



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat
Dirk Höpner
Stadtratsfraktion der
ÖDP/München-Liste

Rathaus

Datum: 16.03.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

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

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01400 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 27.11.2025, eingegangen am 27.11.2025

Az. D-HA II/V1 0241.1-7-0081

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

in Ihrer Anfrage vom 27.11.2025 führen Sie Folgendes aus:

„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.“

Bevor ich auf die einzelnen Fragen eingehe, erlauben Sie mir noch einige Vorbemerkungen:

Wie Sie schon im Antrag richtig feststellen, ist die Rechtslage komplex und jeder Erbfall individuell hinsichtlich des Umfangs der Erbschaft, verwandtschaftlicher Verhältnisse und steuerlicher Aspekte.

Die Landeshauptstadt München hat im gesamten Rechtsbereich von Erbschaften und Schenkungen und damit verbundener Steuer- und Finanzangelegenheiten keinerlei Befugnisse. Aus meiner Sicht ist es daher wichtig, dass sich betroffene Familien frühzeitig mit dem Thema Erben auseinandersetzen, um eben nicht das eigene Einfamilienhaus oder die selbstbewohnte Wohnung zu verlieren. Eine Rechtsberatung hierzu muss von den Betroffenen frühzeitig eingeholt werden, dies liegt klar in ihrem eigenen Interesse.

Zu Ihrer Anfrage vom 27.11.2025 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 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?

Antwort:

Nein.

Frage 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?

Antwort:

Die Stadtspitze setzt sich über die Arbeit in den Parteigremien und in den Interessenverbänden für eine Reform der Erbschaftssteuer ein. Dies gilt insbesondere für Eigentümer*innen mit selbstgenutztem Wohneigentum. Wie ausgeführt, liegt die Zuständigkeit hier aber beim Bundes- und Landesgesetzgeber.

Mieter*innen sind derzeit lediglich über das Mietrecht rechtlich abgesichert.

Erb*innen von Immobilien treten mit allen Rechten und Pflichten in bestehende Mietverträge ein. Sie besitzen im Erbfall kein außerordentliches Kündigungsrecht, sondern können das Mietverhältnis lediglich bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (z. B. Eigenbedarf) kündigen. Sind Erb*innen aus finanziellen Gründen zum Verkauf der Immobilie gezwungen, tritt die* der Erwerber*in gemäß § 566 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in das bestehende Mietverhältnis ein, der Mietvertrag behält seine Gültigkeit ("Kauf bricht nicht Miete"). Für eine Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses benötigt eine* ein Erwerber*in ebenfalls ein berechtigtes Interesse: Der Kündigungsgrund Eigenbedarf scheidet bei Investoren in der Regel aus, eine Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit des Anwesens (§ 573 Abs. 2 Nr. 3

BGB) begegnet hohen rechtlichen Hürden. Mieter*innen haben darüber hinaus die Möglichkeit, einer Kündigung zu widersprechen, falls soziale Härtegründe vorliegen.

Wichtig ist also in solchen Fällen eine gute Beratung über die Städtische Mietberatung oder den Mieterverein.

Frage 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?

Antwort:

Eine umfassende Reform der Erbschaftssteuer wird sicherlich auch das selbstgenutzte Wohneigentum zum Inhalt haben. Wie bei der Reform dann einzelne Fallkonstellationen zu bewerten sind, ist noch nicht absehbar.

Die Diskussion zur Reform der Erbschaftssteuer ist aber begonnen und wird schon auf Bundes- und Landesebene geführt.

Frage 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?

Antwort:

Die Landeshauptstadt München hat keine expliziten Beratungsangebote für Erb*innen oder Erbengemeinschaften. Aus meiner Sicht ist hier eine umfassende Rechtsberatung durch Rechtsanwälte, Steuerberater und ggf. Notare erforderlich.

Auch hinsichtlich möglicher Förderinstrumente sehe ich allein aus der finanziellen Situation des städtischen Haushalts heraus leider keine Handlungsmöglichkeiten.

Seien Sie versichert, dass ich mich und auch Herr Oberbürgermeister Reiter stets für Mieter*innen auf sämtlichen politischen Ebenen einsetze.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin