



**An Frau Stadträtin Katrin Habenschaden,  
Herrn Stadtrat Dominik Krause, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher,  
Herrn Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch,  
Frau Stadträtin Jutta Koller, Frau Stadträtin Angelika Pilz-Strasser  
Rathaus**

30.03.2020

**Wem gehört München? Münchens Wohnungsmarkt transparenter machen  
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO**

Anfrage Nr. 14-20 / F 01633 von Frau StRin Katrin Habenschaden, Herrn StR Dominik Krause, Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Herbert Danner, Frau StRin Anna Hanusch, Frau StRin Jutta Koller, Frau StRin Angelika Pilz-Strasser vom 05.11.2019, eingegangen am 05.11.2019

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 05.11.2019 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist sehr intransparent. In einigen europäischen Ländern ist die Einsicht in die Grundbücher über das Internet für die Öffentlichkeit möglich. In Deutschland sind die Grundbücher Geheimsache. Selbst Profis gelingt es kaum, die Eigentumsverhältnisse auf dem Mietmarkt zu ermitteln. Dabei sind die Besitzverhältnisse auf dem Immobilienmarkt von tragender Bedeutung für alle anderen Bereiche gesellschaftlichen Zusammenlebens. Aufgabe des Stadtrats ist es, soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt herzustellen und hierfür die entsprechenden politischen Entscheidungen zu treffen. Doch wie soll dies auf der Basis so lückenhafter Informationen geschehen? Es ist daher Zeit für mehr Transparenz auf dem Münchner Mietmarkt und die Frage: Wem gehört München?

Zu Ihrer Anfrage nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München verfügt nicht über einen gesamtstädtischen, anonymisierten Datensatz zu den Eigentumsverhältnissen auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt. Wie von Ihnen bereits angeführt, besteht in einigen europäischen Ländern die Möglichkeit, die Grundbücher über das Internet einzusehen. Dies ist in Deutschland bisher nicht möglich. Hierzu wäre die Zugänglichkeit der Daten auf Bundesebene zu regeln.

Frage 1:

„Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien sind in öffentlicher Hand?

- a. Wie viele davon bei Bund
- b. Wie viele davon bei Land?
- c. Wie viele davon den städtischen Wohnungsbaugesellschaften?"

Antwort:

- a) Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.
- b) Die Stadibau als 100-prozentige Tochter des Freistaats Bayern ist im Besitz von rund 5.000 Wohnungen in der Landeshauptstadt München.
- c) Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG verfügen über einen Bestand von insgesamt rund 64.000 Wohnungen. Ein geringer Anteil davon befindet sich außerhalb des Gemeindegebietes. Weitere rund 4.000 Wohneinheiten befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat, Sozialreferat, Kulturreferat, MGS, THV). Rund 3.000 Wohnungen befinden sich in der Hand der Stadtwerke München, der Stadtsparkasse München und des Tierparks.

Frage 2:

"Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien gehören Genossenschaften?"

Antwort:

Über 40.000 Wohneinheiten in der Landeshauptstadt München befinden sich im Eigentum von Genossenschaften.

Frage 3:

„Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien sind im Besitz von börsennotierten Unternehmen?"

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 4:

„Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien sind im Besitz von kleinen und mittelständischen Unternehmen?"

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 5:

„Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien sind im Besitz von

- a. geschlossenen Immobilienfonds
- b. offenen Immobilienfonds
- c. Immobilien-Spezialfonds
- d. REITs
- e. Immobilien-Aktiengesellschaften"

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 6:

„Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien sind im institutionellen Besitz?

- a. Davon im kirchlichen Besitz?
- b. Davon im Besitz von Stiftungen?
- c. Davon im Besitz von Versicherungen?
- d. Davon im Besitz von Pensionskassen?“

Antwort:

- a) Rund 6.000 Wohneinheiten befinden sich in im Besitz der katholischen Kirche (katholisches Siedlungswerk, Pfarreien, kirchliche Stiftungen, Vereine).
- b) bis d) Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 7:

„Wie viele Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien sind im privaten Besitz?“

Antwort:

Circa 25 Prozent des Wohnungsbestandes in München und damit rund 200.000 Wohnungen befinden sich im Besitz von selbstnutzenden Einzeleigentümer\*innen. Über die Anzahl der nicht selbstgenutzten Wohnungen, die sich im Besitz privater Einzeleigentümer\*innen befinden, liegen der Landeshauptstadt München keine Informationen vor.

Frage 8:

„Von wie vielen Münchner Wohneinheiten / Wohnimmobilien ist der Besitz nicht nachvollziehbar?“

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 9:

„In den in Fragen 1a bis 8 aufgeführten Kategorien, wie viele Eigentümer\*innen besitzen über a) 10 b) 100 c) 1000 und d) 5000 Wohneinheiten / Wohnimmobilien?“

Antwort:

a) und b)

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

c) Von folgenden Eigentümer\*innen ist bekannt, dass sie zwischen 1.000 und 5.000 Wohneinheiten besitzen: Stadibau, MEAG, Baugesellschaft München-Land GmbH, Wohnungsgenossenschaft München-West eG, Wohnbau GmbH, Eisenbahner-Baugenossenschaft München, Sedlmayr Gruppe, Heimbau Bayern Bau und Verwaltungsgesellschaft mbH, Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München, Stadtparkasse, Bayerische Hausbau/Schörghuber-Gruppe.

d) Von folgenden Eigentümer\*innen ist bekannt, dass sie über 5.000 Wohneinheiten in München besitzen: Städtische Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG, WSB Bayern Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH & Co KG, Katholische Kirche (katholisches Siedlungswerk, Pfarreien, Stiftungen), Dawonia, Vonovia, Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsbau.

Frage 10:

„Wie entwickelt sich der Anteil selbstgenutzten Eigentums, insbesondere im Neubau?“

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 11:

„Welche weiteren Möglichkeiten sieht die LH München, anonymisierte Daten über die Besitzverhältnisse des Münchner Immobilienmarktes zu erlangen?“

Antwort:

Aus den Daten des Grundbuches können Rückschlüsse auf Eigentumsverhältnisse gezogen werden. Diese liegen jedoch nicht als anonymisierter gesamtstädtischer Datensatz vor. Die Verantwortlichkeit für die Daten liegt beim Freistaat Bayern.

Um die Grundbücher öffentlich über das Internet einzusehen, wäre die Zugänglichkeit der Daten auf Bundesebene zu regeln.

Frage 12:

„Welche Möglichkeiten sieht die LH München, anonymisierte Auskunft über den Leerstand in München zu bekommen, beispielsweise über Daten der SWM?“

Antwort:

Die Leerstandsquote für Wohnungen in der Landeshauptstadt München beläuft sich auf unter 2 Prozent, wobei dieser Anteil in erster Linie der Fluktuation bei Wohnungswechseln zuzuschreiben ist. Aufgrund des praktisch nicht vorhandenen Leerstandes in München wird eine Erhebung und Auswertung nicht als sinnvoll erachtet.

Bürger\*innen können jedoch Leerstände, die sie bemerken, direkt bei der Stadt auf der Plattform [raum-fuer-muenchen.de](http://raum-fuer-muenchen.de) melden. Gesammelt werden hier nicht nur Hinweise auf Leerstände, sondern auf Zweckentfremdung allgemein - also auch, wenn Wohnraum offenbar als Praxis oder dauerhaft als Ferienwohnung genutzt wird.

Frage 13:

„Liegen der LH München Informationen zu mehrfach wechselnden Grundstückseigentümer\*innen und daraus entstehenden Spekulationsgewinnen vor?“

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 14:

„Wie viele Wohnungen werden in München pro Jahr von sogenannten Bestandhaltern gebaut?“

Antwort:

Der Landeshauptstadt München liegen hierzu keine weiterführenden Informationen vor.

Frage 15:

„Welche Erkenntnisse liegen der LH München darüber vor, wie viele Flächen in privater und in öffentlicher Hand sind, für die bereits Aufstellungsbeschlüsse von Bebauungsplänen für künftige Wohneinheiten existieren bzw. in konkreter Vorbereitung sind (Angabe überschlägig in Hektar und potenzielle Wohneinheiten)?“

Antwort:

Aufgrund zahlreicher Unwägbarkeiten im Rahmen der Querschnittsaufgabe Stadtplanung lässt sich eine einigermaßen belastbare Abschätzung der in den kommenden Jahren zu schaffenden Wohneinheiten maximal für die nächsten drei Jahre vornehmen. Nach derzeitigem Planungsstand werden in den Jahren 2020 bis 2022 Satzungsbeschlüsse für insgesamt ca. 27 Bebauungspläne mit etwa 16.000 Wohneinheiten angestrebt. Für eine Fläche von rund 200 Hektar sind Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne mit einem nennenswerten neu zu schaffenden Wohnanteil gefasst oder aktiv in Bearbeitung. Für das Paketpostareal, die Eggartensiedlung, die Lerchenauer Straße und Am Oberwiesenfeld wurden bereits Eckdaten- und Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Wettbewerbs- oder Planungsverfahren durchgeführt, die jedoch aus verschiedenen Gründen erst in den Folgejahren zur Satzung gebracht werden können. Die genannten Flächen umfassen etwa 57 Hektar. Ersten Schätzungen zufolge könnten hier nochmals rund 5.000 Wohnungen entstehen. Diese Zahl kann sich jedoch aufgrund des frühen Planungsstadiums noch deutlich verändern. Für weitere Flächen werden die erforderlichen vorbereitenden Grundlagenermittlungen mit unterschiedlicher Intensität durchgeführt, um in den Folgejahren Bebauungsplanverfahren durchzuführen bzw. abzuschließen. Hier lassen sich jedoch noch keine Flächengrößen und Wohneinheiten abschätzen. Darüber hinaus liegen teilweise Aufstellungsbeschlüsse vor, die vorrangig zur Sicherung von Planungs- und Entwicklungszielen und nicht zur Schaffung von Planungsrecht für weiteren Wohnraum gefasst wurden und für die aktuell kein Handlungsbedarf gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin