



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

I. An
Die Linke / Die PARTEI
Stadtratsfraktion München

Rathaus

07.04.2026

**Gesellschafteranweisung zur Kündigung des Gewerbemietvertrags in der
Liebherrstraße 16 und Bereitstellung der Gewerbeeinheit für eine soziale Nutzung**

**Antrag Nr. 20-26 / A 05895 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 09.09.2025, eingegangen am 09.09.2025**

Sehr geehrte Kolleg*innen,

Sie beantragen, der Stadtrat möge beschließen, dass gegenüber der Münchner Wohnen folgende Gesellschafteranweisung ausgesprochen wird:
Der bestehende Gewerbemietvertrag mit der Homaris AG für die Gewerbeeinheit in der Liebherrstraße 16 wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. Die Räumlichkeiten werden für soziale Träger oder eine gemeinnützige Nutzung (z.B. Begegnungsort, Beratungsstelle, soziale Einrichtung) zur Verfügung gestellt.

Der Antrag wird damit begründet, dass trotz akuter Wohnungsnot eine städtische Gewerbeeinheit in der Liebherrstraße 16 an einen privaten Anbieter vermietet wird, der dort hochpreisige Serviced Appartements betreibt. Diese werden zu touristischen Zwecken angeboten und stünden damit in direktem Widerspruch zum sozialen Auftrag einer kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft. Es erfolgte eine Vergabe, die vorrangig ökonomischen Interessen diene.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich um ein operatives Geschäft der Münchner Wohnen handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantwortet Ihren Antrag vom 09.09.2025 daher wie folgt:

Zusammenfassend kann zur Ausgangssituation ausgeführt werden, dass Grundlage für die Umsetzung des Projektes Beschlüsse des Aufsichtsrates der damaligen GEWOFAG sowie ein Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.03.2019 (nichtöffentlich) waren. Auf-

grund baurechtlicher Vorgaben wegen der Verschattungssituation wurde das Erdgeschoss als nicht genehmigungsfähig für Wohnzwecke eingestuft, so dass ein Nutzungsmix aus Wohnen

und Gewerbe im Erdgeschoss umgesetzt wurde. Die Schaffung rentabler Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss war zudem ein wesentlicher Bestandteil des Finanzierungskonzeptes zur Gegenfinanzierung des ansonsten als wirtschaftlich unrentabel eingestuften Gesamtprojektes.

Nachdem eine ursprünglich avisierte anderweitige gewerbliche Vermietung scheiterte und sich weder soziale Träger noch städtische Nutzer gewinnen ließen, blieb gemäß Darstellung der Münchner Wohnen die Homaris München Two GmbH als einziger wirtschaftlich tragfähiger Bewerber übrig.

Im Detail kann dazu ergänzend auf das Antwortschreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu Ihrer Anfrage 20-26 / F 01186 vom 14.04.2025 verwiesen werden.

Der Betrieb von Homaris führte leider, wie auch aus der Presse allgemein bekannt, zu einer nicht vorhersehbaren Störung des Hausfriedens.

Die Münchner Wohnen hat zwischenzeitlich darauf reagiert und eine Reihe von Schritten eingeleitet:

- Ausstattung der Appartements seit Nutzungsbeginn mit Messgeräten zur Lärmmessung, die bei Überschreitung von kritischen Messwerten sofort den eigenen Sicherheitsdienst von Homaris benachrichtigen
- Beauftragung eines Sicherheitsdienstes in der Zeit von 18.00 Uhr bis 8.00 Uhr vor Ort mit lückenloser Dokumentation (Wachbuch)
- Prüfung und Nachbesserung baulicher Maßnahmen (z.B. Änderungen bei der Schließanlage und Einbau von Obertürschließern)
- Eine Reduzierung des nutzungsrechtlich genehmigten Rahmens von 60 Betten wurde an Homaris herangetragen
- Verstärkte Präsenz eigener Mitarbeiter*innen der Münchner Wohnen vor Ort zur objektiven Feststellung von Störungen verbunden mit der Einforderung der Kosten gegenüber Homaris
- Einforderung eines dauerhaft vor Ort präsenten Personals von Homaris
- Einberufung einer Mieter*innenversammlung am 13.10.2025.
- Regelmäßige Besprechungen der Münchner Wohnen mit dem Mietersprecher, dem Geschäftsführer von Homaris München vor Ort
- Engmaschige rechtliche Begleitung zur Vornahme entsprechender Maßnahmen.

Ziel der Münchner Wohnen bleibt dabei die dauerhafte Sicherung des Hausfriedens. Eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages durch die Münchner Wohnen wird als ultima ratio gesehen.

Der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen lässt sich von der Geschäftsführung über die Auswirkungen der eingeleiteten Maßnahmen und den weiteren Fortgang regelmäßig berichten.

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