

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 27.11.2025

Anfrage Wohnen 4: Verlust selbstbewohnter Immobilien im Erbfall und anschließende Verdrängung durch Investoren

Nach Todesfällen in Familien entstehen – wie aus der Praxis bekannt – immer wieder Konstellationen, in denen Erbinnen und Erben in München und dem südlichen Oberbayern mit sehr hohen finanziellen Belastungen konfrontiert sind. Neben Erbschaftssteuerpflichten betrifft dies vor allem Auszahlungsansprüche innerhalb der Erbengemeinschaft, die sich am aktuellen Marktwert von Immobilien orientieren. Angesichts der extremen Boden- und Immobilienpreise in München handelt es sich dabei häufig um Beträge im sechsstelligen Bereich, die für die meisten Haushalte nicht aufzubringen sind.

Für viele Familien bedeutet dies: Obwohl sie seit Jahrzehnten im eigenen Einfamilienhaus oder in der selbstbewohnten Wohnung leben, droht ihnen der Verlust ihres Zuhauses im Erbfall. Immer häufiger führt der finanzielle Druck dazu, dass geerbte Immobilien an professionelle oder internationale Investoren verkauft werden müssen, die sich solche Summen leisten können. In der Folge werden die Objekte nicht selten luxussaniert, in Eigentumswohnungen aufgeteilt oder anderweitig verwertet. Dies führt regelmäßig zu erheblichen Mietsteigerungen oder dazu, dass die bisherigen Bewohner*innen ihren Lebensmittelpunkt verlieren und zu Wohnungssuchenden werden – ein Vorgang, der den ohnehin angespannten Münchner Wohnungsmarkt zusätzlich belastet.

In der Praxis ist es nahezu unmöglich, sich rechtzeitig und vollständig gegen derartige Situationen abzusichern: Die Rechtslage ist komplex, Erbkonstellationen vielfältig, und die Preisentwicklung über Jahrzehnte hinweg in keiner Weise vorhersehbar.

Wir fragen den Oberbürgermeister:

1. Liegt der Stadt München Erkenntnisse oder statistisches Material darüber vor, wie häufig es in München dazu kommt, dass Menschen aufgrund finanzieller Belastungen im Erbfall ihre selbstbewohnte Immobilie verlieren und diese anschließend an Investoren veräußert wird?
2. Welche Handlungsmöglichkeiten sieht die Stadt, um dieses Problem aufzugreifen und gegenüber der Landes- und Bundespolitik zu adressieren – insbesondere im Hinblick auf den Schutz von Bestandsbewohner*innen vor Verdrängung im Erbfall?
3. Wäre es aus Sicht der Stadt sinnvoll, sich auf Landes- oder Bundesebene dafür einzusetzen, dass Erbinnen und Erben, die die geerbte Immobilie selbst bewohnen, steuerlich entlastet oder vollständig freigestellt werden – unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis oder dem Bestehen einer Ehe?

4. Welche Optionen sieht die Stadt, um Erbinnen und Erben vor Wohnungsverlust zu schützen, wenn sie aufgrund der hohen Immobilienpreise Auszahlungsansprüche innerhalb einer Erbengemeinschaft nicht stemmen können – etwa durch neue Förderinstrumente, Beratungsangebote oder rechtliche Regulierungsansätze gegen spekulative Aufkäufe durch Investoren?

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)