

Telefon: 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 31.12.2019
Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 01.01.2019**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 18455

§ 4 Nr. 9 b GeschO
§ 2 Nr. 15 GeschO

Anlagen

1. Wohnungsverzeichnis GWG
2. Wohnungsverzeichnis GEWOFAG
3. Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020

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

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 Ältes-

tenrates 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 26.06.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14601), hinsichtlich der wohnungspolitischen Brisanz des Themas erforderlich, um eine Berichterstattung vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums gewährleisten zu können. Zudem hat der Ältestenrat aufgrund der Corona-Krise am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 GeschO übernimmt für die Zeit der Sitzungsferien der Verwaltungs- und Personalausschuss als Ferienausschuss die Aufgaben der Vollversammlung und der Senate, ein Ausschlussgrund nach Art. 32 Abs. 4 GO liegt nicht vor.

Die Behandlung dieser Vorlage in der heutigen Sitzung ist notwendig, um dem Stadtrat der Wahlperiode 2014 – 2020 vor dem Ende seiner Amtsperiode noch den gewünschten Bericht zum Jahresende 2019 vorlegen zu können.

In allen bisherigen Berichten an die Vollversammlung des Stadtrates wurde erläutert und dargestellt, dass infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unvermeidbar ist.

Zudem muss eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden, um die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieterinnen und Mietern den Vorgaben des Stadtrates gemäß sozialverträglich umsetzen zu können und die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor unzumutbaren Belästigungen aufgrund von Baumaßnahmen zu schützen.

In den bisherigen Berichten wurde auch aufgezeigt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Referate mit Immobilienbesitz kontinuierlich daran arbeiten, längerfristigen Leerstand von Wohnungen von vorne herein zu vermeiden. Planungen hinsichtlich des Beginns von Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen, bei denen temporärer Leerstand unvermeidbar ist, werden hinsichtlich des tatsächlichen Beginns der jeweiligen Maßnahme regelmäßig eingehalten.

Soweit Wohneinheiten aufgrund anstehender Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden sie hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung geprüft.

Für die wenigen Leerstandsfälle, in denen ursprünglich geplante Planungshorizonte nicht eingehalten werden können bzw. konnten, gibt es regelmäßig nachvollziehbare und zum größten Teil unvorhersehbare Gründe. Aufgrund dieser Ergebnisse beschloss die Vollversammlung des Stadtrates in seiner Sitzung am 01.07.2015 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 03532, „Wohnraumbewirtschaftung, Bericht zum 31.03.2015“) den Berichtszeitraum zunächst auf 9 Monate, ab dem 01.01.2016 auf eine jährliche Berichterstattung auszudehnen.

Auf dieser Basis wird mit dieser Vorlage die Berichterstattung fortgesetzt.

Die Zahl der städtischen Wohnungen, die länger als sechs Monate leer stehen, unterliegt auf-

grund der regen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einem ständigen Wechsel. Zu Beginn der Berichterstattung im Jahr 2013 mussten insgesamt 647 längerfristig leerstehende Wohneinheiten verzeichnet werden. Bis zum Jahresende 2017 reduzierte sich deren Anzahl zunächst um 75 % auf 156 Leerstände, um im Folgejahr 2018 infolge des Beginns bzw. Fortschritts von umfangreichen Großmodernisierungsmaßnahmen wieder auf 327 zu steigen.

Zum 31.12.2019 sind nunmehr 394 längerfristig leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Diese Zunahme ist durch den stetigen Fortschritt von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. in der Siedlung an der Haldenseestraße, zu erklären. Denn im Rahmen von Großmodernisierungsmaßnahmen müssen Wohnungen Zug um Zug leergezogen werden. Erst wenn alle Wohnungen leergezogen sind, kann die Maßnahme beginnen.

An den Schwankungen zwischen zurückgehenden Leerstandszahlen und der Zunahme der entsprechenden Zahlen spiegeln sich die einzelnen Phasen der großen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten von der Planung über die vorbereitenden Maßnahmen, dem Abbruch und Neubau, bis hin zur Wiedervermietung. Folgerichtig zeigt auch die diesjährige Leerstandszahl auf, dass es sich um sogenannten baulich bedingten Leerstand handelt, der infolge von Großmodernisierungsmaßnahmen unabdingbar ist und durch den mehr zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird.

In der Vorlage wird dargestellt:

- In Ziffer 1.1 der aktuelle Sachstand der zum Jahresende 2019 leerstehenden Wohneinheiten. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2019 sind von den im letzten Leerstandsbericht aufgeführten 327 Wohnungen **tatsächlich** insgesamt 54 bisher leerstehende Wohnungen **entfallen** (rund **16,5 %**).
- Unter Ziffer 1.2 werden die zum Berichtsstand 31.12.2019 neu hinzugekommenen leerstehenden Wohneinheiten (121 leerstehende WE) erfasst.
- Unter Ziffer 1.3 werden die zum Berichtszeitpunkt 31.12.2019 länger als sechs Monate leerstehenden Wohnungen, insgesamt **394** Wohneinheiten, in der Gesamtschau betrachtet.
- In Ziffer 1.4 wird schließlich die Entwicklung der Leerstände seit Beginn der Berichterstattung zum Leerstand tabellarisch dargestellt.
- In Ziffer 2 wird hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung von länger leer stehenden Wohneinheiten (WE) berichtet.
- Unter Ziffer 3 wird ein Fazit gezogen.

Anzumerken ist, dass das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ständigen Änderungen unterworfen ist und deshalb die Ausführungen stichtagsbezogen Gültigkeit besitzen. Berichtsstand für das Zahlenwerk zu den Wohnungsleerständen ist der 31.12.2019.

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

1. Perspektive Maßnahmenbeginn – Evaluierung

1.1. Entwicklung der zum Berichtsstand 31.12.2018 geplanten Maßnahmen

Im Leerstandsbericht, der am 26.06.2019 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 14601), wurde dargestellt, dass zum Berichtszeitpunkt 31.12.2018 insgesamt 327 WE längerfristig leerstanden. **Prognostiziert** wurde, dass gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG München mbH (GWG) bis zum Jahresende 2019 davon 199 Fälle entfallen **sein sollten**.

Wie die nachfolgende Tabelle 1 zeigt, wurden für **142 WE (rund 72 %)** die **gemeldeten Planungshorizonte** der zum Jahresende 2018 leerstehenden WE auch tatsächlich **umgesetzt**.

Tabelle 1:

Zeitspanne bis zum Beginn der Maßnahme zum Stand 31.12.2018 Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.12.2018 laut Bericht vom 26.06.2019 (Plan-Soll)	Anzahl WE, bei denen die Maßnahme zum 31.12.18 bereits begonnen war	Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis 31.03.2019	Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis zum 30.06.2019	Anzahl WE mit Maßnahmenbeginn bis zum 31.12.2019	Summe
	9	60	29	101	199
Tatsächlicher Maßnahmenbeginn / Wegfall zum Stand 31.12.2019 (Plan-Ist), 71,86 %	8	60	29*	46	142
Planabweichung, 28,14 %	2	0	0	55	57
*zum Zeitpunkt der Vorlage des Berichtes					

Bei **57** Wohnungen, bei denen laut Bericht vom Juni 2019 bis Ende des Jahres 2019 die geplante Maßnahme umgesetzt sein sollte, wurde der berichtete Planungshorizont nicht eingehalten. Die nachvollziehbaren Gründe, aus denen die Planungshorizonte in diesen Fällen nicht eingehalten wurden, werden unter Ziffer 1.1.2 dargestellt.

Der Zielerreichungsgrad von mehr als 70 % ist umso bemerkenswerter, als es sich bei den vorhandenen leerstehenden Wohnungen regelmäßig um vormals bewohnte Wohnungen handelt, die dringend modernisierungs- oder sanierungsbedürftig sind oder die einem zeitgemäßen Grundriss nicht mehr entsprechen. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen müssen die bisherigen Bestandmieterinnen und -mieter sozialverträglich umgesetzt werden. Die Dauer, bis ein zu modernisierendes Anwesen vollständig leergezogen ist, muss in die Planungshorizonte mit einbezogen werden. Unter Berücksichtigung der Zeitdauer von den ersten Gremienbeschlüssen bis zur Realisierung einer Großmodernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme, der Zeitdauer, bis die Mieterinnen und Mieter sozialverträglich umgesetzt werden und ein Abbruchobjekt leergezogen ist, ist die Einhaltung des weitaus größten Teils der gemeldeten Planungshorizonte ein positives Signal.

Dies umso mehr, als die (Groß-) Sanierungs- und Modernisierungsprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften parallel zu den von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossenen ambitionierten Zielen in der Münchner Wohnungspolitik, nach denen die Fertigstellungszahlen im Bereich des dauerhaften Wohnens ab dem Jahr 2018 auf durchschnittlich mindestens 1.250 jährlich neu zu errichtende WE erhöht wurden, gestemmt werden (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 12310 „Wohnen in München V, Steigerung der Fertigstellungszahlen“ und 14-20 / V 03607 „Fortschreibung Wohnen in München V, Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München“). Zusätzlich werden Sonderprogramme wie Auszubildenden-Wohnen, Mitarbeiter-Wohnen oder Flexi-Heime verwirklicht. Angesichts des nach wie vor anhaltenden Baubooms und der damit verbundenen sehr guten Auftragslage der Baufirmen wird es für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zudem immer schwieriger, die Planungshorizonte einzuhalten.

Immer öfter stehen GWG und GEWOFAG vor der Herausforderung, dass Ausschreibungen von Auftragsvergaben auf nur geringe Resonanz stoßen.

Dennoch kommen GEWOFAG und GWG dem Anliegen des Stadtrates, trotz aller Anstrengungen in den Neubauprogrammen die Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter weiterhin mit angemessenem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen, zuverlässig nach und investieren in Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihrer älteren Bestandsgebäude.

Zudem steigt die Zahl der Objekte, bei denen die Landeshauptstadt München zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von ihrem gesetzlich verankerten Vorkaufsrecht Gebrauch macht, weiterhin an. Insbesondere diejenigen Objekte, welche im Zuge der Vorkaufrechtsausübung in einem Erhaltungssatzungsgebiet angekauft werden, sind zu einem großen Teil sanierungsbedürftig. Die Modernisierung bzw. Sanierung dieser Gebäude ist ebenfalls neben der strategischen Zielsetzung der Wohnungsbaugesellschaften, der Errichtung neuer Wohnungen, zu stemmen.

Wie oben stehender Tabelle 1 zu entnehmen ist, konnte in **57** Fällen der ursprünglich geplante Maßnahmenbeginn bis spätestens Jahresende 2019 **nicht** eingehalten werden. Die Gründe für die Planabweichungen werden nachfolgend erläutert:

1.1.2. Planabweichungen und Begründungen:

- **Arcostraße 1 – 1 WE**

Die Dachgeschosswohnung wird kernsaniert. Hierzu musste zunächst eine baurechtliche Prüfung durchgeführt werden, woraufhin ein Architekt mit einem Planungskonzept beauftragt wurde. Die hieraus resultierenden Varianten wurden dem Kommunalreferat vorgelegt, welches sich Ende des Jahres 2019 für einen Umbau der Wohnung mit einer Wohnraumerweiterung im aktuell nicht ausgebauten Dachraum ausgesprochen hat. Diese Variante wird nun planerisch weiterverfolgt.

- **Odinstraße 29 – 1 WE**

Wie im letzten Bericht ausführlich dargestellt gab es Überlegungen, die gesamte Immobilie grundlegend zu sanieren. Aufgrund des erheblichen Aufwandes und zur Vermeidung noch weiteren Leerstandes wurde die GEWOFAG im Februar 2019 beauftragt, die ursprünglich geplanten Maßnahmen zum Substanzerhalt und zum Erhalt der Wohnnutzung weiter zu verfolgen. Im September 2019 wurden die Planungen nochmals angepasst und die GEWOFAG nunmehr mit der Sanierung nur der Erdgeschosswohnung und der Erstellung eines Sanierungsgutachtens beauftragt. Hierdurch entfällt die komplette Freimachung des Gebäudes.

• **Gubestr. 27-37, Baubergerstr. 11-17 – 41 WE**

Es handelt sich um ein großes Sanierungsprojekt in Moosach, bei dem in mehreren Bauabschnitten bestehende Wohnanlagen nach Abriss durch moderne Neubauten ersetzt werden sollen. Die Wohnungen müssen Zug um Zug freigezogen werden. Die ersten Planungen sahen den Beginn der ersten Abbruchmaßnahmen zunächst noch in 2019 vor. Nach einer notwendigen Anpassung der Neubauplanung sollen die ersten baulichen Maßnahmen nun ab Mitte / Herbst 2020 beginnen.

• **Westendstr. 35 – 13 WE**

Wegen mangelnder Verkehrssicherheit musste das Gebäude 2017 leergezogen werden. Das im Treuhandvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbh (MGS) stehende Grundstück sollte an die GWG verkauft und dann bebaut werden. Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss in ihrer Sitzung am 26.06.2019 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 14319), auf den Grundstücken Westendstraße 35 und Tulbeckstraße 4 F (Rückgebäude) das Projekt „Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen“ umzusetzen. Im Rahmen dieses Projektes entstehen 26 Wohnungen, die als Lebensplätze für meist langjährig wohnungslos gewesene Frauen vorgesehen sind. Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Planung und wird voraussichtlich ab dem Spätsommer 2020 realisiert werden.

• **Lüderitzstr. 3, Starnberg – 1 WE**

Für die Stiftungsimmobilie wurde mit Beschluss des Sozialausschusses am 19.04.2018 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 11084) in nichtöffentlicher Sitzung die Vergabe im Erbbaurecht beschlossen. Die Vergabe des Erbbaurechts durch das Kommunalreferat sollte im zweiten Halbjahr 2019 erfolgen. Da das für die Ausschreibung und Vergabe des Grundstücks erforderliche Vorbescheidsverfahren erst im Sommer 2019 abgeschlossen werden konnte, endete das unmittelbar anschließende Ausschreibungsverfahren erst im Dezember 2019. Der Stadtrat hat mit Beschlüssen vom 06.02. und 19.02.2020 die Vergabe des Erbbaurechts beschlossen. Das Erbbaurecht konnte am 18.03.2020 notariell beurkundet werden.

1.1.3. Entwicklung der weiteren „sonstigen“ Fälle:

Im Leerstands-Bericht vom 26.06.2019 waren insgesamt **26** Fälle aufgeführt, bei denen aus

unterschiedlichen Gründen ein exakter Maßnahmenbeginn noch nicht terminiert werden konnte. Zum Berichtszeitpunkt 31.12.2019 ist ein **exakter Beginn für 15 Wohnungen weiterhin nicht terminierbar**.

Diese 15 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert:

- **Bodenseestraße 210 – 4 WE**

Wie berichtet handelt es sich bei dem Objekt Bodenseestr. 210 um ein Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen, von denen 4 leer stehen. Die übrigen beiden Wohnungen des Hauses sind nach wie vor noch bewohnt. In 2019 waren erneut Gespräche mit den beiden noch verbliebenen Mietparteien aufgenommen worden, um eine gütliche Einigung mit den Mietern zur Auflösung der Mietverträge herbeizuführen. Die Gespräche scheiterten jedoch. Die derzeitigen Planungen für den Abriss des Objektes mit anschließender Neubebauung sehen den Beginn der Baumaßnahme erst ab dem Jahr 2022 vor.

- **Horemannstraße 7 – 2 WE**

Wie bereits mehrfach berichtet, handelt es sich bei diesem Anwesen um ein Betriebsgebäude auf dem Gelände des Umspannwerks in der Landshuter Allee, das überplant werden soll, um bis zu 150 Wohnungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der SWM zu errichten. Die Bauarbeiten sollen in 2020 beginnen.

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

Wie im letztjährigen Bericht dargestellt, sollte das Gut nach dem rechtskräftigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Berg veräußert werden. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurden weitere Verwendungsmöglichkeiten geprüft (siehe auch Bericht vom 26.06.2019). Aktuell wird ein Verkaufsverfahren nicht mehr angestrebt. Vielmehr soll das Gebäude nun umgebaut und über das Stadtjugendamt durch eine individualpädagogische Wohngruppe mit sechs Plätzen genutzt werden.

- **Theresienhöhe 16 – 1 WE**

Wie berichtet, kann das Anwesen, für das seit 2002 eine Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt, aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange nicht abgerissen werden und soll einer Stiftung durch Bestellung eines Erbbaurechts überlassen werden. Die Stiftung möchte das Objekt für Kinder- und Jugendarbeit im Grünen nutzen. Zu diesem Zweck plant die Stiftung Baumaßnahmen wie die Verlegung des Gebäudezugangs, die Integration eines zweiten Fluchtweges im Dachgeschoss sowie die Schaffung kleinerer Dachliegefenster. Derzeit werden die baurechtlichen Belange sowie die Finanzierung geklärt.

- **Manzinger Weg 3 – 1 WE**

Die Landeshauptstadt München ist zur Hälfte Miteigentümerin des Grundstücks. Seit Jahren werden mit den weiteren Miteigentümern Erwerbsverhandlungen geführt, die

aufgrund finanzieller Differenzen nicht abgeschlossen werden können. Wegen der großen Schwierigkeiten wird nun zur Vermeidung einer Teilungsversteigerung ein Gutachten des Gutachterausschusses eingeholt. Weitere Planungen für die künftige Nutzung des Anwesens können erst nach dem Erwerb des Hälfteanteils erfolgen.

• Eversbuschstraße 155 – 2 WE

Nach dem Verwerfen der Planungen für eine Nutzung als Stadtteilkulturzentrum wurde geprüft, ob das Objekt durch einen privaten Kindergarten genutzt werden kann. Mit Beschluss des Bezirksausschusses 23 vom 10.09.2019 wurde nun der Projektauftrag für den Umbau des bisherigen Wohngebäudes für eine Kindertagesstätte genehmigt. Die Projektgenehmigung sowie die Vergabe-Ermächtigung für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden erteilt. Nach Abschluss aller Arbeiten kann die Kindertagesstätte voraussichtlich ab Herbst 2022 das Anwesen beziehen.

• Müllerstadelstraße 171 – 1 WE

Für die ehemalige Werkswohnung in einem separatem Gebäude auf einem Gartenbaubetriebshofgelände des Baureferats wurde zunächst das Verkaufsverfahren bzw. die Vergabe des Objektes im Erbbaurecht angestrebt. Ende 2018 wurde daher ein Vorbescheid beantragt, der insbesondere alle möglichen Nutzungen wie Mischnutzung, Wohngebäude, Gewerbe abklären soll. Der Vorbescheid liegt inzwischen vor. Demnach ist die vom Sozialreferat angestrebte Nutzung für eine intensivtherapeutisch-traumapädagogische Wohngruppe sowie eine heilpädagogische Wohngruppe als hausinterne Anschlussmaßnahme mit traumapädagogischem Schwerpunkt zulässig. Die vorgeschlagene Nutzung muss jedoch noch dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

1.2. Betrachtung neu hinzugekommener Wohnungsleerstände

Zum Berichtsstand 31.12.2019 wurden insgesamt **121** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen **neu** erfasst. In nachstehender Tabelle 2 wird der prognostizierte Maßnahmenbeginn tabellarisch dargestellt.

Tabelle 2:

Anzahl der am 31.12.2019 neu leerstehender WE Gegliedert nach Maßnahmenbeginn						
	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2020	Beginn Maßnahme 01.07.2020 bis 31.12.2020	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2021	Sonstiges	Summe
Anzahl der am 31.12.2019 neu leerstehenden WE	8*	25	62	13	13	121
Gesamt gruppiert	33		62	13	13	121
Prozentualer Anteil	7%	20%	51%	11%	11%	100%

* zum Berichtszeitpunkt sind 5 Wohneinheiten bereits wieder vermietet

Die genauere Betrachtung der zum 31.12.2019 neuen Leerstände verdeutlicht erneut, dass es sich um temporäre Leerstände handelt, die mit einer anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

In 7 % der Fälle handelt es sich um **bereits laufende Maßnahmen** wie z.B. Wohnungen, die nach Abschluss von Sanierungsarbeiten wieder im Vermietungsprozess angeboten werden. 5 der insgesamt 8 Fälle sind zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

20 % der Fälle werden planmäßig bis spätestens 30.06.2020 in der Umsetzungsphase der Maßnahme sein. Hierzu zählt die Maßnahme Schleißheimerstraße 450, die schon im letzten Leerstandsbericht vorgestellt wurde.

51 % der Fälle werden bis spätestens 31.12.2020 in der Umsetzungsphase der Maßnahme sein. Es handelt sich um die Großmodernisierungsprojekte im Harthof (Kämpferstraße) und in Moosach (Gube-/Baubergerstraße). Hier werden die bestehenden Wohnanlagen nach vollständigem Leerzug abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt; es handelt sich also um baulichen Leerstand. Auch der Beginn des 2. Bauteils der GWG-Siedlung in Ramersdorf an der Bad-Schachener-Straße / Haldenseestraße ist nunmehr bis Ende 2020 vorgesehen. Über die vorgesehene Maßnahme wurde im letzten Leerstandsbericht bereits ausführlich berichtet.

In 11 % der neu hinzu gekommenen Fälle beginnt die vorgesehene Maßnahme ab dem 01.01.2021. Hierbei handelt es sich vor allem um den nächsten Bauteil der Großmodernisierungsmaßnahme an der Kämpferstraße / Max-Liebermann-Straße. Ein temporärer Leerstand ist unvermeidlich, da Abbruch und Neubau erst begonnen werden können, wenn alle Mieterinnen und Mieter sozialverträglich umgesetzt werden konnten. Mit dem Abbruch und dem Beginn der Neubebauung des nächsten Bauteiles der Siedlung an der Kämpferstraße / Max-Liebermann-Straße wird nach derzeitigem Planungsstand im Winter 2021 gerechnet.

In den verbleibenden 11 %, das sind 13 neu aufgetretene Fälle, kann ein konkreter Termin bis zur Beseitigung des Leerstandes derzeit noch nicht genannt werden kann. Hierbei handelt es sich größtenteils um die Wohnungen in der Anglerstraße und in der Landwehrstraße. Diese Immobilien wurden in 2019 über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Bestand der GWG zugeführt. Da erhebliche Mängel an der Gebäudesubstanz festgestellt wurden, erfolgte ein Auftrag zur Begutachtung durch Fachingenieure. Frei werdende Wohnungen werden bis zum Vorliegen der Untersuchungsergebnisse nicht zur Vermietung angeboten.

Zukünftig ist damit zu rechnen, dass ähnliche Leerstände aufgrund der weiteren Ankäufe im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung zunehmen werden.

1.3. Gesamtbetrachtung aller zum 31.12.2019 leerstehenden Wohnungen

Zum 31.12.2019 standen **insgesamt 394 WE** länger als 6 Monate leer, so dass sich die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen gegenüber dem letzten Bericht (327 WE) erhöht hat.

In der nachfolgenden Tabelle 3 werden zunächst die Planungshorizonte der am 31.12.2019 leerstehenden Wohnungen in der Gesamtbetrachtung dargestellt.

Tabelle 3:

	Maßnahme läuft bereits	Beginn Maßnahme bis 30.06.2020	Beginn Maßnahme 01.07.2020 bis 31.12.2020	Beginn Maßnahme nach dem 01.01.2021	Sonstiges	Summe	Zum Berichtszeitpunkt bereits nicht mehr leerstehend
Anzahl der am 31.12.2019 leerstehenden WE	81	52	209	21	31	394	5
Prozentualer Anteil	20%	13%	53%	5%	8%	100%	1%

5 der Wohnungen standen zwar zum 31.12.2019 leer, sind zum Berichtszeitpunkt aber bereits wieder der Vermietung zugeführt, so dass zum Zeitpunkt der Vorlage dieses Berichtes tatsächlich noch 389 Wohnungen leer stehen.

Gemäß der Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden in 133 der zum Berichtszeitpunkt noch leerstehenden 389 Fälle (rund **33 %**) die geplanten Maßnahmen bis spätestens 30.06.2020 begonnen bzw. bereits beendet sein und die Wohnungen einer Vermietung zugeführt sein.

Wie auch in den letzten Berichten ausgeführt, wird der Großteil der geplanten bzw. in der Umsetzungsphase befindlichen Maßnahmen zu weitaus mehr neuem, preisgünstigem und angemessenen Wohnraum für Münchner Bürgerinnen und Bürger führen. Nach derzeitigem Planungsstand werden anstelle von 373 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen 502 neue Wohnungen errichtet, was einer **Mehrung von Wohnraum im selben Anteil des Segments um rund 35 %** entspricht.

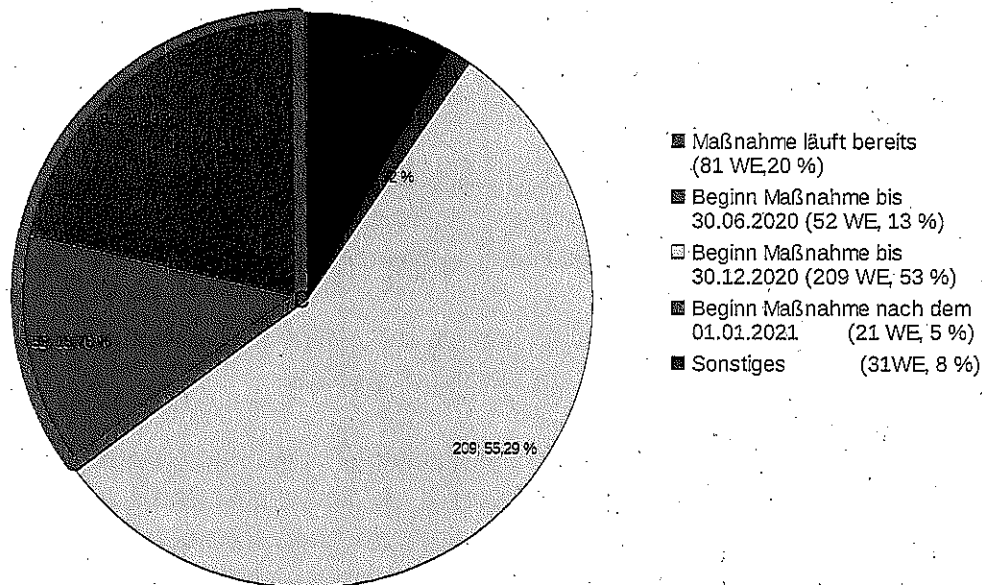
Für **209** Wohnungen (53 %) sollen geplante Maßnahmen im Zeitraum vom 01.07.2020 bis spätestens Ende des Jahres 2020 begonnen oder beendet sein. Zu diesen Wohnungen gehören u.a. die Wohnungen der Siedlungen an der Bad-Schachener-Straße / Haldenseestraße oder am Harthof, über die bereits berichtet wurde.

Am Beispiel dieser Siedlungen hier zeigt sich erneut, dass es sich beim weitaus größten Teil der zu verzeichnenden Leerstände um baulichen bedingten Leerstand handelt. Im Zuge von Neustrukturierungen und Modernisierungsmaßnahmen werden die Wohnungen der Siedlungen in mehreren Bauabschnitten sukzessive abgebrochen und durch familienfreundliche und komfortable Neubauwohnungen ersetzt.

Für **21** Wohnungen (5 %) werden die geplanten Maßnahmen voraussichtlich ab dem Jahr 2021 beginnen. Hierbei handelt es sich vor allem um einen weiteren Bauabschnitt der Moder-

nisierungsmaßnahmen im Harthof.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die aufgeführten Zahlen:



Erneut lässt sich aus allen vorhergehenden Darstellungen und Erläuterungen ersehen, dass es sich bei den vorhandenen Leerständen regelmäßig 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, können nur in sehr geringem Umfang und bei geeigneten Objekten erfolgen.

Inwieweit sich diese Vorgehensweise vor dem Hintergrund der weiter ansteigenden Anforderungen an die Wohnungsbaugesellschaften noch in gleichem Maße aufrechterhalten lässt, bleibt abzuwarten.

In **8 % der Fälle (31 WE)** kann aus unterschiedlichen Gründen noch kein konkreter Maßnahmenbeginn terminiert werden.

Diese 31 Fälle werden nachfolgend detailliert erläutert. Die jeweilige Begründung gilt jeweils für alle leerstehenden Wohnungen einer Wohnanlage.

- Anglerstraße 4 – 1 WE und Landwehrstraße 48 – 8 WE

Die Immobilien wurde mit Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates am 21.03.2018 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 11232) und am 04.10.2018 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 12991) im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten zugunsten der GWG erworben. Da erhebliche Mängel an der jeweiligen Gebäudesubstanz festgestellt wurden, wurde ein Gutachten durch Fachingenieure beauftragt. Nach

Vorliegen der Untersuchungsergebnisse wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Frei werdende Wohnungen werden daher vorerst nicht zur Vermietung angeboten.

- Landsbergerstraße 275 – 1 WE
Die Wohnung ist derzeit nicht bewohnbar, da sich die Küchendecke abgesenkt hat. Sobald die Ursache hierfür bekannt ist, können die voraussichtlich umfangreichen Sanierungsarbeiten beauftragt werden.
- Türkenstraße 40 – 1 WE
Das Anwesen wird vollständig saniert. U.a. werden Aufzüge eingebaut. Zudem soll das Dachgeschoss vollständig zu Wohnraum umgebaut werden. Die Planungen der erforderlichen Arbeiten liegen bisher noch nicht vollständig vor.
- Dantestraße 4 – 2 WE
Die Apartments werden freigehalten und als kurzfristige Unterbringungsfälle bzw. neuen Mitarbeiter*innen den SWM zur Verfügung gestellt.
- Eberhardstraße 39, Ebersberg – 1 WE
Für die Immobilie besteht eine strenge Stifterauflage (Veräußerungsverbot). Das Baugrundstück besitzt eine hohe Baurechtsreserve, so dass das in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindliche Bestandsgebäude als Abbruchobjekt anzusehen ist. Um eine Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht zu erreichen, wurden intensive Verhandlungen mit Interessenten geführt. Ein potentieller Erwerber hatte für die Bebauung des Grundstücks bereits ein umfassendes Bauprojekt entwickelt und Vorbereitungen zur Umsetzung des Projektes getroffen. Ein entsprechender Vergabebeschluss des Stadtrates lag bereits vor. Völlig überraschend ist jedoch die Vergabe im Wege des Erbbaurechts gescheitert. Derzeit laufen Verhandlungen mit einer sozialen Wohnbaugesellschaft und einer Genossenschaft zur Realisierung eines sozialen Wohnbauprojektes. Je nach Verhandlungsergebnis mit den künftigen Erbbauberechtigten wird eine aktuelle Baurechtsklärung durch diese selbst im Rahmen einer Projektentwicklung bzw. durch die Stiftung erfolgen.
- Odinstraße 29 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Bodenseestraße 210 – 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Arcostraße 1 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.2)
- Neufahrner Straße 1 – 4 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Müllerstadelstraße 171 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Theresienhöhe 16 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Manzingerweg 3 – 1 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)
- Eversbuschstraße 155 – 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)

- Horemannstraße 7 – 2 WE
(Erläuterung siehe Ziffer 1.1.3)

1.4. Bewertung der zahlenmäßigen Veränderung

Diese Beschlussvorlage beinhaltet einen Bericht in Form von Tabellen mit allen Leerständen, die zum Stichtag 31.12.2019 länger als sechs Monate bestehen:

- Wohnungsverzeichnis GWG (Anlage 1),
- Wohnungsverzeichnis GEWOFAG mit Stiftungsverwaltung und SWM (Anlage 2),
- Wohnungsverzeichnis Kommunalreferat (Anlage 3).

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

Zum 31.12.2019 gab es insgesamt **394** länger als 6 Monate leerstehende Wohnungen, das sind rund **0,5** Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestandes von rund 71.100 Wohnungen bzw. rund 0,05 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen von 807.637 Wohnungen in München gemäß der Erhebung des Statistischen Amtes München zum **31.12.2019**.

Die Hochrechnungsergebnisse der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus aus dem Jahr **2018** weisen für die Landeshauptstadt München rund 47.000 leerstehende Wohnungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 755.000 Wohnungen aus. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,2 Prozent.

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

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei den vorhandenen Leerständen regelmäßig um baulich bedingten Leerstand.

Neben den unter Ziffer 1.3. aufgeführten Fällen gibt es nur wenige Fälle, bei denen nicht geplante große Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen den Leerstand bedingen. So wurden Wohnungen zunächst erfolglos über SOWON angeboten, konnten dann aber über Immobilienscout vermietet werden, z.B. die Wohnung in der Theodolindenstraße 18 a.

Wie ausgeführt, vermeiden sowohl die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ebenso wie die städtischen Referate mit Immobilienbesitz unnötigen Leerstand von Wohnungen. Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich seit der ersten Berichterstattung an die Vollversammlung des Stadtrates zum Stichtag 31.10.2013:

Tabelle 4:

30.09.14	576	0,93%
31.03.15	313	0,50%
31.12.15	284	0,44%
31.12.16	219	0,30%
31.12.17	156	0,21%
31.12.18	327	0,44%
31.12.19	394	0,55 %

Tabelle 4 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.

Im Vergleich zum Beginn der Berichterstattung zum 31.10.2013 hat sich die Leerstandsquote bei zugleich gestiegenem Immobilienbesitz halbiert.

Wie alle bisherigen Berichte zeigt auch der vorliegende Bericht an den Stadtrat, dass Leerstand in städtischen Immobilien unvermeidlich ist, um nicht mehr zeitgemäßen Wohnraum grundlegend zu modernisieren. Die Modernisierungsmaßnahmen reichen dabei von Umgestaltung nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse bis zu energetischer Sanierung. In den Fällen, in denen Modernisierung nicht wirtschaftlich ist, werden Wohnblocks und Häuserzeilen abgerissen und statt dessen - wenn möglich - mehr Wohnraum geschaffen (siehe hierzu auch Ausführungen in Ziffer 1.3). Dies ist mit sozialverträglichen Umsetzungen der bisherigen Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter verbunden.

2. Zwischennutzungen bis Maßnahmenbeginn

In allen bisherigen Leerstandsberichten wurde dem Stadtrat ausführlich über die verschiedenen Möglichkeiten, temporär leerstehenden Wohnraum zwischenzunutzen, berichtet. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass – soweit möglich – das Instrument der Zwischennutzung vor allem in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration sowie dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft des Kulturreferates der Landeshauptstadt München etabliert ist.

3. Fazit

Alle Leerstandsberichte zeigen deutlich auf, dass infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen

preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, temporärer Leerstand unvermeidbar ist. Zudem muss eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden, um die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieterinnen und Mietern den Vorgaben des Stadtrates gemäß sozialverträglich umsetzen zu können.

Auch wenn die Anzahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen seit dem Jahr 2018 wieder angestiegen ist, konnte seit Beginn der Berichterstattung der Leerstand von Wohnungen deutlich gesenkt werden (siehe auch Tabelle 4). Zudem handelt es sich bei den gemeldeten Leerständen fast ausnahmslos um sogenannte baulich bedingte Leerstände, die aufgrund der Modernisierungs- bzw. Neubautätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entstehen. Diese schwanken im Umfang von Jahr zu Jahr.

Soweit Wohneinheiten aufgrund anstehender Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden sie hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung durch das Amt für Wohnen und Migration geprüft oder – wenn möglich – einer künstlerischen Zwischenutzung zur Verfügung gestellt.

Die Wohnungsbaugesellschaften legen größten Wert darauf, durch die zeitliche Planung von Bauabschnitten Leerstand soweit als möglich zu vermeiden. Wie die bisherigen Berichte zeigen, werden die Planungshorizonte zu einem sehr hohen Prozentsatz auch eingehalten. Soweit in Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden kann, ist dies größtenteils unvorhergesehenen, in jedem Fall aber nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet.

Das Ziel der vollständigen Vermeidung von Leerstand kann aus Sicht eines sozialen Vermieters aufgrund der beschriebenen Notwendigkeit von Leerständen infolge anstehender Maßnahmen jedoch nicht erreicht werden.

Vor dem Hintergrund der Zunahme von Ankäufen durch Ausübung der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten ist in den nächsten Jahren zunächst mit einem weiteren Anstieg von leerstehenden Wohnungen zu rechnen, bevor diese mittelfristig und angemessen belegt werden können. Wie die in Ziffer 1.3. beschriebenen Fälle der Wohnungen in der Angler- und Landwehrstraße zeigen, handelt es sich bei den angekauften Immobilien großteils um sanierungsbedürftige Immobilien. Eine Modernisierung oder Sanierung im bewohnten Zustand kann nur in Einzelfällen bei geeigneten Objekten in nur geringem Umfang erfolgen und ist immer mit Beeinträchtigungen der Mieterschaft verbunden.

Die Beschlussvorlage ist von den beteiligten Referaten sowie den Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mitgezeichnet.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

Die Korreferentinnen, Frau Stadträtin Rieke für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Boesser für das Kommunalreferat, Herr Stadtrat Müller für das Sozialreferat sowie Herr Stadtrat Quaas 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. Vom Leerstandsbericht zum 31.12.2019 sowie den Veränderungen gegenüber dem Bericht an die Vollversammlung des Stadtrates am 26.06.2019 wird Kenntnis genommen.
2. Die Referate mit Immobilienbesitz und Beteiligungsgesellschaften bleiben weiterhin beauftragt, unnötigen Leerstand zu vermeiden.
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 31.12.2020 im ersten Halbjahr 2021 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

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin
Sozialreferat

Kristina Frank
Berufsm. Stadträtin
Kommunalreferat

Clemens Baumgärtner
Berufsm. Stadtrat
Referat für Arbeit und Wirtschaft

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung-vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA I/ZV
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
14. An die Geschäftsführung der GEWOFAG Holding GmbH
15. An die Geschäftsführung der GWG
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3