



**An die Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI
Rathaus**

06.06.2025

Was wurde aus dem Ordnungsruf der Stadtspitze zu den Wuchermieten am Hohenzollernkarree?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20 – 26 / F 01106 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 29.01.2025, eingegangen am 29.01.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 29.01.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Die Verzögerung bitten wir zu entschuldigen. Die Prüfung und Anpassung mehrerer Mietverhältnisse durch die Münchner Wohnen ist bis in den April hinein erfolgt und kann nunmehr wie folgt beantwortet werden:

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass im letzten Jahr nach Presseberichten im Ankaufsobjekt Hohenzollernkarree teilweise Mieten weit über dem Mietspiegel verlangt würden. Ihrer Fraktion sei zudem bekannt geworden, dass es auch Mietverträge mit Quadratmeterpreisen über 25 Euro gebe. Trotz Aufforderung durch die 3. Bürgermeisterin, Verena Dietl, hätten die Betroffenen seit den öffentlichen Bekundungen vor einem halben Jahr keine neuen Informationen bekommen und die Mieten seien bisher nicht gesenkt worden.

Wuchermieten bei der städtischen Wohnungsgesellschaft dürften nicht geduldet werden, auch wenn, wie vorliegend, die teils weit über dem Mietspiegel liegenden Mieten von der Voreigentümerin Max-Emanuel Immobilien GmbH abgeschlossen worden seien. Oberbürgermeister Reiter fordere regelmäßig Unterstützung vom Bund gegen hohe Mieten. Solche Forderungen könnten daher nur glaubhaft sein, wenn er auch bei den eigenen Wohnungsunternehmen gegen Mietwucher vorgehe.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Warum wurden die Wuchermieten im Hohenzollernkarree immer noch nicht abgesenkt?“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen wurden Mietverhältnisse mit Nettokaltmieten von mehr als 50 % über dem jeweils gültigen Mietspiegel zwischenzeitlich ausnahmslos reduzierend angepasst. Die Münchner Wohnen hat sämtliche betroffenen Mieter*innen informiert und entsprechende Korrekturen vorgenommen, rückwirkende Erstattungen inklusive.

In sechs weiteren gemeldeten Fällen, bei denen sich Mieten im Bereich von mehr als 110 % bis 150 % des Mietspiegels bewegten, wurden nach Einzelfallprüfungen ebenfalls Mietzinsanpassungen vorgenommen. Weitere Fälle liegen derzeit nicht vor.

Die Münchner Wohnen möchte hervorheben, dass das Hohenzollernkarree exemplarisch für die Herausforderungen bei Ankaufsfällen steht. Hier treffen bestehende Vertragsverhältnisse auf neue soziale Erwartungen. Diesem Spannungsfeld begegnet die Münchner Wohnen mit der nötigen Sorgfalt, rechtlichen Klarheit und sozialpolitischen Verantwortung. Kein Fall mit erkennbarer Rechtswidrigkeit bleibt unangetastet. Maßstab ist dabei immer eine sozialverträgliche, rechtlich belastbare und nachvollziehbare Korrektur, die auch langfristig Bestand hat.

Frage 2:

„Was wurde aus der Forderung der 3. Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden der Münchner Wohnen, Verena Dietl, die Wuchermieten im Hohenzollernkarree zu senken?“

Antwort:

Nach Angabe der Münchner Wohnen wurde die Forderung der 3. Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden vollständig aufgegriffen und systematisch umgesetzt. In enger Abstimmung mit der Aufsichtsratsvorsitzenden wurde eine umfassende Prüfung aller übernommenen Mietverhältnisse eingeleitet, die fortlaufend aktualisiert und durch individuelle Rückmeldungen ergänzt wird. Auf jede Mieter*innenbeschwerde oder Preisanfrage folgt außerdem eine einzelfallbasierte Bewertung des konkreten Vertrags. Betroffene Mieter*innen werden direkt kontaktiert. Parallel können Rückmeldungen über den Kundenservice eingereicht und mögliche Rückerstattungen geprüft werden.

Frage 3:

„Zu welchem Ergebnis kam die rechtliche Prüfung der 231 Mietverträge im Hohenzollernkarree, die Verena Dietl angekündigt hatte?“

Antwort:

Wie die Münchner Wohnen mitteilt, hat die rechtliche Prüfung ergeben, dass die Mehrzahl der übernommenen Altverträge formal wirksam zustande gekommen ist, allerdings teils auf einer unvollständigen oder fehlerhaften Datengrundlage basiert hat – etwa durch fehlerhafte Wohnflächenerfassung oder fehlende Modernisierungsnachweise.

In allen Fällen, in denen Miethöhen 50 % über dem Mietspiegel lagen, wurden die Mieten gesenkt und überzahlte Beträge rückerstattet. In weiteren Fällen erfolgten Mietanpassungen auf Basis freiwilliger Vereinbarungen oder nach Prüfung der tatsächlichen Wohnverhältnisse. Darüber hinaus wurden sämtliche zuvor befristeten Mietverträge in unbefristete Mietverhältnisse überführt, um dauerhaft stabile Mietverhältnisse zu gewährleisten und Planungssicherheit für die Mieter*innen zu schaffen. Dabei gilt immer der Grundsatz: sozial fair, rechtlich sicher, individuell geprüft.

Frage 4:

„Wie viele Altmietverträge, die vor dem Ankauf der Stadt abgeschlossen wurden, gibt es aktuell? Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete der Altmietverträge? Wie viele Altmietverträge liegen jeweils in den folgenden Miethöhen: < 10 €/m², < 14 €/m², < 18 €/m², < 22 €/m², < 26 €/m², > 26 €/m²?“

Antwort:

Mit Stand Mai 2025 verwaltete die Münchner Wohnen nach eigener Angabe 183 Mietverhältnisse im Hohenzollernkarree, die mit Ankauf übernommen wurden. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 19,05 €/m². Die Miethöhen verteilen sich wie folgt:

- bis 10 €/m²: 5x
- bis 14 €/m²: 42x
- bis 18 €/m²: 19x
- bis 22 €/m²: 40x
- bis 26 €/m²: 73x
- über 26 €/m²: 4x

Die Mietverträge wurden auf Mietspiegelkonformität, rechtliche Wirksamkeit und sozialverträgliche Gestaltung hin überprüft. Darüber hinaus können Mieter*innen aktiv über den Kundenservice Rückmeldung geben oder eine Überprüfung anstoßen.

Frage 5:

„Gibt es Mietverträge, deren Nettokaltmieten den Mietspiegel um mehr als 50 % überschreiten und somit sogar als Straftatbestand gelten könnten?“

Antwort:

Nach juristischer Bewertung liegt laut Münchner Wohnen kein Fall vor, in dem der Tatbestand des § 291 StGB (Mietwucher) erfüllt ist. Gleichwohl nimmt die Münchner Wohnen jede Auffälligkeit zum Anlass, aktiv auf betroffene Mieter*innen zuzugehen und transparente Korrekturen vorzunehmen.

Frage 6:

„Wie viele Neuvermietungen gab es seit dem Ankauf durch die Stadt und wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete der Neuvermietungen?“

Antwort:

Laut Auskunft der Münchner Wohnen wurden seit dem Ankauf des Hohenzollernkarrees bis Mai 2025 insgesamt 44 Neuvermietungen abgeschlossen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 15,08 €/m². Alle Neuverträge orientieren sich am gültigen Mietspiegel und erfüllen die Anforderungen der Mietpreisbremse.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin