Diese wurde unter Ziffer 2 ausführlich dargestellt.

Festzuhalten bleibt dennoch, dass der vornehmliche Auftrag der städtischen Wohnungsgesellschaften die Sanierung und Instandsetzung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist. Die Anzahl der Mietwohnungsbestände ist daher naturgemäß größeren Schwankungen unterworfen.

Wie in den bisherigen Berichten bereits ausführlich dargestellt, ist temporärer Leerstand von Wohnungen unverzichtbar, um neuen und erschwinglichen Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger zu schaffen und gleichzeitig die Vorgaben des Stadtrates zu sozialverträglicher Umsetzung einzuhalten.

#### **4.2. Zugänge seit dem 31.03.2014**

Zum Stand 30.09.2014 stehen insgesamt noch 123 Wohnungen seit länger als sechs Monaten leer, die in der Liste mit Stand 31.03.2014 vom Bericht in der Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 noch nicht enthalten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wohnungen in Häusern, deren Baubeginn zum Abbruch und Neubau in Kürze bevorsteht, wie z.B. an der Lilienstraße oder an der Krüner Straße. Zudem sind Wohnungen enthalten, die zwar am Stichtag 30.09.2014 noch leerstehen, bei denen ein Mietvertrag mit Mietbeginn im Oktober und November bereits abgeschlossen ist.

#### **4.3. Abgänge seit dem 31.03.2014**

Im Vergleich zum Berichtsstand 31.03.2014 sind insgesamt 134 Wohnungen aus der Leerstandsliste entfallen. Ein großer Teil davon entfiel, weil die bislang noch vermieteten Wohnungen inzwischen leergezogen werden und die vorbereitenden Abbrucharbeiten begonnen werden konnten, so z.B. in der Rathenau- und in der Dientzenhofer Straße. Ein weiterer großer Teil der zum 31.03.2014 noch bestehenden Leerstände konnte entfallen, da nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten oder nach erfolgter Nachlassklärung die betreffenden Wohnungen wieder vermietet werden könnten.

### **5. Fazit und Ausblick**

Wie wiederholt berichtet, handelt es sich beim weitaus größten Teil des länger als 6 Monate leerstehenden Wohnraums um baulich bedingten, erforderlichen Leerstand, um notwendige Sanierungsarbeiten durchführen bzw. die Gebäude für geplanten Wohnungsbau mit zusätzlichem Wohnraum gegenüber dem Bestand abrechen zu können.

Sowohl im Leerstandsbericht zum 31.03.2014 als auch mit dem nun vorliegenden Bericht konnte aufgezeigt werden, dass **in mehr als 80 % der Fälle** die erforderlichen Arbeiten innerhalb von 9 Monaten beginnen.

Der vorliegende Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates zeigt zudem auf, dass die Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu nahezu 100 % eingehalten werden. Soweit in Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden konnte (vgl. hierzu Ziffer 1.2) ist dies unvorhergesehenen, aber nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet.

Jede über einen längeren Zeitraum leerstehende Wohnung wird auf ihre Eignung zu Zwischennutzung geprüft, und diese Möglichkeit – soweit möglich und wirtschaftlich darstellbar – auch wahrgenommen.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Daten noch nicht vorlagen bzw. die Abstimmungsprozesse noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die in der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 geforderte Berichterstattung gewährleisten zu können.

Die Korreferenten, Herr Stadtrat Amlong 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 Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentinnen und Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Von den Leerstandsberichten zum 30.09.2014 gemäß Ziffer 1 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 4 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 wird Kenntnis genommen.
2. Die berichtenden Dienststellen und Beteiligungsgesellschaften werden weiterhin beauftragt, auf die Reduzierung des Leerstands unter Zuhilfenahme der Zwischennutzung hinzuwirken, die genannten Zielsetzungen und Maßnahmen einzuhalten und deren Einhaltung zu überwachen.
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 31.03.2015 im zweiten Quartal 2015 dem Stadtrat vorzulegen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss im 1. Quartal 2015 das unter Ziffer 2.2.1 skizzierte Konzept zur Zwischennutzung leerstehender Wohnungen mit Trägern der Jugendhilfe, dessen Umsetzung sowie die Trägerschaftsauswahl zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. 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.(l) Merk  
Stadtbaurätin  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin  
Sozialreferat

Axel Markwardt  
Berufsm. Stadtrat  
Kommunalreferat

Josef Schmid  
zweiter Bürgermeister  
Referat für Arbeit und Wirtschaft

**IV. Abdruck von I. mit III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
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 II/V 1
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