Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

An die CSU-Stadtratsfraktion

Rathaus

Datum: 02.07.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Die Ami-Siedlung I
Leerstand von Wohnungen beenden

Antrag Nr. 20-26 / A 06433 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Andreas Babor,
Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Hans Hammer
vom 19.02.2026, eingegangen am 19.02.2026

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0373

Sehr geehrter Herr Stadtrat Pretzl,
sehr geehrter Herr Stadtrat Babor,
sehr geehrte Frau Stadträtin Bär,
sehr geehrter Herr Stadtrat Hammer,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen:
„Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München wird aufgefordert, sich bei seinem Parteikollegen und Bundesfinanzminister Lars Klingbeil dafür einzusetzen, dass der teilweise langjährige Leerstand von Wohnungen in der Ami-Siedlung am Perlacher Forst, die sich im überwiegenden Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befindet, beendet wird."

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teile ich Ihnen zu Ihrem Antrag vom 19.02.2026 Folgendes mit:

Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung, insbesondere über die Online-Meldeplattform, sowie eigener Ermittlungen ist dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, der Leerstand von Wohnraum in der sogenannten Siedlung am Perlacher Forst seit geraumer Zeit

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

bekannt. Dieser wird engmaschig verfolgt, und es wird nachhaltig versucht, den leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Die derzeitige Situation ist aber nicht mit der Sachlage von 2020 oder früher zu vergleichen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist aktiv tätig bei nötigen Renovierungen und sensibilisiert, Leerstände möglichst zu vermeiden. Konkrete individuelle Renovierungen sind beauftragt und eine große Überplanung des gesamten Gebietes in der Umsetzung.

Ein zentrales Ziel der Landeshauptstadt München besteht darin, für die Münchner*innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Aus diesem Grund ist in München bereits seit dem 01.01.1972 jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, wie beispielsweise ein länger als drei Monate andauernder Leerstand, grundsätzlich verboten und unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt.

Die zweckfremde Verwendung von Wohnraum entzieht dem ohnehin bereits angespannten Wohnungsmarkt in München dringend benötigten Wohnraum, was zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebots führt.

Allerdings können nachvollziehbare Gründe vorliegen, die einen länger als drei Monate andauernden Leerstand aus der Perspektive des Zweckentfremdungsrechts rechtfertigen. Hierzu zählt beispielsweise das Bestreben, den betroffenen Wohnraum nachweislich zügig umzubauen, instand zu setzen oder zu modernisieren, sodass er vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht. In solchen Fällen ist ein Wohnraumleerstand aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht als gerechtfertigt anzusehen, und ein Einschreiten des Sozialreferats ist rechtlich nicht zulässig.

Auch in diesem Fall setzt das Sozialreferat die Bestimmungen des Zweckentfremdungsrechts mit größtmöglicher Konsequenz um und prüft jeden bekannt gewordenen Leerstand von Wohnraum eingehend auf seine rechtliche Zulässigkeit. Sofern erforderlich, wird unter Einsatz der verfügbaren verwaltungsrechtlichen Mittel zielgerichtet auf die Beendigung des Leerstands hingewirkt.

Wie Ihnen bekannt ist, erfolgt hierbei ein enger Austausch mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission). Diese Kooperation ermöglicht es dem Sozialreferat, stets über den Stand eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens informiert zu sein. Auch baurechtlich noch zu klärende Aspekte können einen länger andauernden Leerstand rechtfertigen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, teilt hierzu mit, dass der Stadtrat am 12.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung zur Siedlung am Perlacher Forst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11867) mit Mehrheit beschlossen und damit das Bebauungsplanverfahren, mit dem Ziel einer Nachverdichtung der Siedlung am Perlacher Forst, eingeleitet hat sowie der Auftrag erteilt wurde, aufbauend auf dem vorhandenen Leitentwurf einen Masterplan zu erarbeiten. Die ehemalige amerikanische Siedlung soll schrittweise nachverdichtet werden, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu schaffen. Aufgrund der Anregungen des Landesamts für Denkmalpflege wird der Leitentwurf mit der hofartigen Baustruktur derzeit überarbeitet. Ziel ist es, neue Wohneinheiten zu schaffen, bei möglichst weitestgehendem Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur und des bestehenden Grün- und Baumbestands. Ziel der BImA ist es, bei allen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen eine möglichst mieterfreundliche Umsetzung durchzuführen. Ein Umzug der Mieter*innen der

[LHM-Schutzbedarf: 2]

jeweils betroffenen Gebäude ist dabei unumgänglich. Die Unannehmlichkeiten für die Mieter*innen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Wichtig ist es dabei, den betroffenen Mieter*innen Ersatzwohnungen in der Siedlung anbieten zu können. Die BImA führt in der Dokumentation zum Workshop vom 05.04.2025 zum Thema Leerstand folgendermaßen aus (siehe auch https://wohnraumoffensive-perlacher-forst.bundesimmobilien.de/neueste-meldung-4136aeec08677246): Derzeit gibt es in der Siedlung am Perlacher Forst wenig Leerstand, dieser ist hauptsächlich durch die Wohnungssanierung bedingt. Die Zahl ungenutzter Flächen auch während der Realisierung unseres Vorhabens so gering wie möglich zu halten, ist ein wesentliches Ziel aller Projektbeteiligten. Leerstände müssen möglichst vermieden werden. Trotzdem gibt es gerade bei Sanierungs- und Entwicklungsvorhaben zahlreiche Faktoren, die einen temporären Leerstand von Wohnflächen unausweichlich und auch sinnvoll machen. Nur durch Leerstand können Mieter*innen innerhalb der Siedlung temporär umziehen.

Das zuständige Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, hat von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion München – Sparte Wohnen, eine aktuelle Stellungnahme zu den laufenden Baumaßnahmen und dem daraus resultierenden Leerstand erhalten, die in regelmäßigen Austauschgesprächen mit den Kolleg*innen der Verwaltung erörtert wird. Der Erklärung zufolge beträgt die Leerstandsquote in der Liegenschaft Perlacher Forst 4,6%.

Zum Stichtag 15. Mai 2022 lag die Leerstandsquote für München bei 2,4 %, was als sehr gering einzustufen ist. Üblicherweise wird eine Leerstandsquote von drei bis fünf Prozent als normal und akzeptabel angesehen. Das Institut der deutschen Wirtschaft betrachtet eine Leerstandsquote von 2,5% als Mindestwert, um eine natürliche Fluktuation zu ermöglichen. Leerstandsquoten um die 2 % erlauben es gerade noch, Umzüge zu realisieren.

Die Eigentümerin informiert, dass aufgrund bestehender Instandsetzungsrückstände derzeit 23 Wohnungen in der Liegenschaft Perlacher Forst als Sanierungspaket gebündelt vergeben wurden. Die Bauarbeiten beginnen Mitte März 2026, mit dem Ziel, alle Wohnungen bis zum 15. Juli 2026 fertigzustellen und anschließend wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus werden in diesem Frühjahr zusätzlich neun separat beauftragte Wohnungen fertiggestellt, die danach erneut vermietet werden. Im Jahr 2025 konnte die Verfügungsberechtigte in der Liegenschaft insgesamt 55 Wohnungen neu belegen, davon 33 seit dem 1. Juli 2025.

Derzeit wird die umfassende Sanierung des Gebäudes 326 (Wikingerstraße 25-29) vorbereitet. In diesem Zusammenhang werden die dortigen Mieter*innen in neue Wohnungen umgesetzt, um das Gebäude im vollständig geräumten Zustand sanieren zu können. Folglich sind die Wohnungen im Haus 326 für einen bestimmten Zeitraum nicht vermietbar. Den verbleibenden fünfzehn Bestandsmieter*innen werden während des Umsetzungszeitraums geeignete Wohnungen zur Auswahl angeboten und zur Verfügung gestellt. Diese verständlicherweise erforderliche Bereitstellung von Wohnungen für befristete Umsetzungsmaßnahmen führt dazu, dass der Neuvermietungsprozess verlangsamt wird und Wohnraum infolgedessen leer steht.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat derzeit sechs Wohneinheiten im gesamten Areal als nicht vermietbar eingestuft. Hierzu zählen drei Wohnungen im Gebäude 326 sowie zwei Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus. Die am Perlacher Forst befindlichen Gebäude, einschließlich der Einfamilien- und Doppelhäuser, wurden nach dem Zweiten Weltkrieg von den amerikanischen Streitkräften als Standardgebäude errichtet. Daher verfügt die Bundesanstalt im gesamten Bundesgebiet über eine Vielzahl nahezu identischer Gebäudetypen, die vergleichbaren Herausforderungen gegenüberstehen.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Das Einfamilienhaus sowie die beiden Doppelhaushälften stammen ebenfalls aus den 1950er Jahren, weisen eine mangelhafte Bausubstanz auf und bedürfen umfassender Sanierungsmaßnahmen. In einer aktuellen Stellungnahme an das Sozialreferat aus Februar 2026 informiert die Direktion München der Bundesanstalt, dass aufgrund der bundesweit steigenden Zahl leerstehender, stark sanierungsbedürftiger Einfamilien- und Doppelhäuser mit nur wenigen Wohneinheiten derzeit auf Bundesebene von der Zentrale in Bonn eine grundlegende Lösung für den zukünftigen Umgang mit diesen Objekten erarbeitet wird.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wird die von den Instandsetzungsmaßnahmen betroffenen Anwesen weiterhin in regelmäßigen Abständen auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben überprüfen und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eindringlich auffordern, den Leerstand auf ein Minimum zu reduzieren.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt
Stadtdirektor

[LHM-Schutzbedarf: 2]