



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

I.

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 3
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 17.04.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Leerstand beenden, Studentisches Wohnen ermöglichen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08795 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 3 - Maxvorstadt vom 10.03.2026

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Im Antrag wird ausgeführt, dass es in der Maxvorstadt immer wieder Bauprojekte gebe, die von jahrelangem Leerstand geprägt seien. Beispielhaft wären u. a. Objekte an der Schelling-/Türkenstraße, Adalbert-/Türkenstraße sowie das seit rund acht Jahren größtenteils leerstehende Gebäude Königinstraße 26 zu nennen. In diesen Gebäuden hätten über die Jahre hinweg zahlreiche Studierende wohnen können. Temporäre Nutzungen, auch Zwischennutzungen genannt, könnten helfen, die Leerstände zu verringern, soziale Schwierigkeiten zu lindern und einem Verfall der Gebäude entgegenzuwirken.

Zum Antrag nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:
Die Leerstände der genannten Objekte sind dem Sozialreferat bekannt.

Im Einzelnen:

Für mehrere Anwesen in der Türkenstraße und in der Schellingstraße wurden seitens des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, am 24.03.2020 Genehmigungen zum Abbruch von Wohnraum gegen Schaffung von Ersatzwohnraum erteilt. Der Ersatzwohnraum wurde in der Gardinistr. 28, 34, 48, und 52 und Stiftsbogen 12, 14, 16, und 18 im 20. Stadtbezirk vollständig erstellt und wird bewohnt.

Die damit verbundenen Leerstände von Wohnraum in den Anwesen Türkenstraße und in der Schellingstraße sind aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht daher nicht zu beanstanden, da

hier Wohnraum abgebrochen werden soll und bereits durch die Schaffung des Ersatzwohnraumes die Wohnraumbilanz entsprechend ausgeglichen wurde. In den vorliegenden Fällen ist daher seitens des Sozialreferates ein Einschreiten gegen den Leerstand aufgrund der obigen Ausführungen nicht möglich.

Auch das Anwesen Königinstraße 26 ist dem Sozialreferat bekannt. Aufgrund eines Rechtsstreits mit dem Planungsreferat hinsichtlich des Abbruchs des Gebäudes war ein Einschreiten wegen Leerstands seitens des Sozialreferats bisher nicht möglich. Das Sozialreferat ist mit der*dem Eigentümer*in in ständigem Kontakt. Derzeit wird auf die Entscheidung der laufenden Bauvoranfragen gewartet. Danach entscheidet sich, ob ein Abriss oder eine umfassende Sanierung des Gebäudes beantragt wird.

Das Sozialreferat befürwortet studentisches Wohnen ausdrücklich.

Die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) bietet jedoch keine Rechtsgrundlage zur Anordnung einer Zwischennutzung von Wohnraum. In den Fällen, in denen kein gerechtfertigter Leerstand vorliegt (wie vorliegend gerade nicht!), kann das Sozialreferat eine zwangsgeldbewehrte Wiederbelegungsanordnung verfügen. Es besteht jedoch keine Möglichkeit, studentisches Wohnen anzuordnen. Der Wohnraum muss lediglich wieder Wohnzwecken zugeführt werden. Die Art des Wohnens kann nicht vorgeschrieben werden.

Weitere detaillierte Informationen zur Bekämpfung von Leerstand finden Sie u. a. unter folgendem Link: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8771063>

Der Antrag Nr.20-26 / B 08795 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 10.03.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden: bestandssicherung.soz@muenchen.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt
Stadtdirektor