



An Die Linke / Die PARTEI
Rathaus

07.04.2026

Jetzt schlägt's dreizehn bei der Münchner Wohnen – Wie kommt es zu einem Hotelbetrieb in der Liebherrstraße?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01186 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 14.04.2025, eingegangen am 14.04.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 14.04.2025 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 führen Sie aus, dass das Gebäude in der Vergangenheit bereits öfter im Stadtrat Thema gewesen sei. Das alte Gebäude sei 2016 abgerissen worden. Es habe lange eine Baulücke gegeben, bis die Münchner Wohnen dort Wohnungen für städtische Angestellte gebaut habe. Zusätzlich sei im Erdgeschoss eine Gewerbefläche entstanden, die zwei Jahre lang leer gestanden habe. Durch eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss von drei Büros und einem Laden sei diese Fläche zu einem Beherbergungsbetrieb mit 10 „Serviced Apartments“ (60 Betten) geworden. Betrieben werde diese aktuell durch die Homaris AG aus Berlin. Das Unternehmen vermiete nun voll ausgestattete Apartments. Für die Liebherrstraße werde bei booking.com Preise ab 353 € die Nacht für zwei Personen aufgerufen. Während des Oktoberfestes sogar bis zu 1.200€. Das Unternehmen verfolge also knallharte Profitinteressen. Bei dem Mangel an Wohnraum und bezahlbaren Gewerbeflächen für soziale Träger (insbesondere in der Innenstadt) werfe das die Frage auf, ob eine solche Vermietung, bzw. eine solche Nutzungsänderung, für eine städtische Wohnbaugesellschaft angemessen und mit den vorgegebenen sozialen Zielen der Münchner Wohnen und den Versprechungen der Regierungskoalition vereinbar sei.

Mieter*innen berichteten außerdem in einem Gespräch, dass die Münchner Wohnen trotz mehrerer Nachfragen keine Antworten gegeben und nicht reagiert habe. Dies führe zu großer Verärgerung und zeige erneut, dass die Kommunikation der Münchner Wohnen zu Mieter*innen einer deutlichen Verbesserung bedürfe.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Ist die aktuelle Vermietung durch die Münchner Wohnen mit dem Leitbild und den sozialen Zielen einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft im Einklang?“

Antwort:

Vornehmliche Aufgabe der Münchner Wohnen ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in München. Vor diesem Hintergrund wurden in der Liebherrstraße im Lehel 20 bezahlbare Wohnungen für Beschäftigte der Landeshauptstadt München errichtet. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung städtischer Angestellter dar.

Eine dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken ist aufgrund der Belichtungsverhältnisse im Erdgeschoss der Liebherrstraße 16 nicht genehmigungsfähig, so dass hier eine gewerbliche Nutzung gefunden werden musste. Gleichzeitig ist auch die Münchner Wohnen gehalten, ihre Vorhaben auf eine auskömmliche finanzielle Basis zu stellen, um nicht in letzter Konsequenz den Hoheitshaushalt der Landeshauptstadt zu belasten. Insofern tragen gewerbliche Mieten (wie auch in diesem Fall) zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus bei und ermöglichen es, weiterhin dringend benötigten Wohnraum neu zu schaffen.

Frage 2:

„Ist diese Vermietung mit der Geschäftsführung der Münchner Wohnen abgestimmt gewesen?“

Antwort:

Die Vermietung der Gewerbeflächen in der Liebherrstraße an Homaris Two GmbH war mit der damaligen Geschäftsführung abgestimmt.

Frage 3:

„Wurde geprüft, ob die Gewerbefläche an soziale Träger oder gemeinnützige Organisationen vermieten werden kann?“

Antwort:

Ja, bereits in der Planungsphase wurden soziale Träger, gemeinnützige Organisationen und städtische Gesellschaften als potenzielle Mietende angesprochen. Die Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV) hatte die Gewerbeflächen zunächst reserviert, um angrenzende Büroflächen zu erweitern. Aufgrund der pandemiebedingt veränderten Arbeitssituation sowie interner Umstrukturierungen zog die MVV ihre Reservierung Anfang 2023 zurück. Im Anschluss wurde ein vollumfänglicher Vermietungsprozess gestartet, mit dem klaren Ziel, bevorzugt soziale Träger und gemeinnützige Organisationen für die Flächen zu gewinnen. Trotz intensiver Gespräche über mehrere Monate mit verschiedenen potenziellen Mietenden konnte jedoch kein tragfähiges Nutzungskonzept im sozialen Bereich realisiert werden. Die Gründe lagen unter anderem in fehlendem konkretem Bedarf, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und technischen oder regulatorischen Restriktionen am Standort.

Frage 4:

„Wurde eine Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnraum von der Münchner Wohnen geprüft?“

Antwort:

Eine dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken ist aufgrund der Belichtungsverhältnisse im Erdgeschoss nicht genehmigungsfähig.

Frage 5:

„Aus welchen Gründen hat die Lokalbaukommission der Nutzungsänderung von Büros zum Beherbergungsbetrieb zugestimmt?“

Antwort:

Die Nutzungsänderung hat die Homaris Two GmbH in Eigenregie betrieben. Mit Antrag vom 26.04.2024 wurde die Baugenehmigung für die "Nutzungsänderung im EG von drei Büros und einem Laden zu einem Beherbergungsbetrieb mit 10 Serviced Apartments (60 Betten)" beantragt.

Das Grundstück Liebherrstraße 16 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15c vom 10.07.1970. Dieser setzt hinsichtlich der Art der Nutzung "Kerngebiet" fest. Beherbergungsbetriebe sind im Kerngebiet ohne Einschränkung zulässig; auch bauordnungsrechtlich war das Vorhaben ohne Einschränkung zulässig. Gemäß Art. 68 Abs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Dies war

vorliegend der Fall, die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 15.10.2024 erteilt.

Frage 6:

„Wie erklärt die Münchner Wohnen, dass diese Gewerbeeinheit zwei Jahre lang leer gestanden ist?“

Antwort:

Die Gewerbeflächen wurden im September 2023 als veredelter Rohbau und somit ca. ein halbes Jahr nach dem ersten Wohnungsbezug fertiggestellt. Nachdem der MVV Anfang 2023 die Flächenreservierung zurückgezogen hatte (siehe Antwort zu Frage 3) wurde versucht, für die Flächen andere Gewerbemiet*innen zu finden. U.a. wurde ein Gastronomiebetrieb erwogen. Dieser wurde auf Wunsch der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft allerdings ausgeschlossen. Um den Leerstand zu beenden und nachdem kein sozialer Träger ernsthaftes Interesse an den Räumen äußerte, kam es im Dezember 2023 zum Mietvertragsabschluss mit Homaris Two GmbH. Die Laufzeit des abgeschlossenen Mietvertrags begann bereits im April 2024. Die Aufnahme des Betriebs durch Homaris Two GmbH erfolgte im April 2025, da die erforderliche Nutzungsänderung nebst Innenausbau durch Homaris Two GmbH entsprechend Zeit in Anspruch genommen hatte.

Frage 7:

„Wie erklärt die Münchner Wohnen, die Vermietung an die Homaris AG und nach welchen Kriterien wurde diese Gewerbeeinheit vergeben?“

Antwort:

Die Vermietung an die Homaris AG erfüllte sämtliche maßgeblichen Kriterien – insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie das Erfordernis einer im Vergleich zu Büro-, Laden- oder Gastronomienutzungen geringeren Frequentierung. Damit glaubte man seitens der Münchner Wohnen, den zuvor geäußerten Interessen der Hausgemeinschaft in besonderer Weise Rechnung tragen zu können.

Frage 8:

„Wie erklärt die Münchner Wohnen, dass sich Mieter*innen auch in diesem Fall an die Münchner Wohnen gewandt haben und auf ihre Anliegen keine oder verspätete Rückmeldung bekommen haben?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen weist diese Aussage zurück. Die Anliegen der Mieterschaft wurden und werden im Rahmen der etablierten Prozesse zeitnah und zuverlässig bearbeitet. Im konkreten Fall fand bereits wenige Tage nach Eingang der ersten Rückmeldungen eine Mietersprechstunde vor Ort statt, um sämtliche Anliegen und Hinweise der Bewohnerschaft umfassend aufzunehmen. Seither steht die Münchner Wohnen mit den Mieterinnen und Mietern in einem fortlaufenden, konstruktiven Austausch.

Frage 9:

„Wie kommt die Einschätzung der Münchner Wohnen zustande, dass es einen Bedarf für Wohnen auf Zeit in möblierten Apartments gibt? Und ist dies ein neues Geschäftsmodell der Münchner Wohnen?“

Antwort:

Bei der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb. Die Münchner Wohnen vermietet weder hier noch anderswo möblierte Wohnungen auf Zeit. Die Erdgeschossflächen sind aufgrund mangelnder Belichtung für eine dauerhafte Wohnnutzung nicht geeignet und müssen daher gewerblich genutzt werden.

Frage 10:

„Hält der Oberbürgermeister es für richtig, dass in Gewerbeflächen der Münchner Wohnen möblierte Apartments entsteht?“

Antwort:

Nein. Aufgrund der Beschwerden der Mieterinnen und Mieter gegen den gewerblichen Beherbergungsbetrieb Homaris München Two GmbH hat der Oberbürgermeister Dieter Reiter die Münchner Wohnen angewiesen, konkrete Maßnahmen zur Abhilfe der Probleme einzuleiten.

Es gibt nun tägliche Kontrollen durch die Münchner Wohnen vor Ort mit lückenloser Dokumentation und klaren Aufträgen zur Beseitigung der Missstände. Zudem wurde der Mieter Homaris schriftlich abgemahnt und aufgefordert, unverzüglich für ordnungsgemäße Zustände zu sorgen. Sollte dies nicht geschehen, werden die notwendigen Konsequenzen gezogen werden.

Um insbesondere die Ruhestörung nachts zu unterbinden, hat die Münchner Wohnen einen Sicherheitsdienst beauftragt, der täglich von 18 bis 8 Uhr vor Ort im Einsatz ist. Ziel ist es, die Einhaltung der nächtlichen Ruhe sicherzustellen, Verstöße gegen die Hausordnung zu dokumentieren und deren sofortige Behebung, auch im direkten Austausch mit der Homaris, durchzusetzen.

Ziel ist 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