

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus,
Marienplatz 8
80331 München

München, 30. Juli 2020

Anfrage

Leerstand und Zweckentfremdung in München IV: Wilhelmstraße 27

Während der Mietenswahn in München die Mieten immer weiter in die Höhe treibt, immer mehr Menschen keine bezahlbaren Wohnungen finden und die Anzahl an Wohnungs- und Obdachlosen auf knapp 10.000 angestiegen ist, stehen weiter Wohnungen und ganze Häuser in München leer. Der „Bericht zu Wohnungsleerständen 2018 in München“ zeigt auf, dass es laut den Hochrechnungsergebnissen der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus aus dem Jahr 2014 39.000 leerstehende Wohnungen gab bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 747.000 Wohnungen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,22 Prozent¹ (neue Ergebnisse lagen zu diesem Zeitpunkt nicht vor). Bei städtischen Immobilien betrug diese Quote 2018 0,44 Prozent.

Baulich bedingter Leerstand ist nicht in Gänze zu vermeiden. Eine mehr als zehnfach höhere Leerstandsquote als bei den städtischen Immobilien macht jedoch deutlich, dass es sich hierbei um ein grundlegendes Problem handelt. Trotz Wohnungsnotstands in München stehen Häuser leer und wird günstiger Wohnraum regelmäßig zerstört. Es darf nicht geduldet werden, dass Wohnraum durch die Wette auf steigende Bodenpreise zum Spekulationsobjekt verkommt. Ein trauriges Beispiel dafür ist die Türkenstraße 52/54. Während die Immobilie zwischen 2008 und 2019 mehrfach den Besitzer gewechselt hat, wurden die Bewohner*innen entmietet, jahrelanger Leerstand hingenommen und letztendlich günstige Mietwohnungen abgerissen. In der gleichen Zeit hat sich der Bodenwert mehr als vervierfacht - leistungslose Gewinne auf Kosten der Mieter*innen und der Allgemeinheit.

Die Türkenstraße ist leider kein Einzelfall. Leerstand und Missbrauch von Eigentum findet sich in der ganzen Stadt. So ist die Wilhelmstraße 27 in Schwabing Freimann seit 2017 in den Fängen der Spekulanten. Seit dem Kauf für 12 Millionen Euro durch eine Immobilienfirma der Omega AG wurde das Haus teilweise entmietet und schließlich 2019 mit einem verschachtelten Konstrukt weiterverkauft, mit dem die Grunderwerbssteuer per Share-Deal umgangen werden konnte. Laut Recherchen des Bayerischen Rundfunks ist der Plan der aktuellen Eigentümer für das Projekt einen Erlös von 28 Millionen Euro zu erwirtschaften². Die Bewohner*innen berichten, dass von den neun Wohnungen im Haus seit längerem drei leer leerstehen. Lediglich drei Wohnungen werden noch regulär vermietet. Die anderen Wohnungen werden unter anderem von Bauarbeitern bewohnt.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister folgende Fragen zu beantworten:

1. Wurde der beschriebene Leerstand über den städtischen Leerstandsmelder angezeigt? Welche Kenntnisse hat die Stadt München über den bestehenden Leerstand?

¹ www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/5518869.pdf (Seite 12)

² https://www.br.de/nachrichten/bayern/wie-spekulanten-die-immobilien-preise-in-muenchen-nach-oben-treiben_S4iB70t

2. Ist die Stadt dieser Zweckentfremdung nachgegangen? Welche Maßnahmen hat die Stadt bisher ergriffen, um den Leerstand zu beenden? Falls keine Maßnahmen ergriffen wurden: weshalb nicht?
3. Im Bezirksausschuss Schwabing Freimann wurde im Januar 2020 einstimmig ein Antrag auf Abriss und Neubau abgelehnt. Wie ist der aktuelle Stand des Sachverhalts. Wann wurde der Antrag gestellt? Welcher Version der Zweckentfremdungssatzung würde im Fall des Antrages greifen?
4. Welche Auswirkungen hat der Ensembleschutz des Gebäudes auf die Abrisspläne der Eigentümer? Wird aktuell die Aufnahme des Anwesens in die Denkmalschutzliste geprüft?
5. Wie hoch beziffert die Stadt München den Bodenwertzuwachs des Objekts vom Zeitpunkt des Verkaufs 2017 bis heute?
6. Bei wem sieht die Stadt München die Hauptverantwortung für den beschriebenen Leerstand?
7. Kann man nach Einschätzung der Stadt im Fall der Wilhelmstraße 27 von einem offenbaren Missbrauch des Eigentumsrechtes sprechen?
8. Wann kann damit gerechnet werden, dass die leerstehenden Wohnungen wieder einer Nutzung zugeführt werden?

Initiative: Stefan Jagel

Marie Burneleit

Brigitte Wolf
Mitglieder des Stadtrats

Thomas Lechner



Wilhelmstraße 27 (eigenes Bild; Weiterverwendung gestattet)