



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

Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
Rathaus

20.08.2025

Wuchermieten im Hohenzollernkarree beenden

Antrag Nr. 20-26 / A 05399 der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 29.01.2025, eingegangen am 29.01.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Antrag vom 29.01.2025 fordern Sie, der Stadtrat möge die Münchner Wohnen per Gesellschafterbeschluss anweisen, die in Ihren Augen aktuell überhöhten Mieten im Hohenzollernkarree rückwirkend für die Zeit zwischen dem Ankauf des Karrees im Juni 2023 und dem 20. Februar 2025 für die betroffenen Mieter*innen auf das im Münchner Mietspiegel festgelegte Niveau senken.

In Ihrer Begründung führen Sie aus, dass die teils weit über dem Mietspiegel liegenden Mieten noch von der Voreigentümerin abgeschlossen worden seien. Seit über einem halben Jahr würden die betroffenen Mieter*innen um die Absenkung der Mieten kämpfen, passiert sei jedoch trotz diverser Ankündigungen nichts. Sofern keine Anpassung der Mieten auf das Mietspiegelniveau erfolge, sei eine Strafanzeige wegen des Verdachts auf Mietwucher gemäß § 291 StGB notwendig, um die Rechte der betroffenen Mieter*innen zu verteidigen. Eine Anpassung der Mieten an den Mietspiegel sei nicht nur eine Frage der Gesetzestreue, sondern auch der sozialen Verantwortung der Münchner Wohnen in einer von Wohnungsnot geprägten Stadt wie München.

Da die Münchner Wohnen in den vergangenen Monaten bereits aktiv geworden ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Lösung der gegenständlichen Thematik ergriffen hat, erlaube ich mir, Ihr Einverständnis vorausgesetzt, Ihren Antrag per Schreiben zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag vom 29.01.2025 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen 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 einzel-fallbasierte Bewertung des konkreten Vertrags. Betroffene Mieter*innen werden direkt kontaktiert. Parallel können Rückmeldungen über den Kundenservice eingereicht und mögliche Rückerstattungen geprüft werden. Auf diese Weise stellt die Münchner Wohnen ein rasches und transparentes Vorgehen sicher.

Wie die Münchner Wohnen mitteilt, hat die von ihr eingeleitete umfassende rechtliche Prüfung der Mietverhältnisse im Hohenzollernkarree 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. Fälle, in denen der Tatbestand des § 291 StGB erfüllt ist, liegen nicht vor.

Nichtsdestotrotz wurden in allen Fällen, in denen Miethöhen 50 % über dem Mietspiegel lagen, 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.

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.

Im Übrigen dürfen wir auf die Ausführungen aus dem Antwortschreiben vom 06.06.2025 zu Ihrer schriftlichen Anfrage Nr. 20-26 / F 01106 vom 29.01.2025 verweisen.

Für eine Gesellschafterweisung mit dem von Ihnen angeregten Inhalt besteht daher kein Erfordernis.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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