

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 31.12.2015
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.04.2015**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 05741

§ 4 Nr. 9 b GeschO
§ 2 Nr. 15 GeschO

Anlagen

1. Wohnungsverzeichnis GWG
2. Wohnungsverzeichnis GEWOFAG
3. Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat
4. Legende Zwischennutzung bis Maßnahmenbeginn
5. Legende Stadtbezirke

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.04.2016

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentinnen und Referenten

Die Vollversammlung des Stadtrates hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft am 18.12.2013 beauftragt, künftig mit einer gemeinsamen Vorlage im A-Teil der Vollversammlung des Stadtrates regelmäßig über Mietwohnungsleerstände, die länger als 6 Monate andauern, zu berichten.

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 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13724) und den zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibungen durch die Vollversammlung, zuletzt vom 01.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03532), hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums gewährleisten zu können.

In den der Vollversammlung des Stadtrates bisher vorgelegten Berichten wurde insbesondere durch die zeitliche Gliederung der jeweils vorhandenen Leerstände aufgezeigt, dass der weitaus größte Teil des leerstehenden Wohnraums in unmittelbarem Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen steht und zudem kurzfristig in die Umsetzungsphase (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird. Damit handelt es sich regelmäßig um temporäre Leerstände, die planmäßig innerhalb von längstens 9 Monaten in die Umsetzungsphase der jeweiligen Maßnahme treten.

So wurde auch im bisher letzten Leerstandsbericht zum Stand 31.03.2015, der am 01.07.2015 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03532), aufgezeigt, dass sich rund 97 % der zum 31.03.2015 vorhandenen Leerstände planmäßig in der Umsetzungsphase der jeweils geplanten Maßnahme befindet.

Für die wenigen Leerstandsfälle, in denen ursprünglich geplante Planungshorizonte nicht eingehalten werden konnten, wurden die Gründe, nämlich unvorhergesehene, aber nachvollziehbare Ereignisse, detailliert erläutert. Aufgrund dieser Ergebnisse beschloss die Vollversammlung des Stadtrates in seiner Sitzung am 01.07.2015, den Berichtszeitraum zunächst auf 9 Monate, ab dem 01.01.2016 auf eine jährliche Berichterstattung auszudehnen.

Auf dieser Basis wird mit dieser Vorlage die Berichterstattung fortgesetzt.

Auch wenn, wie bereits mehrfach berichtet, Leerstand infolge von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht vollständig vermeidbar ist, zeigt der nachfolgende Bericht dennoch auf, dass die gemeinsamen Anstrengungen zur Vermeidung und Bekämpfung des Wohnungsleerstandes bei städtischen Immobilien zum Erfolg führen.

Standen zum Berichtszeitpunkt 30.09.2014 noch 576 Wohneinheiten längerfristig leer, konnte der Leerstand bereits zum 31.03.2015 um rund 46 % auf insgesamt 313 Wohneinheiten (WE) und zum 31.12.2015 weiter auf nun **284 WE reduziert** werden, bei denen überdies in 98 Fällen die geplante Maßnahme bereits begonnen hat. 46 % dieser 284 WE werden voraussichtlich bis zum 30.06.2016 nicht mehr leerstehend sein, da die für die betreffenden Wohnungen geplanten Maßnahmen bis zum genannten Zeitpunkt voraussichtlich begonnen haben werden.

Bei weiteren 128 der am 31.12.2015 leerstehenden Wohnungen (45 %) wird die jeweilige geplante Maßnahme planmäßig noch im Jahr 2016 beginnen. Diese Fälle werden unter Ziffer 1.3 detailliert erläutert.

Dies ist umso bemerkenswerter, als aufgrund des ständig steigenden Zuzugs in die Landeshauptstadt München und des dringender als je benötigten bezahlbaren Wohnraums durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates (Vorlagen Nr. 08-14 / V 12310; Wohnen in München V – Städtische Wohnungsbaugesellschaften) die Fertigstellungszahlen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) gleichzeitig von bisher ca. 550 Wohnungen pro Jahr auf durchschnittlich über 1.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden.

In der Vorlage wird weiterhin dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand derjenigen Wohneinheiten, bei denen laut Bericht zum 31.03.2015 Maßnahmen bereits konkret geplant oder in Umsetzung waren (85 % des zum 31.03.2015 vorhandenen Leerstands). In rund **84 %** dieser Fälle wurde der geplante Maßnahmenbeginn eingehalten. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2015 sind insgesamt **161** bisher leerstehende Wohnungen (rund 53 %) **entfallen**. Weitere 85 WE befinden sich bereits in der Umsetzungsphase der jeweils geplanten Maßnahme.
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.12.2015 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.12.2015 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen in der Gesamtschau betrachtet.
- In Ziffer 1.4 wird schließlich die zahlenmäßige Veränderung der leerstehenden Wohneinheiten dargestellt.
- In Ziffer 2 werden die wesentlichen Ergebnisse aus der Expertenrunde seit der letzten Berichterstattung gegenüber der Vollversammlung des Stadtrates fortgeschrieben.
- Unter Ziffer 3 wird die weitere Entwicklung der sog. Einzelfällen beschrieben, sofern diese nicht bereits in einer der vorstehenden Ziffern erfolgt ist.

Anzumerken ist, dass das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ständigen Änderungen unterworfen ist und deshalb die Ausführungen stichtagsbezogen Gültigkeit besitzen. Berichtsstand für das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ist der 31.12.2015.

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 31.03.2015 geplanten Maßnahmenbeginne

Im Leerstandsbericht, der am 01.07.2015 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 03532), wurde dargestellt, dass es sich bei dem weitaus größten Teil des leerstehenden Wohnraums – bei 85 % (267 WE) der insgesamt 313 zum 31.03.2015 leerstehenden Wohnungen - um baulich bedingten, erforderlichen Leerstand handelt, der bis spätestens 31.12.2015 in die Umsetzungsphase einer geplanten Maßnahme (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) eintreten wird.

Die Auswertung zum 31.12.2015 weist nach, dass die für diese 267 WE gemeldeten Planungshorizonte für **226 WE (84,64 %)** auch umgesetzt wurden.

In der nachstehenden Tabelle 1 werden die Maßnahmenbeginne derjenigen 267 WE, die sich gemäß Juli-Bericht bis spätestens 31.12.2015 in der jeweiligen Umsetzungsphase befinden sollten, mit dem zum 31.12.2015 gemeldeten Maßnahmenbeginn tabellarisch verglichen:

Tabelle 1:

Zeitspanne bis zum Maßnahmebeginn zum Stand 31.12.2015	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.03.15 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis 30.06.2015	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 30.09.2015	Anzahl WE mit Maßnahmebeginn bis zum 31.12.2015	Summe
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2015 laut Bericht vom 01.07.2015	180	27	14	46	267
Anzahl WE, deren Leerstand zum 31.12.2015 entfallen ist	75	27	0	39	141
Anzahl WE, deren Maß- nahme am 31.12.2015 läuft	85	0	0	0	85
Anzahl WE, deren Maß- nahme bis 31.03.2016 be- ginnt	0	0	0	0	0
Planmäßiger Maßnahmenbeginn	160	27	0	39	226
Planabweichung (Beginn Maßnahme erst ab dem 01.04.2016)	20	0	14	7	41

Wie dieser vergleichenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen ist, sind in **141 Fällen** vorhandene Leerstände aufgrund des planmäßigen Beginns der Maßnahme zum Stichtag 31.12.2015 **bereits entfallen**. Ein Teil der Leerstände entfiel mit dem Beginn von Abbrucharbeiten zwecks Neubaus, durch den zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum mit zeitgemäßem Wohnstandard für Münchner Bürgerinnen und Bürger geschaffen wird.

Zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 noch vorhandene längerfristig leerstehende Wohnungen wurden zudem – soweit möglich – zwischengenutzt, so z.B. die ehemalige Ziegelei. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten wurden dem Sozialreferat im Sommer 2015 zehn Wohnungen für unbegleitete minderjährige und heranwachsende Flüchtlinge übergeben.

Unter den entfallenen Leerständen befinden sich auch 2 Objekte, die bisher in der Verwaltung des Sozialreferates standen, nämlich die Objekte **Armanspergstraße 3** und **Oselstraße 39**, die in den bisherigen Berichten mit jeweils 1 längerfristig leerstehenden Wohneinheit aufgeführt waren.

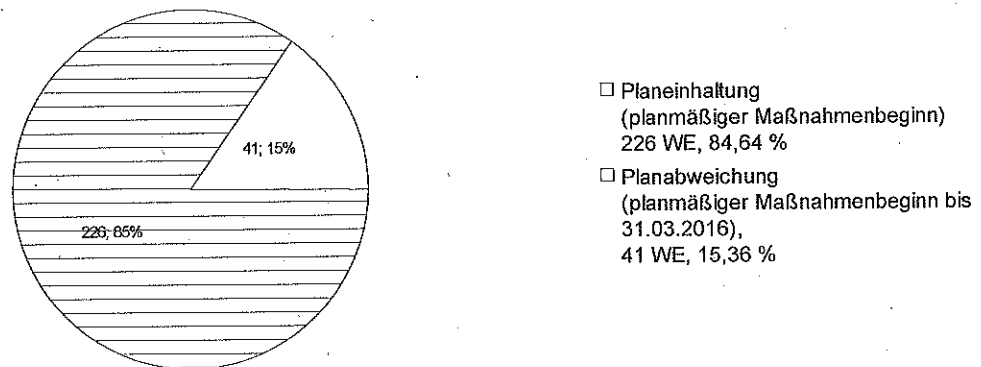
Beide Grundstücke wurden mittlerweile dem Referat für Bildung und Sport (RBS) mittels entsprechender Vereinbarungen zur Nutzung überlassen. Auf dem Grundstück Armanspergstraße wird durch das RBS eine Kindertageseinrichtung neu erbaut. Das Projekt Armanspergstr. 3 ist laut Auskunft des RBS im Bauprogramm 2014 enthalten und wurde vom Stadtrat bereits beschlossen. Der Abbruch des Gebäudes ist für Spätsommer/Herbst 2016 geplant.

Das Grundstück Oselstraße 39 wurde aufgrund einer Stifterauflage dem RBS zur Nutzung als Kindertageseinrichtung zur Verfügung gestellt. Die Sanierung des Bestands und der erforderliche Neubau haben bereits begonnen.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den hohen Grad der Zielerreichung.

Grafik zu Tabelle 1:

**Planerreichung der Zielzahlen "Maßnahmenbeginn bis zum 31.03.2016"
zum Stand 31.12.2015 (in WE;%)**



Bei insgesamt **41** Wohnungen (entspricht **15,36 %**) kann der ursprüngliche Planungshorizont **nicht** eingehalten werden. Nachfolgend werden die betreffenden Wohnungen sowie die Gründe für die Planabweichung erläutert:

1.1.2. Planabweichungen und Begründungen:

- **Heinrich-Geißler-Straße 47 – 4 WE**

Die ursprünglich ab dem zweiten Quartal 2015 geplante bauliche Ertüchtigung verzögerte sich aufgrund der neuen Gasverlegung durch die SWM. Das Anwesen kann aber dennoch vom Sozialreferat zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden. Nach dem Ende der Zwischenbelegung (voraussichtlich Sommer 2020) ist der Bau von Kompro-B Einheiten geplant.

- **Ludlstraße, Senftenauer Straße – 6 WE**

Bei diesem Bauvorhaben ist geplant, alle im Jahr 1954 errichteten 372 Wohnungen mit derzeit 23.220 m² Geschossfläche abzubauen und statt dessen einen Neubau mit 340 Wohnungen, einer Kindertageseinrichtung, einem Quartierstreff, Künstlerateliers sowie weiteren sozialen Nutzungen und insgesamt rund 36.000 m² Geschossfläche zu errichten. Der Abbruch des Bestandes erfolgt in drei Abschnitten, beginnend ab Herbst 2016, so dass die Anzahl leerstehender Wohnungen bis zum Abschluss der gesamten Baumaßnahme noch stark differieren wird. In Abstimmung mit dem Sozialreferat werden diese Zwischennutzungspotentiale für die Unterbrin-

gung von unbegleiteten und minderjährigen Flüchtlingen genutzt. Die ersten drei WE wurden dem Sozialreferat am 15.02.2016 mittels Überlassungsvereinbarung übergeben. Weitere Übergaben folgen, sobald weitere Häuser komplett leer sind. Sowohl die Belegung als auch die Vergabe der Wohnungen erfolgen durch das Sozialreferat.

- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**

Das Objekt ist ein sogenanntes "Verwertungsobjekt", d.h. das Areal wird voraussichtlich veräußert oder an ein anderes Referat übertragen und scheidet somit langfristig aus der Verwaltung der GEWOFAG aus. Neben den 4 leerstehenden WE sind 2 Wohnungen im Gebäude aktuell noch vermietet. Mit den verbliebenen Mieterinnen und Mietern werden derzeit Umsetzungsgespräche geführt. Eine Entscheidung, was mit dem Objekt genau geschehen soll, wenn es vollständig leer ist, liegt seitens des Kommunalreferates bisher noch nicht vor. Ein Negativattest zur Zwischennutzung der leerstehenden Wohnungen liegt aufgrund der Verkehrssicherheit vor.

- **Muspilistraße 8 – 1 WE**

Der Verkauf des Objektes konnte bislang nicht erfolgen, da noch kein Gutachten von Seiten des Bewertungsamtes vorliegt. Die Veräußerung des Anwesens wird in 2016 angestrebt.

- **Obere Grasstraße 6 – 1 WE**

Der bevorzugte Käufer, derzeit Mieter, legte inzwischen eine Finanzierung zum Erwerb des Objektes im Rahmen des Herbergenbeschlusses vor. Trotz Fristsetzung bis zum 31.01.2016 steht die geforderte Konkretisierung der Finanzierung noch aus. Parallel werden die Ausschreibungsunterlagen (Exposè) für eine öffentliche Ausschreibung erarbeitet.

- **Odinstraße 20 – 1 WE**

Auf Grund eines Bauschadens ist Feuchtigkeit in der Wohnung, deren Beseitigung mit erheblichen Aufwand verbunden ist. Derzeit wird geprüft, ob eine Sanierung erfolgt oder ein Antrag auf Erteilung eines Negativattestes gestellt wird, um bestätigen zu lassen, dass keine Zweckentfremdung vorliegt. Eine Zwischennutzung ist aufgrund enormer baukonstruktiver Mängel nicht möglich.

- **Quellenstraße 44 – 1 WE**

Eine Sanierung des Anwesens wäre nur durch eine komplette Abdichtung des gesamten Kellerbodens sowie der Kellerwände machbar, was eine vollständige Auf- und Untergrabung des Gebäudes erfordern würde. Aufgrund eines immensen Feuchtigkeitsschadens ist ein Negativattest beantragt.

- **Stridbeckstraße 7 – 1 WE**

Es handelt sich um eine Wohnung im Untergeschoss mit sehr feuchten Außenwänden, so dass derzeit ein Antrag auf Negativattest bzw. Zweckentfremdung läuft.

- **Von-Reuter-Straße 1 – 1 WE**

Die leerstehende Wohnung ist einzeln nicht vermietbar, da keine eigene Heizung in der Wohnung vorhanden ist. Das Gebäude ist nur mit einer mieter eigenen Heizung ausgestattet, welche nicht nur die angemietete Wohnung sondern auch die oberen Räume beheizt. Eine betriebskostenrechtliche Trennung der Heizkosten ist somit nicht möglich. Laut dem Mieter gibt es eine Vereinbarung mit dem Eigentümer, die beinhaltet, dass die Räume deshalb von ihm mit genutzt werden dürften. Eine schriftliche Bestätigung über dieses Nutzungsrecht steht bisher noch aus.

- **Weinbauernstraße 16 – 14 WE**

Für das Rückgebäude wurde ein Negativattest erteilt. Da laut Untersuchung statische Ertüchtigungen in erheblichem Maße notwendig wären, um das Gebäude zu modernisieren, soll das Vordergebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Bauantrag wurde Ende Dezember 2015 eingereicht, so dass der Abbruch voraussichtlich im zweiten Quartal 2016 beginnen kann.

- **Thierschstraße 10 - 6 WE**

Der für das dritte Quartal 2015 geplante Abriss des Gebäudes musste aufgrund der Statik des Nachbargebäudes verschoben werden und ist nun im ersten Halbjahr des Jahres 2016 geplant.

- **Jahnstraße 1 in Oberschleißheim – 1 WE**

Wie in den bisherigen Berichten bereits erläutert, ist das Objekt für den Verkauf vorgesehen. Nachdem die ursprünglichen Verkaufsverhandlungen scheiterten, sollte das Objekt nach Vorliegen des erforderlichen Energiebedarfsausweises und des neuen Bewertungsgutachtens regulär ausgeschrieben werden. Aufgrund fehlender Personalkapazitäten im Kommunalreferat sowie anderer vorrangiger Projekte konnte der geplante Zeithorizont nicht verwirklicht werden. Der Verkauf des Objektes ist nach wie vor vorgesehen. Eine Neuvermietung der zwischenzeitlich leerstehenden Wohnung wird aufgrund der dann deutlich niedrigeren Verwertungsmöglichkeiten als nicht zielführend erachtet.

1.1.3. Entwicklung der ab dem 01.01.2016 geplanten Maßnahmenbeginne

Von den zum 31.03.2015 gemeldeten insgesamt 313 leerstehenden Wohnungen sollten in insgesamt **46** Fällen erforderliche Maßnahmen erst nach dem 01.01.2016 beginnen oder es konnte noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Entwicklung und wird nachstehend erläutert:

Tabelle 2:

	Anzahl WE mit prognostiziertem Maßnahmenbeginn bis spätestens 31.03.2016	Anzahl WE mit prognostiziertem Maßnahmenbeginn nach dem 31.03.2016	Anzahl WE bisher „Sonstiges“	Summe	kumuliert
Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn ab 01.01.2016 laut Bericht vom 01.07.2015	27	6	13	46	46
Anzahl WE, deren Leerstand zum 31.12.2015 entfallen ist	20	0	0	20	20
Anzahl WE, deren Maß- nahme zum 31.12.2015 be- reits läuft	0	0	2	2	3
Anzahl WE mit Maßnah- menbeginn bis 30.06.2016	0	1	0	1	
Anzahl WE mit Maßnah- menbeginn bis 30.09.2016	0	0	0	0	
Anzahl WE mit Maßnah- menbeginn bis spätestens 31.12.2016	7	5	0	12	12
Anzahl WE mit späterem Maßnahmenbeginn oder ohne Termin, „Sonstiges“	0	0	11	11	11

20 der zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 erfassten leerstehenden WE sind in der Zwischenzeit entfallen. Dabei handelt es sich um Wohnungen an der Bad-Schachener-Straße im Sanierungsgebiet Ramersdorf. Hier wird die alte Wohnbebauung mit sogenannten „Substandard – Wohnungen“, d.h. Wohnungen ohne Bad und größtenteils einzelofen-beheizt, abgerissen und durch einen Neubau mit mehr und zeitgemäßen Wohneinheiten ersetzt. In diesem Projekt konnte zudem die geplante Bauzeit verkürzt werden, so dass nun mit einer Fertigstellung des Bauvorhabens bereits im dritten Quartal 2018 gerechnet werden kann. Da das gesamte Bauvorhaben aus mehreren Bauabschnitten besteht, die Zug um Zug zunächst leergezogen, dann abgerissen und durch modernen Wohnraum ersetzt werden, wird die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen an der Bad-Schachener-Straße bis zur Beendigung des Bauvorhabens stark differieren.

In der Haimhauser Straße (**1 WE**) konnte der ursprünglich später geplante Maßnahmenbeginn vorgezogen werden. Das Objekt befindet sich aktuell in einer Zwischennutzung durch das Sozialreferat und soll bis Ende April 2016 geräumt werden. Ab Mai 2016 erfolgen Sanierungsarbeiten für die beabsichtigte Umnutzung und Belegung des Objektes durch das Referat für Bildung und Sport.

Bei **4** weiteren **WE** in der Ludlstraße / Senftenauerstraße, **1 WE** in der Dientzenhofenerstraße sowie **7 WE** an der Bad-Schachener-Straße wird die geplante Maßnahme noch im Lauf des Jahres 2016 beginnen (siehe auch oben sowie Ziffer 1.1.2).

Im Fall der **1 WE** an der **Theresienhöhe 16**, bei der zum Berichtszeitpunkte 31.03.2015 der weitere Fortgang noch nicht absehbar war, wurde im August 2015 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission eine Bauvoranfrage zu verschiedenen Nutzungs-

möglichkeiten für das denkmalgeschützte Gebäude gestellt. Auf dessen Basis kann dann über die künftige Nutzung des Objektes entschieden werden.

Im Bericht vom 01.07.2015 wurde dargestellt, dass aufgrund bestehender finanzieller Differenzen mit den Erben der Miteigentümerin die Erwerbsverhandlungen über das im Teileigentum der Landeshauptstadt München stehenden Grundstücks am **Manzinger Weg (1 WE)** nicht abgeschlossen werden konnten. Mittlerweile ist der Antrag auf Teilungsversteigerung für das Anwesen in Vorbereitung. Das gerichtliche Verfahren wird jedoch einen Zeitraum von ca. 2 Jahren beanspruchen.

Damit verbleiben noch insgesamt **11 Fälle**, in denen der Beginn der jeweiligen Maßnahme derzeit nicht exakt definiert werden kann.

Diese 11 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Müllerstraße 2 - 6 - 4 WE**

Bereits in seiner Vollversammlung am 29.01.2015 stellte der Münchner Stadtrat die Weichen für das geplante Flüchtlings-Integrations- und Begegnungszentrum "Bellevue di Monaco" in den Häusern Müllerstraße 2 - 6. Aufgrund des Konzeptwechsels – vormals Abbruch und Neubau bzw. Sanierung - war eine Erbbaurechtsvergabe durch die Abteilung Immobilienservice des Kommunalreferates vorgesehen. Der entsprechende Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05197) wurde am 27.01.2016 in nichtöffentlicher Sitzung durch die Vollversammlung des Stadtrates gefasst. Der zu schließende Erbbaurechtsvertrag wird von Seiten des Kommunalreferates vorbereitet.

- **Wagnerstraße 3, Rückgebäude – 1 WE**

Wie bereits berichtet, sollte in der Wagnerstraße 3 ein Pilotprojekt zur Errichtung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte umgesetzt werden (Abriss und Neubau). Anfang 2015 erfolgte hierfür ein Planungsstopp. Das Planungsteam untersucht im Moment Varianten einer Minimalsanierung und einer energetischen Sanierung. Der Baubeginn ist für 2017 geplant. Das Rückgebäude kann auf Grund eines massiven Feuchtigkeitsschadens bis zum Beginn der Baumaßnahme nicht zwischenvermietet werden. Die früher leerstehenden Wohnungen im Haupthaus sind ausnahmslos zwischenbelegt. Auch das Atelier im Dachgeschoss, das aus brandschutztechnischen Gründen zunächst nicht vermietet werden konnte, ist inzwischen hergerichtet und ab 15.01.2016 als Atelier zwischenvermietet.

- **Eversbuschstraße 155 – 2 WE**

Eine Entscheidung über die künftige Nutzung des Objektes sollte am 04.02.2016 im Stadtrat getroffen werden, wurde jedoch verschoben. Ein neuer Termin steht bisher noch nicht fest. Das denkmalgeschützte Anwesen / Areal soll künftig Teil des Stadtteilkulturzentrums im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing werden. Das Baureferat soll hierfür mit der weiteren Planung beauftragt werden. Zunächst soll eine Machbarkeitsstudie erfolgen und auf deren Basis ein entsprechendes Nutzerbedarfsprogramm erstellt werden.

- **Horemansstraße 7 – 2 WE**

Bei diesen beiden Wohnungen wird derzeit die Möglichkeit einer Zwischenvermietung geprüft. Ein aktuell beauftragtes Gutachten ergab, dass eine Wiedervermietung der Wohnungen grundsätzlich möglich sei, hierfür jedoch noch weitergehende Untersuchungen in Bezug auf Schalldämmwerte erforderlich sind. Damit sich dadurch keine weiteren zeitlichen Verzögerungen für eine Entscheidung ergeben, werden die SWM jetzt Kostenschätzungen für die in den Wohnungen dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen einholen.

- **Neufahrner Str. 1, Gemeinde Berg-Harkirchen – 2 WE**

Aufgrund der Abgegebenheit und des baulichen Zustands eignet sich das Objekt sehr schlecht für eine Zwischennutzung. Das Anwesen wurde beispielsweise auf Verwendbarkeit zur Unterbringung von Flüchtlingen oder auch zur Nutzung durch Kreativschaffende überprüft, jedoch jeweils mit negativem Ergebnis. Das Verkaufsverfahren wird daher für die beiden Wohneinheiten angestrebt.

1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.12.2015 wurden insgesamt **132** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst, deren prognostizierte Leerstandsdauer bis zum Beginn der jeweils geplanten Maßnahme nachfolgend tabellarisch dargestellt wird:

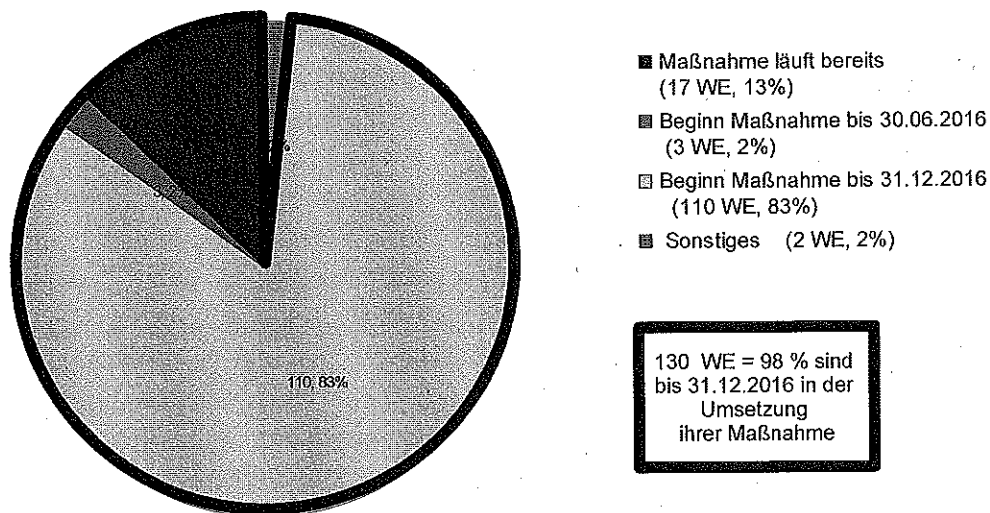
Tabelle 3:

	Maßnahme läuft bereits	Beginn <= 3 Monate	Beginn <= 6 Monate	Beginn <= 9 Monate	Beginn <= 12 Monate	Beginn > 12 Monate	Sonstiges	Summe
Anzahl der zum 31.12.2015 neu hinzuge- kommenen leerstehen- den WE	17*	0	3*	0	110	0	2	132
Prozentualer Anteil	13%	2%		83%		0%	2%	100%

* nachrichtlich: 3 Maßnahmen wurden vorgezogen; die leerstehenden WE sind zwar in der Tabelle zum Stichtag 31.12.2015 enthalten, aktuell aber bereits entfallen.

Die detaillierte Darstellung der verbleibenden Leerstandsdauer bis zum Maßnahmenbeginn zeigt auf, dass es sich in der Hauptsache (**98 % der neu erfassten Leerstände**) wiederum um temporäre Leerstände handelt, die regelmäßig mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Grafik zu Tabelle 3 – Anzahl der neu erfassten Leerstände gegliedert nach dem Beginn der geplanten Maßnahme:



In **13 %** der Fälle handelt es sich um **bereits laufende Maßnahmen**, so z.B. bei den 4 WE der Milchstraße. Hier hat die Modernisierungsmaßnahme in teilweise bewohntem Zustand im November 2014 begonnen. Die weiteren Schritte erfolgen abschnittsweise entsprechend den drei Versorgungssträngen. Nach der Fertigstellung des ersten Abschnitts konnten bereits fertig modernisierte Wohnungen wieder vermietet werden.

Weitere **2 %** der Fälle werden bis zum 30.06.2016 in der Umsetzungsphase ihrer geplanten Maßnahme sein.

In weiteren **83 %** der neu hinzugekommenen Fälle wird die Maßnahme bis Jahresende 2016 begonnen sein, so dass in lediglich **2 %** der neu aufgetretenen Fällen ein konkreter Termin bis zur Beseitigung des Leerstandes derzeit noch nicht genannt werden kann. Hierbei handelt es sich um folgende Wohnungen:

- **Krumbadstraße 35 – 1 WE**
Die Dachgeschosswohnung wird als Ausweichfläche für eine ärztliche Gemeinschaftspraxis in der Bad-Schachener-Str. 66 vorgehalten. Wie bereits unter Ziffer 1.1.3 ausgeführt, wird in diesem Gebiet in mehreren Bauabschnitten eine Großsanierungsmaßnahme durchgeführt. Weitere Flächen im Haus Krumbadstraße 35 werden daher als sog. Umsetzerwohnungen hinzukommen. Bis zur Fertigstellung des Neubaus in der Bad-Schachener-Straße wird für die Ausweichflächen eine vorübergehende Zweckentfremdung beantragt.
- **Ungererstraße 130 – 1 WE**
Aufgrund der beabsichtigten Generalsanierung der Friedhofsgebäude wurden notwendige Sanierungsarbeiten für eine Weitervermietung zurückgestellt. Da die Wohnung aktuell nicht für den Betrieb des Friedhofs benötigt wird, wird zur Zeit geprüft, ob eine

Zwischennutzung bis zum Beginn der geplanten Sanierungsarbeiten am Nordfriedhof in Frage kommt. Eine Zwischennutzung wäre grundsätzlich für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren realistisch. Da sich die Wohnung inmitten des Friedhofgebäudes befindet, ist bei der Belegung auf die besonderen Umstände der Umgebung (pietätvolles Verhalten) Rücksicht zu nehmen. Aufgrund des notwendigen Sanierungsaufwands für eine Weitervermietung ist zunächst die Wirtschaftlichkeit für eine Zwischennutzung zu prüfen. Darüber hinaus muss vertraglich sichergestellt sein, dass die Wohnung mit Sanierungsbeginn (evtl. auch weniger als 5 Jahre) geräumt werden kann.

1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2015 leerstehenden Wohnungen

Zum 31.12.2015 stehen insgesamt **284 WE** länger als 6 Monate leer. Im Vergleich zu den bisherigen Berichten hat sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen damit weiterhin reduziert.

Zudem hat bei 101 dieser WE (**36 %** der am 31.12.2015 leerstehenden WE) die Umsetzungsphase der geplanten Maßnahme bereits begonnen. Weitere **29 Fälle (10%)** werden innerhalb von sechs Monaten, also bis spätestens 30.06.2016, ihre geplante Maßnahme begonnen haben.

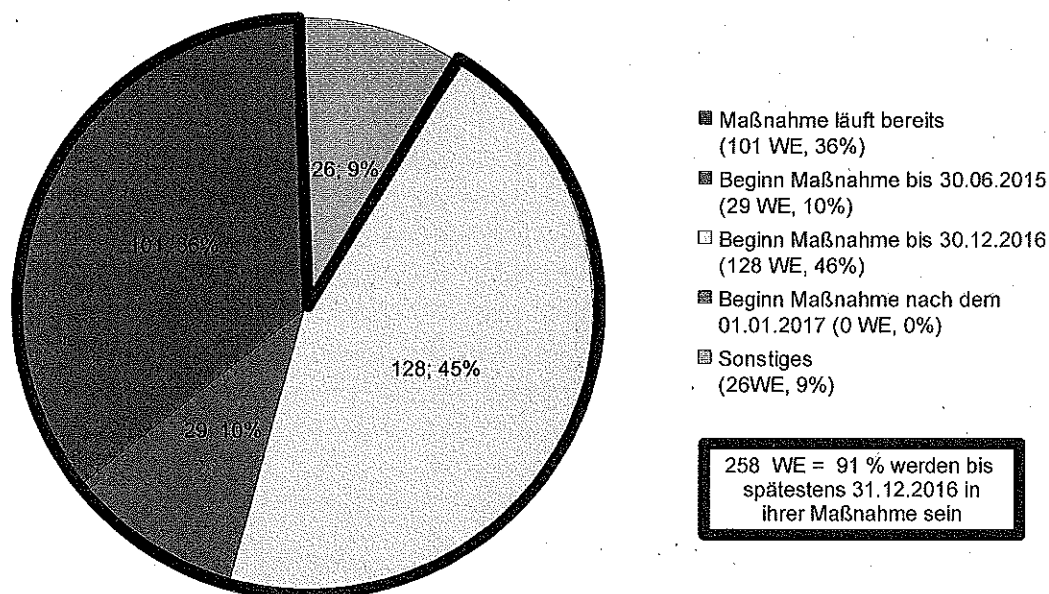
Die nachfolgende Tabelle bietet einen detaillierten Überblick, den die zugehörige Grafik verdeutlicht:

Tabelle 4:

Anzahl der am 31.12.2015 leerstehenden WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2016	Beginn Maßnahme bis 31.12.2016	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2017	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2015 leerstehenden WE	101	29	128	0	26	284
Gesamt gruppiert	130		128	0	26	284
Prozentualer Anteil	36%	10%	45%	0%	9%	100%
Prozentualer Anteil gruppiert	46%		45%	0%	9%	100%

* nachrichtlich: 3 Maßnahmen wurden vorgezogen; die leerstehenden WE sind zwar in der Tabelle zum Stichtag 31.12.2015 enthalten, aktuell aber bereits (zum 20.02.2016) entfallen.

Grafik zu Tabelle 4:



Aus den vorhergehenden Darstellungen und Erläuterungen ist ersichtlich, dass es sich auch bei den zum 31.12.2015 vorhandenen Leerständen, ebenso wie in den vorangegangenen Berichten, größtenteils um unvermeidbare Leerstände handelt, die aufgrund anstehender Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten für einen befristeten Zeitraum entstehen müssen. Nur wenn die betreffenden Wohnungen Zug um Zug frei gemacht werden, können die anstehenden Arbeiten ohne unzumutbare Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter durchgeführt werden. Modernisierungsarbeiten, die in teilweise noch bewohntem Zustand bereits begonnen werden (z.B. Milchstraße) können nur in sehr geringem Umfang und bei geeigneten Objekten erfolgen.

Erfreulicherweise hat in **36 %** der leerstehenden Wohnungen, in **101 Fällen**, deren Umsetzungsphase **bereits begonnen**, so dass diese Wohnungen nach der Beendigung der jeweiligen Maßnahme in Bälde wieder vermietet werden können.

In **29 weiteren Fällen (10%)** wird die geplante Maßnahme bis spätestens 30.06.2016 bereits begonnen haben, so dass in insgesamt **46 %** des zum 31.12.2015 bestehenden längerfristigen Leerstandes dieser bis Mitte des Jahres 2016 beseitigt sein wird.

128 Fälle (45%) werden noch im Jahre 2016 ihrer jeweiligen geplanten Maßnahme unterzogen. Damit werden voraussichtlich **91 %** der zum 31.12.2015 vorhandenen Leerstände bis spätestens Ende des Jahres entfallen oder in der Umsetzungsphase ihrer jeweils

geplanten Maßnahme sein.

In **9 % der Fälle (26 WE)** kann noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Es handelt sich um folgende Fälle:

- Krumbadstraße 35 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Müllerstraße 4 - 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Obere Grasstraße 1 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Wagnerstraße 3 Rgb. - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Quellenstraße 44 - 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Odinstraße 29 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Bodenseestraße 210 - 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Von-Reuter-Straße 1 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Stridbeckstraße 7 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Horemannstraße 7 - 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Ungererstraße 130 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.2)
- Jahnstraße 5, Oberschleißheim - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Neufahrnerstraße 1, Gemeinde Berg/Harkirchen - 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Theresienhöhe 16 - 1WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Muspilistraße 8 - 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Eversbuschstraße 155 - 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)

1.4. Darstellung der zahlenmäßigen Veränderung

Diese Beschlussvorlage beinhaltet einen Bericht in Form von Tabellen mit allen Leerständen, die zum Stichtag 31.12.2015 länger als sechs Monate bestehen:

- Wohnungsverzeichnis GWG (Anlage 1),
- Wohnungsverzeichnis GEWOFA (Anlage 2),
- Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat (Anlage 3).

Die Bezeichnung der Stadtbezirke ist im Anhang dargestellt (Anlage 4).

In den bisherigen Leerstandsberichten war als Anlage das Wohnungsverzeichnis des Sozialreferates beigefügt. Nachdem die bisher bestehenden Leerstände entfallen sind, bzw. dem Referat für Bildung und Sport zur Nutzung überlassen wurden (siehe hierzu Ziffer 1.1), entfällt diese Anlage ersatzlos.

Aus den vorliegenden Meldungen der länger als 6 Monate leerstehenden Wohneinheiten (Anlagen 1 bis 3) ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

Zum 31.12.2015 gab es insgesamt **284** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind 0,44 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 64.000 Wohnungen, bzw. rund 0,03 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 775.175 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2014.

Nach dem CB Richard Ellis (CBRE)-empirica-Leerstandsindex, der flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen zur Verfügung stellt, beträgt der Leerstand für das Jahr 2014 in der Landeshauptstadt München 0,4 %. Damit weist die Landeshauptstadt München nach dieser Studie deutschlandweit den geringsten Leerstand auf. Die Grundlage des Indizes bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. Die Leerstandquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich entspricht damit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex. Vor dem Hintergrund des ambitionierten und stark erhöhten Neubauprogramms erscheint dies umso bemerkenswerter.

1.5. Entwicklung der Wohnungsleerstände

In der nachfolgenden Tabelle wird die Entwicklung der längerfristig leerstehenden Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich seit der ersten Berichterstattung an die Vollversammlung des Stadtrates zum Stichtag 31.10.2013 dargestellt.

Wohnungsleerstände im Zeitvergleich					
	Anzahl leerstehende WE zum 31.10.2013	Anzahl leerstehend e WE zum 31.03.2014	Anzahl leerstehend e WE zum 30.09.2014	Anzahl leerstehend e WE zum 31.03.2015	Anzahl Leerstände zum 31.12.2015
GWG					
eigener Bestand	289	329	330	116	49*
Verwaltung für KoR	5	5	4	4	4
Verwaltung für MGS	16	17	17	22	17
GEWOFAG					
eigener Bestand	197	114	119	103	164*
Verwaltung für KoR	21	23	23	15	14
Verwaltung für Stiftungen	42	45	35	15	11
Verwaltung für SWM	11	11	14		0
SWM	11	0	0	8	2
Kommunalreferat	45	40	33	29	20
Sozialreferat	10	3	1	1	0
Summe	647	587	576	313	284*
* nachrichtlich: 3 Maßnahmen wurden vorgezogen; die leerstehenden WE sind zwar in der Tabelle zum Stichtag 31.12.2015 enthalten, aktuell aber bereits (zum 20.02.2016) entfallen.					

Die Tabelle verdeutlicht anschaulich, dass die im Jahr 2013 begonnene Debatte über leerstehenden Wohnraum in der Landeshauptstadt München die Sensibilität für Wohnungsleerstände und deren Vermeidung sowie die Intensivierung des Instrumentes der Zwischennutzung in erheblichem Maße verstärkt hat, so dass die Anzahl der Leerstände zwischen dem 31.10.2013 und dem 31.12.2015 um **44 %** gesunken ist.

Wie bereits mehrfach berichtet, ist ein gewisser Leerstand an städtischen Immobilien jedoch unvermeidlich, um nicht mehr zeitgemäßen Wohnraum grundlegend zu modernisieren. In den Fällen, in denen Modernisierung nicht wirtschaftlich ist, werden Häuserzeilen abgerissen und statt dessen mehr Wohnraum geschaffen (siehe hierzu auch Ziffer 1.1 sowie Ziffer 1.2). Dies ist mit sozialverträglichen Umsetzungen der bisherigen Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter verbunden, so dass auch eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden muss.

2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn – Expertenrunde

Wie bereits mehrmals berichtet ist die vorrangige Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften neben der Errichtung preisgünstigen Wohnraums die Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Zur Aufgabenerfüllung ist temporärer Leerstand von Mietwohnungen unvermeidbar, um unzumutbare Belästigung der Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter der von Sanierung oder Modernisierung betroffenen Wohnungen abzuhalten und die Bauarbeiten stringent und wirtschaftlich durchzuführen. In diesen Fällen, in denen aufgrund erforderlicher Baumaßnahmen für einen beschränkten Zeitraum Wohnungsleerstand unverzichtbar ist, wird das Instrument der Zwischennutzung – soweit möglich – genutzt.

In den bisherigen Berichten wurde dem Stadtrat über die diesbezüglich erfolgten Schritte aus-

föhrlich berichtet, u.a. über die Identifizierung geeigneter Personenkreise als Übergangsmieter bzw. -mieterinnen, über die baulichen Voraussetzungen sowie über die wirtschaftliche Darstellbarkeit.

Mit dem vorliegenden Bericht werden die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse seit der letzten Berichterstattung gegenüber der Vollversammlung des Stadtrates fortgeschrieben.

2.1. Alternative Zwischennutzungsmöglichkeiten

2.1.1. Studierende

Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie des Studentenwerkes München setzten sich unter der Leitung der Stellvertreterin der Stadtbaurätin – wie im Leerstandsbericht am 01.07.2015 unter Ziffer 2.2.3. angekündigt - im August 2015 nochmals intensiv mit dem Thema Unterbringung von Studierenden auseinander.

Zu diesem Zweck fand am 05.08.2015 ein gemeinsames Treffen statt, in dessen Anschluss leerstehende zur Verfügung stehende Wohnungen exemplarisch besichtigt werden konnten.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die (wenigen) in Frage kommenden Wohnungen nicht für eine Zwischennutzung durch Studierende in Frage kommen.

Wie in den bisherigen Berichten bereits dargestellt, handelt es sich bei den in Frage kommenden Wohnungen der GWG um Wohnungen ohne Bad, mit Kaltwasseranschluss und mit Einzelöfen ausgestattet, die nicht mehr den heutigen Anforderungen der Zielgruppe der Studierenden entsprechen. Insbesondere aufgrund des mangelhaften Zustandes der Wohnungen, die zudem teilweise sehr stark mit Schimmel befallen sind, sowie der ungenügenden Ausstattung ist die für eine Zwischennutzung erforderliche Sanierung wirtschaftlich weder für die städtischen Wohnungsgesellschaften noch für das Studentenwerk München vertretbar.

Studierende scheiden daher als potentielle Zwischennutzungsgruppe aus.

Die GEWOFAG kann aufgrund der Nutzung von noch bestehenden Zwischennutzungspotentialen in der Ludlstraße zur Flüchtlingsunterbringung keine weiteren Wohnungen, die sich für eine Zwischenbelegung eignen, anbieten. Dementsprechend gab es keine weiteren Angebote zur Zwischennutzung von Wohnraum an das Studentenwerk München.

Die GEWOFAG baut jedoch im Quartier Domagkpark an der Max-Bill-Straße Appartements für Studierende. Im Dezember 2015 wurde der Mietvertrag zwischen der GEWOFAG und dem Studentenwerk München unterschrieben. Die insgesamt 116 möblierten Appartements werden vom Studentenwerk München nach den geltenden Aufnahme- und Bewerbungsbedingungen ausschließlich an Studierende vergeben.

2.2.2. 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.

Am 14.04.2015 wurde im Kinder- und Jugendhilfeausschuss das Konzept zur „Zwischennutzung leerstehender Wohnungen zur Verselbstständigung junger Erwachsener sowie junger Flüchtlinge“ (Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 02303) beschlossen, wonach verkehrssichere Wohnungen bis zum planmäßigen Abriss bzw. bis zur planmäßigen Sanierung des jeweiligen Gebäudes im Rahmen der Jugendhilfe belegt werden sollten.

Nach den konkretisierenden Gesprächen zwischen den Trägern der freien Jugendhilfe, sowie GWG und GEWOFAG und dem Stadtjugendamt zur Umsetzung des Beschlusses, stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Die im Jahr 2015 in der Diskussion gestandenen Wohnungen stehen laut GWG zum Abriss bereit und könnten nur noch bis August 2016 genutzt werden. Eine pauschale Zusicherung der Wohnungsbaugesellschaft zur Übernahme der Bewohnerinnen und Bewohner in ein späteres Mietverhältnis konnte nicht getroffen werden, so dass eine dauerhafte Versorgung mit Wohnraum im Vorfeld nicht gesichert ist. Die ca. 100 - 120 angebotenen Wohnungen sind in einem nicht bewohnbaren Zustand. Nach einer vor Ort Begutachtung müsste in die Wohnungen jeweils ca. 5500 € investiert werden, um diese in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Werden die notwendigen Betreuungskosten und die Kosten für das Management der Koordination, Vergabe und Belegung der Wohnungen und die Weitervermittlung im Anschluss hinzu gerechnet, müssten insgesamt ca. 1,8 Mio € in die Umsetzung des Konzeptes zur Zwischennutzung investiert werden.

Aufgrund der sich im Jahr 2015 geänderten Rahmenbedingungen sieht das Stadtjugendamt derzeit keine Möglichkeit, den Beschluss „Zwischennutzung leerstehender Wohnungen zur Verselbstständigung junger Erwachsener sowie junger Flüchtlinge“ wirtschaftlich umzusetzen.

2.2.3. Künstler

Im Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 17.12.2014 wurden unter Ziffer 2.2.2 die Bedürfnisse, Anforderungen und Wünsche Münchner Künstlerinnen und Künstler an Ateliers ausführlich dargestellt.

Zur Realisierung von Zwischennutzungen für künstlerische Aktivitäten arbeitet die GEWOFAG eng mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München sowie dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (siehe hierzu Ziffer 2.2.2.2 des Leerstandsberichtes vom 01.07.2015) zusammen.

Im Jahr 2015 konnten insgesamt 6 Gewerbeobjekte durch Künstler zwischengenutzt werden, darunter – wie bereits berichtet – das ehemalige Cafe am Hochhaus in der Blumenstraße 29. Von Mitte Dezember 2015 bis Anfang Februar 2016 bespielten Künstlerinnen, Künstler und Kreativschaffende verschiedener Münchner Atelierhäuser und Institutionen einen ehemaligen Teppichladen in der Maximilianstraße.

Ab Mitte März 2016 wird eine Ladeneinheit im Ruffiniblock zwischengenutzt werden.

3. Bericht über Einzelfälle – Fortschreibung

In der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 wurden Einzelfälle dargestellt, über deren Entwicklung hinsichtlich ergriffener Maßnahmen in den bisherigen Vorlagen detailliert berichtet wurde. Nachfolgend wird sowohl der aktuelle Entwicklungsstand zu diesen Einzelfällen als auch zu den in der Presse diskutierten Anwesen erläutert, soweit dies nicht in einer der vorstehenden Ziffern erfolgte.

3.1. Wagnerstraße 3, Thierschstraße 10

insgesamt 7 leerstehende Wohnungen im Eigentum der GEWOFAG

Erläuterung zur Wagnerstraße siehe Ziffer 1.1.3, zur Thierschstraße Ziffer 1.1.2.

3.2. Keferstraße 24, Kreuzstraße 9, Rothmundstraße 3, Böcksteinerstraße 31, Pilotystraße 8, Pettenkoferstraße 6

5 leerstehende WE zum 31.12.2015, alle Pilotystraße

Verwaltung durch die GEWOFAG für die Stiftungsverwaltung

Bereits zum Berichtszeitpunkt 31.03.2015 waren die ehemals leerstehenden Wohnungen der Objekte Keferstraße, Rothmundstraße und Böcksteinerstraße zwischenbelegt, bzw. nach Abschluss der Sanierungsarbeiten regulär vermietet (siehe hierzu Ziffer 3.2 des Berichtes vom 01.07.2015), so dass aktuell nur noch über die beiden nachfolgenden Objekte zu berichten ist.

Pilotystraße 8 – 5 WE

Das im Sozialausschuss am 16.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02759) beschlossene Sanierungskonzept wird derzeit umgesetzt. Die Maßnahme verläuft planmäßig. Mit einer Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme wird bis Mitte 2016 gerechnet. Die 5 Wohnungen des Vordergebäudes und das Rückgebäude können dann wieder langfristig einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

In Ausführung des Sozialausschussbeschlusses vom 09.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03215) wird die Immobilie im Rahmen einer erbbaurechtsähnlichen Vereinbarung nach Abschluss der Sanierung an den Hoheitshaushalt überlassen.

Kreuzstraße 9

Die im Sozialausschuss vom 17.07.2014 beschlossenen notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fassade sowie die Instandsetzung der 3 leer stehenden Wohnungen konnten im Herbst 2015 abgeschlossen werden. Die Wohnungen wurden anschließend wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

3.3. 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 leerstehenden Wohnungen ist ohne Genehmigungsverfahren nicht zulässig, die noch bestehenden Mietverhältnisse sind

vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung lediglich geduldet.

Mit Negativattest vom 11.02.2015 wurde dem Kommunalreferat mitgeteilt, dass die Wohnungen in den Anwesen Tumblingerstraße 27 und 29 nicht für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Bei der Untersuchung der beiden leerstehenden Wohnungen im Hinblick auf eine Zwischennutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde festgestellt, dass hierfür noch Baumaßnahmen erforderlich sind. Die Baumaßnahmen in der Wohnung Tumblingerstraße 29 wurden im August 2015 beendet und die Wohnung anschließend dem Sozialreferat übergeben. Mittlerweile sind dort unbegleitete Flüchtlinge untergebracht, so dass die Wohnung Tumblingerstraße 29 nunmehr einer Zwischennutzung zugeführt und nicht mehr leerstehend ist.

Für die Wohnung in der Tumblingerstraße 27 ist aufgrund der bevorstehenden Nutzung des Gebäudes für die Zwecke des Volkstheaters und den im Vergleich zur Tumblingerstraße 29 nochmals höheren Sanierungskosten eine Zwischennutzung nicht mehr wirtschaftlich.

3.4. Schleißheimer Straße 144 – 10 WE

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

Das Objekt wird planmäßig im Februar / März 2016 bezugsfertig sein.

4. Fazit und Ausblick

Die bisherigen Leerstandsberichte zeigen deutlich auf, dass infolge des Auftrags der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unverzichtbar ist. Die Anzahl der Mietwohnungsbestände ist daher naturgemäß größeren Schwankungen unterworfen. Zudem muss eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden, um die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieterinnen und Mietern den Vorgaben des Stadtrates gemäß sozialverträglich umsetzen zu können.

Dennoch zeigt insbesondere der Vergleich der Anzahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen zu den Stichtagen der bisherigen Leerstandsberichte (siehe Tabelle unter Ziffer 1.5) auf, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Referate mit Immobilienbesitz kontinuierlich daran arbeiten, leerstehende Wohnungen von vorne herein zu vermeiden. Soweit Wohneinheiten aufgrund anstehender Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden sie hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung geprüft. Dadurch ist es gelungen, auch bei Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich die laut CBRE deutschlandweit niedrigste Leerstandsquote zu erreichen.

Eine weitere Reduzierung dieser Quote wird aufgrund der beschriebenen Notwendigkeit von Leerständen infolge anstehender Maßnahmen wohl nicht mehr erreicht werden können. Die leerstehenden sog. Substandard Wohnungen sind weder regulär vermietbar noch zur Zwischenbelegung geeignet.

Die Wohnungsbaugesellschaften legen größten Wert darauf, durch die zeitliche Planung von Bauabschnitten Leerstand soweit als möglich zu vermeiden. Mit den Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates konnte aufgezeigt werden, dass die Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften größtenteils eingehalten werden.

Soweit in Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden kann bzw. konnte (vgl. hierzu Ziffer 1.1.2) ist dies teilweise unvorhergesehenen, in jedem Fall aber nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet.

Bei den Wohnungen, deren temporärer Leerstand unverzichtbar ist, wird jede leerstehende Wohnung auf ihre Eignung zu Zwischennutzung geprüft, und diese Möglichkeit auch wahrgenommen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

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 einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentinnen und Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Von den Leerstandsberichten zum 31.12.2015 gemäß Ziffer 1 des Vortrags mit den Anlagen 1 bis 4 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 01.07.2015 wird Kenntnis genommen.
2. Die berichtenden Dienststellen und Beteiligungsgesellschaften bleiben weiterhin beauftragt, auf die Reduzierung des Leerstands hinzuwirken.
3. Der Stadtrat beauftragt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft den nächsten Bericht zum Stichtag 31.12.2016 im ersten Quartal 2017 dem Stadtrat vorzulegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentinnen/
die Referenten

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung

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