

**Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München
Abschlussbericht zu Wohnungsleerständen**

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

**Hinweis /
Ergänzung
vom 15.03.2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 12203

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.03.2024**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag und Antrag der Referentin:

Aufgrund von Nachfragen im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 06.03.2024 wurde bei der anschließenden Überprüfung der Zahlen leider festgestellt, dass bei den Prozentzahlen der Jahre 2022 und 2023 (Seite 5 der Beschlussvorlage) eine falsche Bezugsgröße gewählt wurde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedauert diesen Fehler außerordentlich und bittet hierfür ausdrücklich um Entschuldigung. Selbstverständlich wurden alle Zahlen überprüft; dieser Fehler ist aber nur bei den beiden letztgenannten Zahlen aufgetreten.

Als Bezugsgröße für die Prozentzahlen in 2022 und 2023 wurde versehentlich nicht die Anzahl der Wohnungen im Besitz der Landeshauptstadt München genommen, sondern die Zahl der sog. Eingriffsreserve (rund 88.000 Wohnungen Ende 2022 laut Wohnungsmarktdaten 2022). Hierunter fallen Sozialwohnungen und Belegrechtswohnungen der Landeshauptstadt München und privater Eigentümer*innen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der Landeshauptstadt München bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Berichtet wurde in den jährlichen Beschlussvorlagen zur Wohnraumbewirtschaftung aber über längerfristigen Leerstand in städtischen Wohnungen (31.12.2022 rd. 69.000 Wohnungen, 31.12.2023 rund 73.000 Wohnungen).

Die Tabelle ist daher wie folgt zu berichtigen:

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	0,75%
31.12.2023	301	0,41%

Nachdem ursprünglich geplant war, den Leerstandsbericht zum 31.12.2022 im Laufe des Jahres 2023 im Stadtrat einzubringen, wurden die hierfür erforderlichen Angaben bei den beteiligten Referaten mit Immobilienbesitz abgefragt und das Ergebnis - 518 leerstehende WE zum 31.12.2022 - festgehalten. Die im Vergleich zum 31.12.2021 gestiegene Zahl an leerstehenden WE resultierte im Wesentlichen aus dem Zugang neuer leerstehender WE in großen Gebieten mit Wohnungsmodernisierungen, wie Moosach, Milbertshofen-Am Hart oder Ramersdorf-Perlach. Wie vielfach berichtet bedingen Modernisierungen sowie Abbruch und Neubau unvermeidlichen temporären Leerstand.

Die Beschlussvorlage konnte jedoch aus Kapazitätsgründen nicht mehr rechtzeitig vor der Gründung der Münchner Wohnen eingebracht werden. Daher wurde auch gleich die Leerstandsquote bis 31.12.2023 aufgenommen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass seit Beginn der Berichterstattung in 2013 der Wohnungsleerstand von 1,02 % auf nunmehr 0,41 % gesunken ist. Dieser entsteht vor allem infolge der Erneuerung bestehender Siedlungen und ist daher einem beständigen Wandel unterworfen.

Im Rahmen solcher Großmodernisierungsmaßnahmen, wie z.B. im Harthof, werden nach der sozialverträglichen Umsetzung der Mieter*innen die bestehenden alten Gebäude umfassend saniert oder falls dies nicht möglich ist, abgerissen und durch Neubauten mit zeitgemäßem Grundriss ersetzt. Meist beinhalten solche Großmodernisierungsmaßnahmen die Schaffung neuen und zusätzlichen Wohnraums. Wo immer möglich wird das Instrument der Zwischennutzung genutzt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.