

[LHM-intern]

Liebherrstr. Ferienwohnungen

**BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03485
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 23.04.2026**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01020

Anlagen:

1. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03485
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 23.07.2026

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel hat am 23.04.2026 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 03485 (Anlage 1) beschlossen.

In der Empfehlung wird ausgeführt, dass die Liebherrstraße 16 durch die Münchner Wohnen mit kleinen Wohnungen bebaut worden sei, wobei einige der Wohnungen als Gewerbe klassifiziert, und an einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb vermietet, wurden.

Der Vertrag zwischen der Eigentümerin der Immobilie und dem Beherbergungsbetrieb sei zu kündigen und diese Flächen dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist hier der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Altstadt-Lehel, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Die Empfehlung befasst sich mit einem Anwesen im Stadtbezirk. Die geforderte Kündigung des Mietvertrages fällt jedoch in die Geschäftsführungskompetenz der Münchner Wohnen.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 01. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Grundlage für das Projekt sind die Beschlüsse des Aufsichtsrats der damaligen GEWOFAG vom 27.06.2017 und 19.03.2019 sowie der Folgebeschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 20.03.2019. Diese sahen einen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe ohne Einschränkungen bei der Vergabe der Gewerbeflächen vor

Hauptaufgabe der Münchner Wohnen ist die Versorgung der Landeshauptstadt München mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Daneben errichtet die Münchner Wohnen Gewerbeflächen, sofern diese baurechtliche beispielsweise gefordert sind. Die gewerblichen genutzten Bereiche leisten, neben der Quartiersqualität durch Nahversorgung oder neben sozialen Angeboten einen wichtigen Beitrag zur Schaffung und Erhaltung von sozialem Wohnraum. Mit diesem Hintergrund wurden in der Liebherrstraße 16 neunzehn preiswerte Wohnungen und vier Gewerbeflächen im Erdgeschoss errichtet.

Bereits während der Planungsphase wurde seitens der Münchner Wohnen geprüft, ob die Errichtung eines reinen Wohngebäudes möglich wäre. Da sowohl der Bebauungsplan als auch die Belichtungsverhältnisse keine dauerhafte Wohnnutzung im Erdgeschoss zulassen, wurde sehr frühzeitig versucht, für die dann im Erdgeschoss geplanten vier Gewerbeflächen soziale Träger, gemeinnützige Organisationen oder städtische Gesellschaften als Mieter*in zu gewinnen. Zunächst konnte ein anderer Interessent*in für alle vier Gewerbeflächen gewonnen werden. Aufgrund der pandemiebedingt veränderten Arbeitssituation sowie interner Umstrukturierungen zog diese ihre Reservierung Anfang 2023 jedoch zurück.

Fehlende Bedarfe, geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie technische und regulatorische Gegebenheiten vor Ort verhinderten trotz intensiver Bemühungen der Münchner Wohnen die favorisierte Vermietung der Gewerbeflächen an einen sozialen Träger oder eine gemeinnützige Organisation, so dass schließlich die gegenwärtige Vermietung zum Betrieb eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes erfolgte.

Die Entscheidung der Münchner Wohnen, die Flächen an einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb zu vermieten, wurde neben wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch unter der Annahme getroffen, dass die Auswirkungen auf die darüber liegenden Wohnungen durch eine wohngleiche Nutzung deutlich geringer ausfallen würden als bei einer „klassischen Gewerbenutzung“. Insbesondere die Tatsache, dass Mitarbeiter*innen der Münchner Wohnen im Rahmen einer Besichtigung bereits aus der Nachbarschaft wegen einer zwischenzeitlich angedachten Ladennutzung mit einem Cafébetrieb ablehnend angesprochen wurden, begünstigte diese Entscheidung.

Der Empfehlung der Bürgerversammlung – Beendigung des Mietverhältnisses und Neuvermietung als regulärer Wohnraum – kann die Münchner Wohnen nicht entsprechen. Eine Kündigung kann nur außerordentlich erfolgen. Die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung sind derzeit nicht gegeben. Eine Kündigung wäre mit einem hohen Prozessrisiko und den damit verbundenen wirtschaftlichen Risiken verbunden.

Zudem lassen der Bebauungsplan und die Belichtungsverhältnisse keine dauerhafte Wohnraumnutzung zu. Selbst bei einer Beendigung des Mietvertrages müsste eine gleichartige Weiternutzung der Gewerbeeinheiten erfolgen. Die Einholung einer neuen Nutzungsgenehmigung ist nur für eine anders geartete Gewerbevermietung möglich. Dem Antrag der Bürgerversammlung kann also auch aus baurechtlichen Gründen nicht nachgekommen werden.

Die Münchner Wohnen setzt stattdessen auf ein auskömmliches Miteinander von Wohnraum und Gewerbenutzung und hat bereits eine Vielzahl von Maßnahmen (bauliche Ertüchtigungen, Beseitigung von schalltechnischen Schwachstellen, engmaschige Objektüberwachung, regelmäßiger Austausch mit Wohnungs- und Gewerbenmieter*innen, regelmäßiger Bericht an den Aufsichtsrat, etc.) veranlasst. Neben der Prüfung weiterer Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation vor Ort, führt die Münchner Wohnen konstruktive Gespräche mit dem Ziel durch Anpassung im Geschäftsbetrieb weitere Verbesserungen zu erreichen.

Aktuelle positive Rückmeldungen aus der Bewohnerschaft und der deutliche Rückgang von Beschwerden bestätigen die zuletzt positive Entwicklung der Situation.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03485 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel am 23.04.2026 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Dem zuständigen Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Dr. Christian Köning, dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Christian Smolka ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen.
2. Von einer Kündigung des Vertrages wird Abstand genommen.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03485 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel am 23.04.2026 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Andrea Stadler-Bachmaier

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 01 - Altstadt-Lehel
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Mitte (1x)
4. An das Revisionsamt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03

Der Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

☐ kann vollzogen werden

☐ kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 01 kann vollzogen werden
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 01 kann/soll nicht vollzogen werden
(Begründung siehe Beiblatt)
- ☐ ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren

einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

i. A.