An den Oberbürgermeister
Herr Dominik Krause
80331 München

Die Linke
Fraktion im Münchner Stadtrat

München, 13. Oktober 2026

Anfrage

Wie unterstützt die Stadt die Mieter*innen gegen Capstone in Haidhausen?

Die Capstone Real Estate Investment Group ist aktuell auf Einkaufstour in München. In verschiedenen Häusern wurde die Erfahrung gemacht, dass Capstone versucht, Wohnungen zu entmieten und den Wert der Immobilien schnell zu steigern[1].

Auch in Haidhausen hat sich Capstone eingekauft – drei Häuser mit 31 Wohnungen Ende 2024 in der Einsteinstraße[2]. Ein Jahr später die Humboldtstraße 15 mit insgesamt 25 Wohn- und Gewerbeeinheiten[3]. Bei Gesprächen mit Betroffenen in beiden Standorten stellte sich schnell heraus, dass auch hier die Bestandsmieter*innen möglichst weichen sollen, um den Wert der Immobilien schnell zu steigern.

Die drei Häuser in der Einsteinstraße waren bis vor zwei Jahren Werkswohnungen von BMW und wurden dann an Capstone verkauft. Die Mieterhöhung kam direkt im Anschluss. Im Haus wohnen aktuelle und ehemalige Kolleg*innen aus der Produktion von BMW, die keine großen Einkommen haben. Sie berichten, wie in anderen Fällen auch, von einer Überbelegung leerstehender Wohnungen mit Bauarbeitern. Eine Wohnung musste wegen einem Wasserschaden geräumt werden. Den Betroffenen wurde erst nach vielen Wochen eine Ersatzwohnung gegeben. Auf entstandenen Kosten sind sie bislang selbst sitzen geblieben. Seit wenigen Wochen wird über einen Dienstleister versucht, die Mieter*innen in direkte Gespräche über eine angebliche Sanierung ab November 2026 zu verwickeln. Der Dienstleister warb zuvor noch mit Wertsteigerungen bei einzelnen Projekten durch „Auszugsgespräche mit dem Ziel Leerzug“. Es ist fraglich, ob so tatsächlich eine Sanierung in wenigen Wochen stattfindet.

Auch die Mietparteien in den Häusern der Humboldtstraße 15 haben wenige Wochen nachdem das „Capstone-Netzwerk“ über die Schwabinger Grundbesitz GmbH[4] das Haus offiziell übernommen hat Mieterhöhungen erhalten. Wie in anderen Fällen wird

[1] 02.06.26: Anfrage Die Linke: Was unternimmt die Stadt gegen die Entmietung in der Richelstraße 28?
[2] 11/2024 Capstone: Immobilienankauf in München-Haidhausen: Drei Häuser in Top-Lage
[3] https://capstone-re.de/referenzen/wohnanlage-bestehend-aus-3-mehrfamilienhaeuser-in-muenchen-humboldstrasse/
[4] Northdata: Schwabinger Grundbesitz GmbH, Grünwald (Zugriff 9.10.26)

Die Linke Fraktion
im Münchner Stadtrat
linke-fraktion@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München

auch hierversucht, bei Mietparteien, die schon über dem Mietspiegel liegen ohne Mietspiegelberechnung eine weitere (illegale) Mieterhöhung herauszuschlagen. Bei anderen Mietparteien liegen hingegen die Berechnungen vor. Ebenfalls wurden in leerstehenden Wohnungen Bauarbeiter einquartiert und Einzelgespräche geführt, um die Häuser stückweise zu entmieten. Mit einem Vorbescheid zur Aufstockung soll darüber hinaus der Wert der Immobile gesteigert werden. Der Bezirksausschuss Au Haidhausen hat das Vorhaben bereits abgelehnt. Die Betroffenen haben sich mittlerweile zur Mietergemeinschaft Humboldt 15 zusammengeschlossen.

Die Häuser befinden sich jeweils in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Die Stadt steht in der Verpflichtung alle Mittel anzuwenden, um eine Verdrängung der Mieterschaft in diesen Gebieten zu verhindern.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Anträge auf Vorbescheid und Bauanträge liegen jeweils für die beiden Objekte (Humboldtstraße 15, Einsteinstraße 145-147) vor? Wann wurden sie gestellt und wie wurden diese bislang beschieden?
2. Liegen der Stadt Informationen über aktuelle Leerstände in den jeweiligen Häusern vor? Wenn ja, welche Maßnahmen hat die Stadt unternommen, um die Leerstände zu beenden?
3. Wurden seit dem Kauf der jeweiligen Häuser durch Capstone Maßnahmen unternommen, um illegale Vermietungen und Überbelegung zu bekämpfen? Wurden Strafmaßnahmen verhängt und wenn ja, wie hoch waren die Bußgelder?“
4. Andere Beispiele von Capstone zeigen, dass ihr Agieren lediglich auf schnelle Rendite aus ist. Wie stellt die Stadt sicher, dass geplante Maßnahmen in den beiden Objekten den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist?

Initiative:
Stadtrat Christian Schwarzenberger

Gezeichnet:
Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Liliana Parente
Stadträtin Katharina Horn
Stadtrat Arif Haidary

Die Linke Fraktion
im Münchner Stadtrat
linke-fraktion@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München