

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

München, 22.01.2026

Antrag Fürstenried West 2:

Verdacht auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse im Quartier – Prüfung und Durchsetzung sicherstellen

Die Stadtverwaltung wird beauftragt,

1. zu prüfen, ob die im Quartier Fürstenried West verlangten Mieten – insbesondere bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen – mit den Vorgaben der Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB vereinbar sind;
2. dabei insbesondere zu untersuchen,
 - ob die geltend gemachten Ausnahmetatbestände (z. B. umfassende Modernisierung) rechtlich und tatsächlich vorliegen,
 - ob als „Modernisierung“ deklarierte Maßnahmen in Wirklichkeit über Jahre unterlassene Instandhaltung darstellen und daher nicht umlagefähig sind;
3. konkrete Angebotsmieten im Quartier, insbesondere bei Wohnungen aus den Baujahren der späten 1960er Jahre, exemplarisch zu überprüfen und mit dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt München abzugleichen;
4. bei festgestellten Verstößen die zuständigen Stellen zur Durchsetzung der Mietpreisbremse einzuschalten und geeignete Maßnahmen zu ergreifen;
5. dem Stadtrat Bericht über die Ergebnisse der Prüfung zu erstatten.

Begründung

Im Quartier Fürstenried West werden Bestandswohnungen aus den Baujahren 1967–1970 zu außergewöhnlich hohen Quadratmeterpreisen angeboten. Berichten zufolge liegen die Kaltmieten bei Neuvermietungen deutlich oberhalb dessen, was nach dem Münchner Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen zulässig erscheint.

Gleichzeitig wurden gegenüber Bestandsmieter*innen erhebliche Mieterhöhungen angekündigt, teils in einer Größenordnung von über 60 Prozent. Als Begründung werden umfangreiche „Modernisierungsmaßnahmen“ angeführt. Nach Einschätzung vieler Betroffener handelt es sich dabei jedoch in wesentlichen Teilen

um nachgeholte Instandhaltungsmaßnahmen, nachdem die Gebäude über Jahrzehnte nur unzureichend instandgehalten wurden.

Die Mietpreisbremse dient dem Schutz der Mieter*innen vor überhöhten Mieten in angespannten Wohnungsmärkten. München zählt unstreitig zu diesen Märkten. Gerade bei großen, einheitlich bewirtschafteten Wohnanlagen besteht die Gefahr, dass systematisch Preisgrenzen überschritten oder Ausnahmeregelungen zu weit ausgelegt werden.

Besondere Bedeutung erhält der Vorgang dadurch, dass hinter dem Quartier eine staatsnahe Institution – die Bayerische Versorgungskammer – steht. Von einer solchen Akteurin ist ein rechtskonformes und sozial verantwortliches Handeln in besonderem Maße zu erwarten.

Der Stadtrat muss daher sicherstellen, dass geltendes Mietrecht eingehalten und die Mietpreisbremse im Sinne der Mieter*innen wirksam durchgesetzt wird.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)