

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München  
Abschlussbericht zu Wohnungsleerständen**

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

**Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 12203**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 06.03.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Vollzug der Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 und 29.09.2021 „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13724 und Nr. 20-26 / V 03338) sowie Gründung der Münchner Wohnen GmbH.
Inhalte	Dem Auftrag der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 wurde mit regelmäßigen Berichten zu längerfristigen Wohnungsleerständen nachgekommen. Anlässlich der Gründung der Münchner Wohnen GmbH wird nunmehr ein Abschlussbericht vorgelegt, in dem die Entwicklung des Leerstandes seit Beginn der Berichterstattung zusammengefasst wird, die wesentlichen Gründe für Leerstand nochmals erläutert und der inzwischen etablierte Umgang mit Zwischennutzungen dargestellt wird.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	. / .
Entscheidungs- vorschlag	Vom Abschlussbericht wird Kenntnis genommen. Es besteht Einverständnis, dass von einer regelmäßigen Berichterstattung im Stadtrat künftig abgesehen wird. Dem Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH wird regelmäßig über längerfristig leerstehende Wohnungen berichtet.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH; GEWOFAG Holding GmbH; Städtische Wohnungsbaugesellschaften; Leerstand; Zwischennutzung
Ortsangabe	. / .

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München  
Abschlussbericht zu Wohnungsleerständen**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 12203**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 06.03.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Ausgangslage	2
2. Gründe für Leerstand	2
a) Ankaufsfälle	2
b) Erneuerung bestehender Siedlungen	4
c) besondere Gründe	6
3. Maßnahmen gegen Leerstand – Zwischennutzung	7
4. Fazit	8
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>10</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>10</b>

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München  
Abschlussbericht zu Wohnungsleerständen**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12203**

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

**I. Vortrag der Referentin**

Die Vollversammlung des Stadtrates hatte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft erstmals 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 (Sitzungsvorlage-Nr. 08-14 / V 13724).

Aufgrund der kontinuierlichen Reduzierung der Leerstandsfälle beschloss die Vollversammlung des Stadtrates in ihrer 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 auszuweiten.

Infolge der insgesamt anhaltenden positiven Entwicklung seit der ersten Berichterstattung im Dezember 2013 wurde mit Beschluss vom 29.09.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26/V 03338) zukünftig von einer gemeinsamen Vorlage abgesehen und die Berichterstattung gem. § 7 Nr.11 der Geschäftsordnung des Stadtrates vorberatend in den Ausschuss für

Stadtplanung und Bauordnung verlegt. Die Referate mit Immobilienbesitz waren auch weiterhin an der Berichterstattung beteiligt. Der letzte Leerstandsbericht zum Stand 31.12.2021 wurde dem Stadtrat am 15.09.2021 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekannt gegeben. Der Leerstandsbericht zum 31.12.2022 konnte nicht wie ursprünglich geplant in 2023 vorgelegt werden.

Mit Gründung der Münchner Wohnen GmbH, die die bisherige GEWOFAG Holding GmbH und die GWG München zusammenführt, soll die regelmäßige Berichterstattung nun beendet werden.

Im vorliegenden Abschlussbericht wird die Entwicklung des Leerstandes seit Beginn der Berichterstattung zusammengefasst, die wesentlichen Gründe für Leerstand nochmals erläutert und der inzwischen etablierte Umgang mit Zwischennutzungen dargestellt.

Zukünftig soll nicht mehr der Stadtrat, sondern der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen mit Leerstandsfällen befasst werden.

## **1. Ausgangslage**

Anlass der Beauftragung, dem Stadtrat regelmäßig über länger andauernde Wohnungsleerstände zu berichten, waren Presseberichte über leerstehende Immobilien in städtischer Hand.

Infolge dieser Presseberichterstattung wurde eine städtische Offensive gegen Wohnungsleerstand ins Leben gerufen, deren Zweck unter anderem die umfassende Identifizierung und Offenlegung von längerfristig leerstehenden Immobilien, die künftige Vermeidung von länger andauerndem Wohnungsleerstand sowie die Möglichkeiten einer Zwischennutzung möglichst extensiv zu nutzen, war.

Die zu diesem Zweck gegründete „Task Force Wohnungsleerstände und Zwischenutzung“ traf in enger Zusammenarbeit zwischen Kommunalreferat, Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung jeweils Festlegungen, ob eine leerstehende Immobilie vor dem Hintergrund anstehender Planungen oder des Bauzustandes, für eine Zwischennutzung noch in Frage kam oder aber hierfür nicht mehr geeignet ist.

Für vom Sozialreferat betreute leerstehende Stiftungsimmobilien fanden mehrere Gespräche zum Thema „Möglichkeiten einer Zwischennutzung aufgrund des Wohnungsnotstands“ statt. Alle leerstehenden Stiftungsimmobilien wurden intensiv auf die Möglichkeit einer Zwischennutzung hin geprüft. Es fanden bezüglich nahezu aller Wohnungen Begehungen mit dem Amt für Wohnen und Migration und der GEWOFAG statt.

## **2. Gründe für Leerstand**

### **a) Ankaufsfälle**

Insbesondere Ankaufsfälle sind meist von Leerstand betroffen, da diese Immobilien bei Ankauf oft einem Sanierungsstau unterliegen. In den vergangenen Jahren hat die Landeshauptstadt München in vielen Fällen von ihrem gesetzlich verankerten

Vorkaufsrecht zugunsten der städtischen Wohnungsgesellschaften Gebrauch gemacht. Die wirtschaftliche Lage hat zudem dazu beigetragen, dass der Landeshauptstadt München Immobilien zum Direkterwerb angeboten werden. Viele dieser Objekte, welche im Zuge der Vorkaufsrechtsausübung oder des Direktankaufs in einem Erhaltungssatzungsgebiet angekauft wurden, sind jedoch zu einem großen Teil erheblich sanierungsbedürftig.

Beispiele hierfür sind

- die Balanstraße mit derzeit 7 leerstehenden Wohnungen, die im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben wurde. An der Substanz der Gebäude wurden erhebliche Mängel offensichtlich, die eine reguläre Bewirtschaftung nach den Standards der GWG München nicht ermöglichen. Eine Einzelsanierung der leerstehenden Wohnungen ohne Kernsanierung ist nicht möglich. Der Sanierungsbedarf wird auf ca. 6 Mio. € geschätzt.
- die Buttermelcherstraße mit derzeit 13 leerstehenden Wohnungen, die nach heutigen Maßstäben im derzeitigen Zustand nicht vermietbar sind. Aufgrund der hohen Sanierungskosten werden Abriss und Neubau in Erwägung gezogen.
- die Anglerstraße. Die Immobilie wurde mit Beschlüssen des Stadtrates vom 21.03.2018 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 11232) und 04.10.2018 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 12991) im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben. Ein Gutachten durch Fachingenieure stellte erhebliche Mängel an der Gebäudesubstanz fest; in 2020 kamen Auflagen durch die Branddirektion hinzu. Nach Abschluss der Arbeiten für den Brandschutz sowie der Sanierungsarbeiten zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit konnten die Wohnungen ab dem zweiten Quartal 2022 wieder zur Vermietung angeboten werden. Ab 2027 ist eine Teil- bzw. Kernsanierung der Immobilie geplant.
- die Engelhardstraße. Das Gebäude mit 6 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit wurde zum 01.10.2019 im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben. Im Rahmen der Stellungnahme zum Ankauf wurde ein Instandsetzungsrückstau i.H.v. rund 2,1 Mio. € festgestellt. Wegen des Sanierungsstaus sind die leerstehenden Wohnungen derzeit nicht vermietbar. Nach Leerzug und sozialverträglicher Umsetzung der Mieter\*innen soll das Gebäude entweder kernsaniert oder abgerissen werden, um einen Neubau zu realisieren.
- die Schwanthaler Straße. Das Objekt wurde zum 01.10.2019 über das Vorkaufsrecht angekauft. Das Gebäude wurde bisher als Wohnheim genutzt, mit Gemeinschaftsbädern und -toiletten auf jeder Etage. Sowohl die Genehmigung einer zukünftigen Nutzung als Wohnraum als auch die künftige Gesamtnutzung der Immobilie sind in der Prüfung.

## **b) Erneuerung bestehender Siedlungen**

Zug um Zug ertüchtigen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, ab dem 01.01.2024 die Münchner Wohnen GmbH, ihre älteren Bestandssiedlungen, z.B. im Harthof oder in Moosach.

Im Rahmen solcher Großmodernisierungsmaßnahmen werden die bestehenden alten Gebäude abgerissen und durch Neubauten mit zeitgemäßem Grundriss ersetzt. Meist beinhalten solche Großmodernisierungsmaßnahmen die Schaffung neuen und zusätzlichen Wohnraums.

Beispiele hierfür waren bzw. sind

- die Großmodernisierungsmaßnahme in der Rupertigaustraße, die eine Aufstockung der bestehenden Gebäude in Holzbauweise zum Inhalt hatte.
- die Gebäude in der Dientzenhofener Straße. Bei diesem Bauvorhaben im Sanierungsgebiet Harthof wurden die alten Gebäude abgerissen und statt dessen Neubauten mit mehr als 100 barrierefreien Wohnungen errichtet.
- die Neubebauung der Wohnblöcke entlang der Bad-Schachener- Straße.
- das Sanierungsprojekt Moosach (Bauberger-/Gubestraße). Hier werden in mehreren Bauabschnitten bestehende Wohnanlagen durch moderne Neubauten ersetzt.

In all diesen Fällen handelte es sich um bewohnte Wohnungen, die dringend modernisierungs- oder sanierungsbedürftig sind oder die einem zeitgemäßen Grundriss nicht mehr entsprechen. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen werden die bisherigen Bestandsmieter\*innen sozialverträglich umgesetzt. Die Dauer, bis ein zu modernisierendes Anwesen vollständig leergezogen ist, muss in die Planungshorizonte der Gesellschaften mit einbezogen werden. Unter Berücksichtigung der Zeitdauer von den ersten Gremienbeschlüssen bis zur Realisierung einer Großmodernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme, und der Zeitdauer, bis die Mieter\*innen sozialverträglich umgesetzt werden und ein Abbruchobjekt leergezogen ist, ist die regelmäßige Einhaltung von Planungshorizonten ein positives Signal.

Durchgängig aus allen Berichten zu Wohnungsleerständen wurde ersichtlich, dass infolge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen temporärer Leerstand unvermeidlich ist.

Aufgrund des intensiven Monitorings von Leerständen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch infolge der Zwischenvermietungen (siehe Ziffer 3) verringerte sich die Leerstandsquote des städtischen Wohnungsbestandes seit Beginn der Berichterstattung in 2013 von 1,02 % auf 0,58 % in 2022, bzw. auf 0,34 % in 2023, wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Berichtszeitpunkt	Anzahl leerstehender WE	Quote am Bestand städt. WE
31.10.2013	647	1,02%
31.03.2014	587	1,04%
30.09.2014	576	0,93%
31.03.2015	313	0,50%
31.12.2015	284	0,44%
31.12.2016	214	0,30%
31.12.2017	156	0,21%
31.12.2018	327	0,44%
31.12.2019	394	0,55%
31.12.2020	186	0,26%
31.12.2021	348	0,49%
31.12.2022	518	0,48%
31.12.2023	301	0,34%

Die Zahl der längerfristig leerstehenden Wohnungen unterliegt insbesondere aufgrund der regen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit aber auch einem ständigen Wechsel, wie die vorstehende Tabelle ebenfalls verdeutlicht.

Weiter verdeutlicht oben stehende Tabelle die einzelnen Phasen der großen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten von der Planung über die vorbereitenden Maßnahmen (u.a. Leerzug der Wohnungen), dem Abbruch und Neubau, bis hin zur Wiedervermietung sowie den stetigen Fortschritt von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Ersatzneubau). Zwar bestünde in der Umsetzung von Bestandsmieter\*innen anlässlich großer Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen noch Verbesserungspotential hinsichtlich der zeitlichen Abwicklung, gerade in der bisher praktizierten sozialverträglichen Umsetzung der Bestandsmieter\*innen liegt jedoch die Stärke und der große Unterschied der städtischen Wohnungsgesellschaften zu privaten Immobilienunternehmen.

Lieferschwierigkeiten, steigende Baukosten, behördliche Vorgaben, eine erschwerte Koordination der Gewerke und der Fachkräftemangel führen dazu, dass Zeitpläne für Neubauvorhaben nicht mit absoluter Verlässlichkeit eingehalten werden können. Zudem sind die ursprünglichen Planungshorizonte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einem beständigen Wandel unterworfen. So können z.B. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen vorgezogen werden, wenn die betroffenen Mieter\*innen früher als den Erwartungen entsprechend alternativ angebotenen Wohnraum angenommen haben und umgesetzt sind. Andererseits können sich dadurch Planungshorizonte nach hinten verschieben.

Darüber hinaus erfordern Investitionen in Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der älteren Bestandsgebäude aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf Klimaneutralität oftmals Um- oder Neuplanungen und erschweren daher die Umsetzung bzw. Einhaltung ursprünglicher Planungshorizonte.

Auch wenn die beispielsweise beschriebenen Großmodernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen temporär zu Leerstand führen, bleibt festzuhalten, dass durch solche Maßnahmen weitaus mehr neuer, preisgünstiger und angemessener Wohnraum für Münchner Bürgerinnen und Bürger führen.

Wie nachstehender Tabelle zu entnehmen ist, wurden seit 2018 durch den Abbruch von 2.558 Wohnungen insgesamt 3.734 neue, moderne und zeitgemäße Wohnungen geschaffen, dies entspricht einer **Mehrung preisgünstigen Wohnraums von rund 46 %**.

Bericht zum	Abbruch von insgesamt WE	Neubau von insgesamt WE
	<b>2558</b>	<b>3734</b>
31.12.2022	819	1105
31.12.2021	571	704
31.12.2020	306	377
31.12.2019	386	616
31.12.2018	476	732

Wie oben erwähnt, können Planungshorizonte aus unterschiedlichen Gründen nicht immer eingehalten werden. Für diese wenigen Leerstandsfälle gab es regelmäßig nachvollziehbare und zum größten Teil unvorhersehbare Gründe, die dem Stadtrat in den Berichten wohnungsscharf dargelegt wurden.

### c) besondere Gründe

Der dritte wesentliche Grund für die Entstehung längerfristigen Leerstands sind besondere Einzelfälle, wie z.B. die **Überplanung** des Betriebsgebäudes auf dem Gelände des Umspannwerks an der Horemannstraße oder an der Landshuter Allee. Hier sollen insgesamt rund 200 Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWM errichtet werden. Eine Zwischennutzung der bestehenden 3 Wohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Weitere Gründe für längerfristigen Leerstand sind komplizierte **Eigentumsverhältnisse** wie z.B. am Manzinger Weg. Über diese Immobilie mit 3 leerstehenden WE, bei der die Landeshauptstadt München nur zur Hälfte Miteigentümerin des Grundstücks ist, wurde mehrfach berichtet. Seit Jahren wurden mit dem weiteren Miteigentümer Erwerbsverhandlungen geführt. Der Stadtrat hat am 26.07.2023 den vollständigen Erwerb beschlossen. Der Kauf ist noch nicht vollzogen, erst nach Eigentumsübergang kann über die Immobilie verfügt werden. Laut Zweckentfremdungssatzung handelt es sich bei diesem Objekt nicht mehr um Wohnraum.

Wegen mangelnder Verkehrssicherheit musste das Gebäude Westendstraße 35 in 2017 leergezogen werden. Das ehemals im Treuhandvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbh (MGS) stehende Grundstück wurde an die GWG verkauft und von



dieser bebaut. 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 32 Wohnungen als Lebensplätze für wohnungslose Frauen ab 50 Jahren. Richtfest für diesen Bau war im September 2023; der Bezug der Appartements erfolgt ab Herbst 2024.

Auch **komplexe historische Belange** können längerfristigen Leerstand verursachen. Beispiele hierfür sind die Immobilie an der Waldgartenstraße, deren Wohnungen sich in einem unbewohnbaren Zustand befinden. Eine Abbruchgenehmigung für das Objekt liegt bereits vor. Jedoch wird durch das Landesamt für Denkmalschutz geprüft, ob das Anwesen die Denkmaleigenschaft erfüllt. Abhängig vom Ergebnis der Prüfung wird die Immobilie abgebrochen oder saniert. Bis dahin bleiben die Wohnungen unbewohnt.

Ein weiteres Beispiel ist das Anwesen an der Theresienhöhe 22, das im Mai 2009 vom Freistaat Bayern übernommen wurde. Aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange darf das stark asbestbelastete Anwesen weder abgerissen werden noch kann es einer Zwischennutzung zugeführt werden. Es soll daher einer nicht von der Landeshauptstadt München verwalteten Stiftung durch Bestellung eines Erbbaurechts überlassen werden. Nach unterschiedlichen Interessenten möchte nun eine Stiftung 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.

### **3. Maßnahmen gegen Leerstand – Zwischennutzung**

Wie eingangs dargestellt, wurde nach den ersten Presseberichten über leerstehende Immobilien eine Offensive gegen Leerstand ins Leben gerufen. Die Bemühungen der zu diesem Zweck gegründeten Task Force führten sehr schnell zu Erfolgen. So konnten 11 Wohnungen schon ab 01.01.2014 bzw. nach entsprechender Instandsetzung ab 01.03.2014 zwischengenutzt werden.

Die Task Force erarbeitete Kategorien für eine mögliche Zwischennutzung und überprüfte nahezu alle längerfristig stehenden Wohnungen, ob sie für eine Zwischennutzung zur Verfügung stünden. Dabei zeigte sich, dass bei mehr als der Hälfte dieser Wohnungen eine Zwischennutzung wirtschaftlich nicht sinnvoll war, da die Herrichtungskosten im Verhältnis zur verbleibenden Nutzungsdauer zu hoch waren. Bei einem weiteren Großteil dieser Wohnungen war eine Zwischennutzung wegen bereits begonnener Sanierungsmaßnahmen überhaupt nicht möglich, oder die Wohnungen waren ohne Sanierung nicht bewohnbar (z. B. wegen Asbestbelastung, Statikproblemen, unzureichendem Brandschutz o. ä.).

Die übrigen leerstehenden Wohnungen wurden z.B. zur vorübergehenden Unterbringung wohnungsloser Flüchtlinge genutzt. Bis Anfang des Jahres 2015 konnten 120 Unterbringungsplätze für Flüchtlinge geschaffen werden.

Leerstehende Gewerbeeinheiten konnten von Künstler\*innen z.B. als Ateliers zwischengenutzt werden. In Zusammenarbeit mit dem Kulturreferat konnten weitere Zwischennutzungen, wie

z.B. in der Maximilianstr. 33, der Karlstr. 40 sowie an der Blumenstraße realisiert werden. Die Vermittlung von mehreren Wohnungen als Ateliers zur Zwischennutzung scheiterte, da Ateliers möglichst in Innenstadtlage sein sollten, um Interessenten, Sammler und Galeristen anzulocken, während die zur Verfügung stehenden Wohnungen regelmäßig in weiter entfernten Stadtteilen lagen.

Bemühungen, zur Zwischennutzung geeignete Wohnungen Studierenden zur Verfügung zu stellen, scheiterten ebenfalls. Die vorhandenen Wohnungen genügten den durch das Studentenwerk München aufgestellten Mindestanforderungen (z.B. vorhandenes WLAN) nicht. Zudem wurden seitens der Studierenden Investitionen in Möbel und Küchen bei einer möglichen Zwischennutzungsdauer von etwa 2 Jahren als unattraktiv empfunden.

Wohnungen in Abbruchgebäuden konnten aber z.B. dem Projekt „Wohnlabor“ zur Verfügung gestellt werden. Hierbei handelte es sich um ein Kooperationsprojekt des Städtischen St.-Anna-Gymnasiums, der GWG München und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, bei dem die Schülerinnen und Schüler der 8. Jahrgangsstufe des Gymnasiums die zweiwöchigen Schulprojektwochen kurz vor den Sommerferien zum Forschen, Experimentieren, Planen und Bauen nutzen. Ziel des Projektes war es, Kenntnisse über und Interessen für die Themen Städtebau, Architektur und Wohnungsbau zu wecken.

In allen 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, aber auch dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München etabliert ist – sofern der Wohnraum in Absprache mit dem Amt für Wohnen und Migration temporär nicht als Wohnraum, sondern für kultur- und kreativwirtschaftliche Projekte genutzt werden kann.

#### **4. Fazit**

Längerfristige Leerstände entstehen vor allem infolge des Auftrags an die städtischen Wohnungsgesellschaften, durch Neubau, Sanierung und Modernisierung zusätzlichen preisgünstigen und energetisch verbesserten Wohnraum zu schaffen. Hierfür ist temporärer Leerstand unvermeidbar.

Zudem muss eine gewisse Anzahl an Wohnungen vorgehalten werden, um die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieter\*innen den Vorgaben des Stadtrates gemäß sozialverträglich umsetzen zu können.

Wohneinheiten, die aufgrund anstehender Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung geprüft; das Instrument der Zwischennutzung ist etabliert.

Die Wohnungsgesellschaften legen größten Wert darauf, durch die zeitliche Planung von Bauabschnitten Leerstand soweit als möglich zu vermeiden. Soweit in Einzelfällen der ursprüngliche Planungshorizont nicht eingehalten werden kann, ist dies größtenteils unvorhergesehenen, in jedem Fall aber nachvollziehbaren Ereignissen geschuldet.

Aufgrund der bisherigen Erfolge im Kampf gegen Wohnungsleerstand, der nur geringen Leerstandsquote sowie der etablierten Zwischennutzung schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nunmehr vor, nach Gründung der Münchner Wohnen die regelmäßige Berichterstattung an den Stadtrat zu beenden. Es soll jedoch regelmäßig dem Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH über Leerstandsfälle und deren Gründe berichtet werden.

Die Beschlussvorlage ist von den beteiligten Referaten (Sozialreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft und Kommunalreferat) sowie der Wohnungsgesellschaft Münchner Wohnen GmbH mitgezeichnet.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Abschlussbericht wird Kenntnis genommen.
2. Es besteht Einverständnis, dass von einer regelmäßigen Berichterstattung im Stadtrat künftig abgesehen wird. Dem Aufsichtsrat der Münchner Wohnen GmbH wird regelmäßig über längerfristig leerstehende Wohnungen berichtet.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ.Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

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.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An das Direktorium HA I/ZV
2. An das Kommunalreferat
3. An das Sozialreferat
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An die Stadtkämmerei
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
13. An die Geschäftsführung der Münchner Wohnen GmbH

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3