



Dorothee Schiwy  
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI  
Herrn Stadtrat Stefan Jagel

Rathaus

Datum: 17.04.2026

[ LHM-Schutzbedarf: 2 ]

**Geballte Abriss- und Gentrifizierungsdynamik in Schwabing-West – Wie werden die verbliebenen Mieter\*innen in der Kathi-Kobus-Straße 28–30 geschützt?**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 01478 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München  
vom 06.02.2026, eingegangen am 06.02.2026

Az. D-HA II/V1 0241.1-7-0160

Sehr geehrter Herr Stadtrat Jagel,

Ihrer Anfrage „Geballte Abriss- und Gentrifizierungsdynamik in Schwabing-West – Wie werden die verbliebenen Mieter\*innen in der Kathi-Kobus-Straße 28-30 geschützt?“ vom 06.02.2026 liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

„In West-Schwabing, insbesondere im Umfeld der Kathi-Kobus-Straße und des Theo-Prosel-Wegs, ist seit Jahren eine massive Verdichtung von Abriss-, Neubau- und Aufwertungsprojekten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zu erheblichem Verdrängungsdruck auf die angestammte Wohnbevölkerung und zu einem fortschreitenden Verlust bezahlbaren Wohnraums.

Alle Bauprojekte haben die gleiche Systematik: Sie sind ohne verbindliche soziale Vorgaben umgesetzt worden. Die grün-rote Stadtratsmehrheit machte keine Auflagen, obwohl erhebliche Eingriffe in den Wohnungsbestand erfolgen. Diese Praxis verschärft die soziale Schieflage im Quartier erheblich.

Besonders alarmierend ist die Situation in den Anwesen Kathi-Kobus-Straße 28–30. Dort sind nach unseren Informationen nur noch wenige Mieter\*innen verblieben, während andere Wohnungen leergezogen wurden. In solchen Konstellationen kommt es erfahrungsgemäß zu gezieltem oder zumindest billigend in Kauf genommenem Druck auf die verbleibenden Bewohner\*innen – etwa durch Leerstand, mangelnde Instandhaltung, Baulärm oder die Verschlechterung des Wohnumfelds.

Schwabing-West droht sich zu einem weiteren Beispiel dafür zu entwickeln, wie durch das Zusammenwirken finanzstarker Investoren, fehlender sozialer Vorgaben und passiver Verwaltung bezahlbarer Wohnraum systematisch zerstört wird. Es ist Aufgabe der Landeshauptstadt München, dieser Entwicklung aktiv entgegenzutreten und insbesondere die verbliebenen Mieter\*innen in bereits weitgehend entmieteten Häusern wirksam zu schützen.“

Das Sozialreferat nimmt im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Welche konkreten Kenntnisse hat die Stadt über den zeitlichen Ablauf, den Umfang und die Auswirkungen der geplanten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durch den Investor?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, teilt mit, dass derzeit keine konkreten Erkenntnisse über den zeitlichen Ablauf und den Umfang der Maßnahmen des Investors vorliegen.

Der maßgebliche Bauantrag befindet sich im laufenden Verfahren zur Prüfung. Der Ablauf und die Auswirkungen sind nicht Teil einer baurechtlichen Prüfung eines Bauantrages, sondern liegen in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

Frage 2:

Wie bewertet die Stadt die kumulative Wirkung der genannten Bau- und Abrissprojekte in Schwabing-West im Hinblick auf Verdrängung, Mietsteigerungen und den Verlust bezahlbaren Wohnraums?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, teilt mit, dass die unmittelbare Umgebung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als besonders prädestiniert für Familien mit Kindern erscheint.

Das betroffene Gebiet war bis vor kurzem ganz überwiegend von Gewerbebetrieben, Hotels und Verwaltungsbauten geprägt. Eine Gentrifizierung einer gewachsenen Wohngegend findet hier also nicht statt, vielmehr wird durch mehrere Bauvorhaben neuer Wohnraum in ganz erheblicher Größenordnung geschaffen. Wenn hierfür höhere Preise aufgerufen werden als für ältere Bestandswohnungen, ist das angesichts der in den letzten Jahren eklatant gestiegenen Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten nachvollziehbar. Eine Sanierung mit spürbarer Wohnwertverbesserung auf zeitgemäße Standards ist in unvermietetem Zustand am besten wirtschaftlich darstellbar und in überschaubarem Zeitrahmen durchzuführen.

Die Gesetzgeber Bund und Freistaat Bayern haben die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Nachverdichtung in den Baugesetzen bewusst deutlich erleichtert:

Aufstockungen müssen weniger technische Anforderungen einhalten, sie sind zusammen mit Dachgeschossausbauten und Umnutzungen (Alle nur, wenn sie zu Wohnzwecken stattfinden) von der Stellplatzpflicht befreit. Seit 2025 soll ein "Bauturbo" die Genehmigungsverfahren vereinfachen.

In Bezug auf die von Ihnen angesprochenen Mietsteigerungen möchte ich darauf hinweisen, dass die Landeshauptstadt München grundsätzlich nicht über unmittelbare Einflussmöglichkeiten verfügt. Die Regelungen zum Mietrecht sind im Rahmen der Bundesgesetzgebung, im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert. Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter wendet sich jedoch immer wieder an den Gesetzgeber und setzt sich für die

Belange der Bewohner\*innen der Landeshauptstadt München ein. Zuletzt richtete er zu Beginn dieses Jahres einen Appell an den Bundeskanzler, in dem er die aus Sicht der Kommune drängendsten Maßnahmen forderte, die schnell und wirksam Entlastung schaffen könnten. Hierzu zählen insbesondere die Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auf maximal zehn Prozent, ein generelles Verbot von Indexmietverträgen in Ballungsräumen sowie die Möglichkeit, sämtliche Bestandsmieten in den Mietspiegel einzubeziehen.

Frage 3:

Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Landeshauptstadt München, um die verbliebenen Mieter\*innen in der Kathi-Kobus-Straße 28–30 vor Verdrängung, unzumutbaren Wohnbedingungen und mittelbarem Räumungsdruck zu schützen?

Antwort:

Ich nehme Bezug auf meine Antwort zur Anfrage Nr. 20-26 / F 01479 vom 06.02.2026, die sich mit dem Thema Leerstand in der Kathi-Kobus-Straße 28-30 befasst. Das Sozialreferat hat bedauerlicherweise keinen Einfluss auf den Umfang der Sanierungsmaßnahmen, da sich das Anwesen nicht innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebiets befindet. Nur im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterliegen bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehendem Wohnraum dem speziellen Genehmigungsverfahren des Erhaltungsrechts.

Das Sozialreferat überprüft fortlaufend, ob für die bestehenden Leerstände rechtfertigende Gründe vorliegen. Angesichts der bereits eingeleiteten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist ein Eingreifen im Sinne des Zweckentfremdungsrechts derzeit nicht möglich. Das Sozialreferat wird jedoch den Fortschritt der Umbaumaßnahmen sowie die anschließende Wiederbelegung der leerstehenden Wohnungen weiterhin engmaschig überwachen. Der neue Eigentümer der betreffenden Immobilie hat überzeugend avisiert, dass zügige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - ZeS).

In Anbetracht der geschilderten unzulänglichen Wohnbedingungen und des bestehenden Räumungsdrucks empfehlen wir den verbliebenen Mieter\*innen, sich mietrechtlich beraten zu lassen, um ihre vertraglichen Ansprüche geltend machen zu können. Die Landeshauptstadt München ist jedoch rechtlich nicht befugt, auf private Mietverhältnisse Einfluss zu nehmen.

Sollten die Bewohner\*innen noch nicht Mitglied eines Mietervereins sein oder anderweitig rechtlichen Rat in Mietfragen suchen, können sie sich gerne an die Mietberatungsstelle des Sozialreferates wenden. Diese kostenfreie Servicestelle der Landeshauptstadt München ist telefonisch unter 233-40200 oder per E-Mail unter [mietberatung.soz@muenchen.de](mailto:mietberatung.soz@muenchen.de) erreichbar. Die Mietberatung kann gegebenenfalls auch ein kostenfreies Beratungsgespräch mit einem Fachanwalt für Miet- und Eigentumswohnrecht des Münchner Anwaltvereins vermitteln.

Darüber hinaus möchte ich auf die Arbeit des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München hinweisen. Dieses parteiunabhängige, städtische Gremium fungiert als Bindeglied zwischen Mieter\*innen, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er informiert und berät Mieter\*innen auf Grundlage seiner umfangreichen praktischen Erfahrungen, führt jedoch keine Rechtsberatung durch. Zudem bietet der Mieterbeirat Unterstützung bei der Gründung von Mietergemeinschaften an. Für weitere Informationen können die Bewohner\*innen den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München unter der Telefonnummer 233-24334 kontaktieren.

Frage 4:

Warum wurden trotz der offensichtlichen, sozialen Brisanz der Projekte in diesem Gebiet bislang keine verbindlichen Sozialvorgaben (z. B. geförderter Wohnungsbau, Belegungsbindungen oder Mieterschutzaufgaben) durchgesetzt?

Antwort:

Hierzu teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, mit, dass, sofern eine Art der Nutzung im Umfeld bereits in größeren Anteilen vorhanden und nicht als störend einzuschätzen ist, sich die baurechtliche Bewertung der Zulässigkeit nur auf die Frage bezieht, ob sich das oberirdische Bauvolumen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beides ist hier - vorbehaltlich einer genaueren Prüfung im Antragsverfahren - voraussichtlich der Fall, zumal die baulichen Veränderungen vergleichsweise gering sind. Ein zulässiges Vorhaben ist zu genehmigen, sonst kann die Stadt schadenersatzpflichtig gemacht werden.

Die Anzahl, Mischung oder Qualität der Wohnungen ist dabei kein Kriterium und ist somit nicht mit baurechtlichen Mitteln zu regeln.

Nur bei geförderten Bauvorhaben könnte Einfluss auf die o. g. weitergehenden Feinjustierungen genommen werden.

Wenn sich aber Baurecht für ein Vorhabensgrundstück nach § 34 BauGB aus der Umgebung ableiten lässt, und kein Bebauungsplan vorhanden ist, gibt es keine Möglichkeit, einen Förderanteil zu verlangen.

Da das Vorhaben im Wesentlichen bereits lange besteht und noch Baurechtsreserven vorhanden sind, können hier baurechtlich keine Forderungen nach Förderanteilen mehr aufgestellt werden. Die Ermächtigung des Baugesetzbuches für Gemeinden, die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zu beschließen, ist ausgelaufen. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 zur Ablehnung eines Sektoralen Bebauungsplans für das Geviert (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08526) wurde zudem bereits festgestellt, dass das Risiko von Entschädigungsansprüchen wegen zu erwartender, nicht nur unwesentlicher Wertminderungen der betroffenen Grundstücke das mögliche Ergebnis an geförderten Wohnungen überwiegt. Baurecht für Wohnen war im vorgesehenen Umgriff bereits in erheblichem Umfang durch Vorbescheide der vorangegangenen Jahre gesichert worden.

Davon abgesehen wäre bei dem Vorhaben ein nachträgliches Einpflegen der bei Förderung zu fordernden Wohnungsmischung und Barrierefreiheit nur mit unververtretbarem Aufwand möglich.

Die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist gering. Zum Vergleich: Selbst für den 40%-Beschluss (der hier nicht anzuwenden ist, weil das Vorhaben nicht in einem Bebauungsplangebiet liegt) gilt derzeit (auch wegen Mangels an Fördermitteln) eine Bagatellgrenze von zu befreiender Wohn-Geschossfläche von 1.250 m<sup>2</sup>, die hier weit unterschritten wäre.

Frage 5:

Prüft die Stadt angesichts der geballten Investorenprojekte in Schwabing-West die nachträgliche Anwendung von Instrumenten wie Milieuschutz, Zweckentfremdungsrecht, ordnungsrechtlichen Maßnahmen oder anderen wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Im von Ihnen angesprochenen Stadtbezirk Schwabing-West sind derzeit sechs Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen. Seit dem 1. Januar 2024 gelten in München alle Erhaltungssatzungen als dauerhafte, unbefristete Satzungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuche (BauGB)). Derzeit sind im gesamten Münchener Stadtgebiet insgesamt 36 Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen. Im Jahr 2025 waren etwa 204.000 Wohnungen, was rund einem Viertel des Gesamtwohnungsbestandes entspricht, in diesen 36 Erhaltungssatzungsgebieten verortet. Dies stellt die bislang größte Gebietskulisse seit der Einführung dieses Instruments im Jahr 1987 dar.

Wie bereits dargelegt, befindet sich das Anwesen in der Kathi-Kobus-Straße 28-30 derzeit nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Die Identifizierung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der verschiedene Aspekte wie die Attraktivität des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Dynamik der Gentrifizierung sowie die Verdrängungsgefahr der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Zu den Indikatoren der Gentrifizierungsdynamik zählen Aspekte, die auf bestehende oder künftige Aufwertungsaktivitäten hinweisen. Zwar sind Nachverdichtungen gemäß § 34 BauGB (vgl. Antwort auf Frage 4) im Hinblick auf die Schaffung neuen Wohnraums wünschenswert; jedoch kann es durch den Einzug kaufkräftigerer Haushalte in Neubauten zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den betreffenden Gebieten kommen. Diese erhöhte Attraktivität kann indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand anstoßen.

Die Methodik zur Festlegung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Das grundlegende methodische Vorgehen wurde sowohl vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof als auch vom Verwaltungsgericht München in verschiedenen Urteilen bestätigt. Die Methodik sowie der Kriterienkatalog wurden zuletzt durch den Beschluss der Vollversammlung vom 24. Juli 2019 mit dem Titel „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und angepasst.

Die Eingriffsnormen, die sich aus der Zweckentfremdungssatzung ergeben, finden auch in Gebieten Anwendung, die nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen, und werden konsequent umgesetzt. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Antwort zu Frage 3. Bezüglich der angefragten wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten möchte ich auf die Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission zu Frage 4 hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt  
Stadtdirektor