



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

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

04.11.2025

Rathaus

Wie läuft die befristete Vermietung bei Abrisshäusern der Münchner Wohnen?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

**Anfrage Nr. 20-26 / F 01288 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 02.09.2025, eingegangen am 02.09.2025**

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 02.09.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage weisen Sie darauf hin, dass es in der teuersten Stadt des Landes mit einer grassierenden Wohnungsnot Leerstand so weit wie möglich zu vermeiden gilt. Dies sei auch Ziel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen. Von der Vorgängergesellschaft GWG sollen viele Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Zwischenzeitlich seien einige der Wohnungen befristet vermietet worden, um dort Leerstand zu vermeiden bis die Bautätigkeiten beginnen. Jedoch zeige sich, dass an vielen Orten wie in Moosach oder am Harthof viele Häuser und Wohnungen jahrelang leer stehen, bevor sie abgerissen werden, weil die befristeten Mietverträge schon lange ausgelaufen sind.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Wie viele Wohnungen wurden um die Karlingerstraße in Moosach befristet und wie lange dauerte die befristete Vermietung insgesamt an?“

Antwort:

In der betreffenden Wohnanlage wurden im für den 3. Bauteil vorgesehenen Abrissobjekt insgesamt 19 Wohnungen befristet vermietet. Die Befristungen wurden überwiegend mit einer Laufzeit von jeweils einem Jahr abgeschlossen. Eine mögliche Verlängerung der Mietverhältnisse um ein weiteres Jahr wurde im Einzelfall geprüft und jeweils in Abhängigkeit von der baulichen und planerischen Situation vor Ort, insbesondere im Hinblick auf den vorgesehenen Abriss der Gebäude, entschieden.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist der 3. Bauteil komplett leergezogen. In den Abrissobjekten des 4. und 5. Bauteils bestehen gegenwärtig noch unbefristete Mietverträge.

Frage 2:

„Wie viele Wohnungen wurden um die Karl-Postl-Straße am Harthof befristet vermietet und wie lange dauerte die befristete Vermietung insgesamt an?“

Antwort:

In der Karl-Postl-Straße bestehen derzeit keine Zeitmietverträge, da die dortigen Gebäude aktuell nicht für Abbruch vorgesehen sind. Die Vermietungen erfolgen daher auf unbefristeter Basis im Rahmen der regulären Bestandsbewirtschaftung. Sollte sich die Planungssituation in Zukunft ändern und ein Abbruch zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen sein, wird die Münchner Wohnen entsprechende Maßnahmen rechtzeitig prüfen und umsetzen.

Frage 3:

„In welchen weiteren Abrissobjekten werden aktuell Wohnungen befristet vermietet? Um wie viele Wohnungen handelt es sich dabei jeweils und bis wann laufen die Befristungen?“

Antwort:

Am Standort Ramersdorf waren insgesamt 8 Wohnungen noch mit zeitlich befristeten Mietverträgen bis Ende des Jahres 2025 vergeben. Zwischenzeitlich sind jedoch sämtliche Mietparteien ausgezogen, sodass zum aktuellen Zeitpunkt keine Zwischenmietverhältnisse mehr bestehen. Die betreffenden Gebäude befinden sich derzeit in der Vorbereitungsphase für den geplanten Abriss.

Derzeit bestehen in sonstigen Beständen der Münchner Wohnen 19 befristete Vermietungen.

Frage 4:

„Wieso werden die befristeten Vermietungen nicht verlängert, wenn sich herausstellt, dass die Baumaßnahme erst wesentlich später starten kann und die Wohnungen ansonsten wieder leer stehen würden?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen GmbH ist sich der besonderen Verantwortung bewusst, die sie als kommunales Wohnungsunternehmen in einer Stadt mit hoher Nachfrage und angespannter Wohnraumsituation trägt.

Ein zentrales Anliegen ist es daher, Leerstand so weit wie möglich zu vermeiden und gleichzeitig die planmäßige Umsetzung dringend benötigter Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sicherzustellen. Die befristete Vermietung ist daher ein Instrument, das weiterhin gezielt eingesetzt wird.

Gerade bei Beständen, die im Zuge von Quartiersentwicklungen oder Modernisierungsprogrammen mittelfristig abgebrochen werden sollen, steht die Münchner Wohnen vor der Herausforderung, den **Zielkonflikt** zwischen einer sinnvollen Zwischennutzung und der Vorbereitung der Maßnahmen aufzulösen.

Grundsätzlich prüft die Münchner Wohnen bei allen Projekten, ob eine Verlängerung der Befristung oder eine erneute befristete Vergabe möglich und sinnvoll ist.

Es gibt jedoch auch mehrere gewichtige Gründe, warum dies nicht immer Betracht kommen kann:

- **Planungssicherheit für Bauprojekte:**

Für den reibungslosen Ablauf von Abbruch- und Neubauprojekten ist es zwingend erforderlich, dass die Gebäude rechtzeitig vollständig geräumt sind. Jede Verlängerung birgt das Risiko, den Starttermin der Maßnahme zu verschieben und damit nicht nur den Projektzeitplan, sondern auch die Finanzierung und die Förderlogik zu gefährden.

- **Rechtliche Rahmenbedingungen:**

Eine wiederholte Verlängerung von Befristungen kann rechtliche Unsicherheiten erzeugen. Zum einen besteht das Risiko, dass Mietverhältnisse als unbefristet eingestuft werden, zum anderen können sich daraus komplexe Räumungs- oder Schadensersatzfragen ergeben.

- **Technische und wirtschaftliche Aspekte:**

Viele der betroffenen Gebäude sind in einem baulich fortgeschrittenen Alter und verfügen teilweise über Einschränkungen in der Haustechnik (z. B. Heizungs- oder Sanitäranlagen). Eine längerfristige Vermietung würde häufig umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich machen, die im Hinblick auf den ohnehin bevorstehenden Abriss nicht wirtschaftlich vertretbar wären.

Wo es die baulichen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen zulassen, prüft die Münchner Wohnen auch künftig die Möglichkeit einer Verlängerung oder Neuvergabe von Zwischennutzungen. Priorität hat jedoch stets die rechtzeitige Vorbereitung und Durchführung der Vorhaben, die der Stadt München den dringend benötigten zusätzlichen und modernen Wohnraum erschließen. Die Vertragslaufzeiten müssen daher mit ausreichendem Vorlauf vor dem geplanten Start der Abbruchmaßnahmen enden, um die Umzugsorganisation, technische Sicherungsmaßnahmen sowie vorbereitende Arbeiten zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

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