



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Frau Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtratsfraktion DIE LINKE

Rathaus

Datum 27.03.2020

**Nachgehakt: Zweckentfremdungsverfahren / Wohnungsleerstand in der Siedlung am Perlacher Forst**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01675 von der DIE LINKE  
vom 30.12.2019, eingegangen am 02.01.2020

Az. D-HA II/V1 6820-18-0008

Sehr geehrte Frau Stadträtin Wolf,

in Ihrer Anfrage vom 30.12.2019 führen Sie Folgendes aus:

„Auch nach unserer Anfrage vom 06.06.2019 (Fortwährender Wohnungsleerstand in der Siedlung am Perlacher Forst) und Ihrer Antwort vom 08.08.2019 ist es weiterhin so, dass in der Siedlung am Perlacher Forst, auch amerikanische Siedlung genannt, viele Wohnungen leerstehen, dies teilweise bereits seit Jahren. Eigentümerin ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). An den Hausblöcken Cincinnatistr. 44 bis 48, 50 bis 54 und 56 bis 60 sowie Pennstr. 1 bis 5 gibt es offensichtlich besonders viele Wohnungen, die nicht genutzt werden. Anwohner bestätigen, dass dieser Zustand beständig anhält.

Da Wohnungssuchende und die Öffentlichkeit kein Verständnis mehr dafür haben, wenn Wohnungen gerade in München leerstehen, insbesondere solche, die im Besitz der öffentlichen Hand sind, bitten wir den Oberbürgermeister folgende Fragen zu beantworten:“

Zu Ihrer Anfrage vom 30.12.2019 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

**Frage 1:**

Wie lässt es sich erklären, dass sich das Zweckentfremdungsverfahren in der Siedlung am Perlacher Forst derart lange hinzieht?

Antwort:

Die lange Dauer des Zweckentfremdungsverfahrens lässt sich dadurch erklären, dass es bei der notwendigen Überplanung des betroffenen Stadtgebietes zur Schaffung von möglichst viel neuem Wohnraum einer längeren Vorlaufzeit bedarf. Für die Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen, wie Abbruch und Neubau, Umbau, Aufstockung und Modernisierung des Areals, ist es nötig, einzelne Häuser zu leeren. Dies erfolgt in der Regel durch Fluktuation oder durch sozial verträgliche Umsetzungen der Mieterinnen und Mieter. Dieser längere Leerstand von Wohnungen muss der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, bei dem Ausmaß der geplanten Baumaßnahmen und den notwendigen Klärungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zugestanden werden.

Es handelt sich daher um einen gerechtfertigten Leerstand im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

**Frage 2:**

Was ist aus dem Bußgeldverfahren geworden, welches die Stadt diesbezüglich eingeleitet hat?

Antwort:

Da es sich momentan noch um einen gerechtfertigten Leerstand handelt, ruht das Bußgeldverfahren.

**Frage 3:**

Wie hoch würde ein Bußgeld voraussichtlich ausfallen?

Antwort:

Nach derzeitigem Sachstand kann noch keine Aussage über die Höhe einer gegebenenfalls zu verhängenden Geldbuße getroffen werden.

**Frage 4:**

Wie sind die Gespräche zwischen der Landeshauptstadt München und der BImA nach Ihrer Antwort vom 08.08.2019 auf unsere Anfrage vom 06.06.2019 verlaufen?

Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Ende 2019 haben Gespräche zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) begonnen, wie die betreffenden

Bestandsgebäude der Siedlung moderat saniert bzw. modernisiert werden können. Dabei soll als nächster Schritt, aufbauend auf eine umfangreiche Bestandsaufnahme, eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet werden, bei der auch die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei gleichzeitigem Erhalt des Gebietscharakters mit seinen prägenden Merkmalen geprüft werden soll. Die BImA wird bei den einzelnen Projektschritten von der Partnerschaft Deutschland (PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH) organisatorisch unterstützt, um das Verfahren zu beschleunigen und zu professionalisieren.

Zusätzlich wird eine Prüfung für eine Milieuschutzsatzung seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt.

Abhängig vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist dann zu klären, wie und mit welchen Instrumenten die Planung und Umsetzung gesteuert werden muss bzw. in welchem Zeitrahmen die Umsetzung erfolgen kann. Eine zügige Umsetzung liegt im Interesse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde seitens der BImA zugesichert, die Sanierung bzw. Modernisierung sozialverträglich zu gestalten. Für eine kurzzeitige Zwischenvermietung der leerstehenden Wohnungen bestünden seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung keine Einwände, die Umsetzung obliegt der BImA.

#### **Frage 5:**

Wie viele laufende Zweckentfremdungsverfahren gibt es aktuell in München?

Antwort:

Die Zahlen des Jahres 2018 wurden dem Sozialausschuss zuletzt mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14616 (Sitzung des Sozialausschusses am 29.05.2019) vorgelegt.

Insgesamt wurden in dem zuständigen Fachbereich im Jahr 2018 für 2.982 Wohneinheiten zweckentfremdungsrechtliche Verfahren durchgeführt.

Die Zusammenfassung der Zahlen für das Jahr 2019 wird derzeit erstellt und dem Sozialausschuss, wie in den vergangenen Jahren auch, noch in der 1. Jahreshälfte vorgelegt.

Um noch mehr Hinweise auf potentielle ungenehmigte zweckfremde Nutzungen von Wohnraum zu erhalten, hat das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration im Januar 2018 eine Online Meldeplattform ([www.raum-fuer-muenchen.de](http://www.raum-fuer-muenchen.de)) eingerichtet. Mit dieser Meldeplattform steht den Bürgerinnen und Bürgern ein zeitgemäßer, unkomplizierter und niederschwelliger Kommunikationskanal zur Verfügung.

Ein erklärtes Ziel der Meldeplattform, eine höhere Anzahl an Hinweisen an den Fachbereich zu generieren, konnte in einem sehr deutlichem Maße erreicht werden. Bis zum 31.12.2019 gingen über diesen Weg genau 2.222 Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum ein. Von diesen abgegebenen Hinweisen wurden im Fachbereich rund 700 zweckentfremdungsrechtliche Verwaltungsverfahren eingeleitet. Rund 200 dieser eingeleiteten Verfahren konnten bereits abgeschlossen werden.

Diese Online-Meldeplattform ist mittlerweile bei den Bürgerinnen und Bürgern bekannt und

etabliert und wird in äußerst regem Umfang genutzt.

**Frage 6:**

Wie lange dauert ein Zweckentfremdungsverfahren in München durchschnittlich?

Antwort:

Die Dauer von Zweckentfremdungsverfahren werden statistisch nicht erfasst und sind individuell sehr verschieden. Manche Verfahren können nach wenigen Wochen abgeschlossen werden, andere können, zumal wenn der Rechtsweg beschritten wird, auch Jahre dauern.

**Frage 7:**

Ist die Dienststelle, die Zweckentfremdungsverfahren bearbeitet, personell ausreichend besetzt?

Antwort:

Der Fachkräftemangel im öffentlichen Dienst schlägt sich auch auf die zuständige Dienststelle nieder. Erst wenn tatsächlich alle Stellen besetzt sind, kann sachlich über weitere Personalzuschaltungen entschieden werden.

Bezüglich weitergehender Informationen hinsichtlich der personellen Ausstattung der Dienststelle wird ebenfalls auf die Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14616 verwiesen.

**Frage 8:**

Gibt es eine rechtliche Grundlage, mit der Eigentümer\*innen verpflichtet werden können, Wohnungsleerstände in München nach drei Monaten anzuzeigen?

Antwort:

Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer und/oder die Mieterin bzw. dem Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum länger als drei Monate leer steht (vgl. Art. 1 Abs. 1 Nr. 4 des Zweckentfremdungsgesetzes [ZwEWG] in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 4 ZeS). Sobald Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht, spricht die Zweckentfremdungssatzung von einem gerechtfertigten Leerstand (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS). Eine Anzeigepflicht für Leerstände existiert derzeit nicht.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin