Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

Stadtratsfraktion
Die Linke
Herrn Stadtrat Stefan Jagel
Die PARTEI
Frau Stadträtin Burneleit
Rathaus

22.07.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Ankauf der Anwesen Schrenkstraße 3 und 9 – Schutz der Mieter*innen und Sicherung in öffentlicher Hand

Antrag Nr. 20-26 / A 06363 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 03.02.2026, eingegangen am 03.02.2026

Sehr geehrter Herr Stadtrat Jagel, sehr geehrte Frau Stadträtin Burneleit,

mit o. g. Antrag haben Sie das Kommunalreferat (KR) beauftragt, zu prüfen, ob die Anwesen Schrenkstr. 3 und 9 durch die Landeshauptstadt München (LHM) oder über die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen (MüWo) angekauft werden können. Dabei sollen alle rechtlichen und finanziellen Instrumente geprüft werden, insbesondere:

- ein direkter Ankauf durch die Stadt,
- ein Ankauf durch die MüWo,
- die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte,
- alternative Modelle zur Sicherung der Grundstücke in öffentlicher bzw. gemeinnütziger Hand

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Bei dem Anwesen Schrenkstr. 3 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten und drei leerstehenden Gewerbeeinheiten. In dem denkmalgeschützten Gebäude Schrenkstr. 9 befinden sich acht vermietete Wohnungen und eine vermietete Gewerbeeinheit. Die Immobilien arrondieren sich nicht mit städtischem Grundbesitz, die angrenzenden Gebäude sind im Eigentum privater Dritter.

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-722871
Telefax: 089 233-726057
r.kom@muenchen.de

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Die MüWo hat in einer Stellungnahme vom 09.03.2026 mitgeteilt, dass sie aufgrund ihres umfassenden Neubauprogramms über keine finanziellen Mittel für einen derartigen Bestandsankauf verfügt und ein Ankauf nur möglich wäre, wenn die LHM hierfür Haushaltsmittel freigeben würde. Aus früheren Abfragen wissen wir, dass Anwesen in der vorliegenden Größenordnung für die MüWo in der Regel unwirtschaftlich sind und der Ankauf selbst bei voller Kostenübernahme durch die LHM zu einem Abwertungsbedarf bei der Gesellschaft führen kann.

Ein Ankauf mit städt. Mitteln ist derzeit aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht möglich. Dies wurde vom ehemaligen Herrn Oberbürgermeister Reiter bereits in einem offenen Brief an die Caritas mitgeteilt (Rathaus Umschau vom 20.02.2026).

Die Anwesen Schrenkstr. 3 und 9 befinden sich im Umgriff einer Erhaltungs-(Milieuschutz-)satzung („Schwanthalerhöhe“). Daher könnte ein auf dieser Satzung beruhendes kommunales (gesetzliches) Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zwar grundsätzlich in Betracht kommen, dessen Anwendungsbereich ist jedoch seit einem wegweisenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) aus dem Jahre 2021 aus rechtlichen Gründen erheblich eingeschränkt. Seither kann nur noch in zwei Ausnahmefällen hiervon Gebrauch gemacht werden. Diese sind:

- überwiegend spekulativ leerstehende Wohngebäude (in Betracht kommend ab 50 % nicht belegter Wohneinheiten) und/oder
- stark sanierungsbedürftige Objekte.

Ob einer der beiden vorstehenden Ausnahmefälle bei den beiden o. g. Objekten einschlägig ist, kann durch die zuständige Vorkaufsrechtsstelle des KR belastbar erst geprüft werden, wenn ein Verkauf der Objekte tatsächlich stattgefunden hat und die Vorkaufsrechtsstelle durch das Notariat mittels einer sog. Vorkaufsrechtsanfrage hierüber informiert wurde. Mit dieser Anfrage teilt ein Notariat der LHM mit, dass ein Grundstücksverkauf zwischen Dritten stattgefunden hat und bittet um Erteilung des sog. Negativattests für den Fall, dass ihr aus rechtlichen Gründen kein Vorkaufsrecht zusteht oder sie auf die Ausübung dieses Rechts verzichtet. Erst nach der Erteilung des Negativattests kann die Übertragung des Eigentums am Grundstück grundbuchamtlich vollzogen werden. Im Rahmen der sich an die Anfrage des Notariats anschließenden Vorkaufsrechtsprüfung werden u. a. Informationen zur Mietbelegungsquote und zum baulichen Zustand des Objekts durch das Sozialreferat der LHM erhoben. Bei dieser Prüfung werden auch die Mieter*innen des jeweiligen Objekts durch das Sozialreferat, z. B. zu den Miethöhen, befragt.

Da bislang (Stand: 21.05.2026) noch keine Vorkaufsrechtsanfrage eines Notariats zu den o. g. Objekten bei der Vorkaufsrechtsstelle eingegangen ist, können derzeit keine verbindlichen Auskünfte zum Vorhandensein und möglichen Gebrauch eines gesetzlichen Vorkaufsrechts gemacht werden. Rein vorsorglich weist die Vorkaufsrechtsstelle darauf hin, dass sich aktuell die finanziellen Rahmenbedingungen der LHM analog der Ausgangslage bei einem freihändigen Ankauf dramatisch verschlechtert haben. Selbst wenn ein Gebrauch des Vorkaufsrechts in Betracht käme, müssten diese berücksichtigt werden.

Ungeachtet dessen hat sich die LHM infolge der erwähnten Entscheidung des BVerwG bei der Bundesregierung und innerhalb des Deutschen Städtetags wiederholt und vehement für ein Wiedererstarken des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten durch Änderung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen im BauGB eingesetzt. Im aktuellen Koalitionsvertrag auf Bundesebene der Parteien CDU/CSU und SPD ist festgehalten, dass das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten im Rahmen einer geplanten Novellierung des BauGB gestärkt werden soll. Der Vorkaufsrechtsstelle liegt hierzu ein aktueller Entwurf des Bundesministeriums für

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vor. Das weitere Gesetzgebungsverfahren mit möglichen Anpassungen bleibt aber abzuwarten. Die LHM wird sich dabei für ein Wiedererstarken des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten mit Nachdruck einsetzen.

Auch wenn das Vorkaufsrecht hier (derzeit) nicht greifen sollte, sind die Mieter*innen der beiden Objekte jedoch **nicht** ungeschützt. Jeder Rückbau (Abbruch), jede Änderung und jede Nutzungsänderung im Objekt bedarf einer **Genehmigung** durch die LHM. Dies gilt für jede einzelne bauliche Modernisierungsmaßnahme am bzw. im jeweiligen Wohnraum. Eine solche Genehmigung darf grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Änderung der baulichen Anlage (des Wohnraums) der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung dient. Im Umkehrschluss werden grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen abgelehnt, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes hinausgehen (sog. „Luxusmodernisierungen“).

Darüber hinaus darf seit dem 01.06.2023 im gesamten Münchner Stadtgebiet Mietwohnraum grundsätzlich nur noch mit einer vorherigen Genehmigung der LHM, die nur unter bestimmten, engen Voraussetzungen erteilt werden kann, in Eigentumswohnraum umgewandelt werden. Für Wohnraum in Milieuschutzgebieten, in denen die Wohnbevölkerung einer erhöhten Verdrängungsgefahr unterliegt, gilt indes ein solcher (leicht modifizierter) Genehmigungsvorbehalt schon seit Längerem. Unabhängig hiervon ist durch das in München geltende Zweckentfremdungsverbot gewährleistet, dass Wohnraum grundsätzlich nicht zu anderen als Wohnzwecken (z. B. als Büro oder als Praxis) verwendet werden darf.

Mit den oben erwähnten Genehmigungsvorbehalten und Verboten verfügt die LHM über wirkungsvolle rechtliche Instrumente zum Schutz vor Verdrängung, auch wenn die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten seit der erwähnten Entscheidung des BVerwG sehr stark eingeschränkt ist.

Die Vorkaufsrechtsstelle möchte auch auf das städtische Angebot der Mietberatung durch das Sozialreferat hinweisen. Diese Stelle steht Mieter*innen zur Verfügung, um Fragen rund um ihr Mietverhältnis und ihre sich daraus ableitenden Rechte zu klären. Weitergehende Informationen, insbesondere zur kostenlosen Erstberatung finden sich auf der Internetseite der LHM unter
https://stadt.muenchen.de/service/info/fachbereich-mietberatung/1074551/.

Die LHM setzt sich im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Möglichen weiterhin mit Nachdruck dafür ein, dass ihre Bürger*innen ein sicheres und bezahlbares Zuhause haben. In Zeiten steigender Mietpreise und unsicherer Wohnsituationen ist es der LHM umso mehr ein wichtiges Anliegen, die „Münchner Mischung“ zu erhalten und auch die Mieter*innen der beiden o. g. Objekte mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zu unterstützen.

Der ehemalige Herr Oberbürgermeister Reiter hat in seinem o.g. offenen Brief an die soziale Verantwortung der Caritas appelliert und sie darum gebeten, die Objekte „an Träger oder Investoren zu verkaufen, die das Wohl der Mietenden und der Stadtgesellschaft in den Mittelpunkt stellen – und nicht Gewinnmaximierung“. Gleichzeitig hat er Beratung angeboten, welche sozialverträglichen Lösungen vertraglich festgehalten werden können und der Caritas bei der Prüfung und Entwicklung von alternativen Lösungen Unterstützung angeboten. Die Caritas hat in einer Pressemitteilung am 20.02.2026 (https://www.caritas-nah-am-naechsten.de/de/caritas-muenchen-und-freising-zu-den-immobilienverkaeufen-in-der-schrenkstrasse-und-zieblandstrasse-in-muenchen/n24756276) auf die Appelle reagiert und zugesichert, dass ein Käufer gesucht wird, „...der sich seiner Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern bewusst ist“.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Auch in einem zwischenzeitlich von der LHM geführten Gespräch mit der Caritas, welches im April 2026 stattgefunden hat, versicherte der Vorstand, vertreten durch Herrn Thomas Schwarz, dass „*die Verkaufserlöse aus Immobilientransaktionen direkt in die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote der Caritas vor Ort fließen. Die Immobilien müssten veräußert werden, um die Handlungsfähigkeit zum Wohle der Menschen im Großraum München und Oberbayern zu stärken. Spekulation kommt für die Caritas nicht in Frage, jede Transaktion wird transparent und im Sinne der Menschen geprüft*."

Frau Alexandra Hüller, Mitglied der Geschäftsleitung der Caritas, bekräftigte, dass „*die Caritas im Bewusstsein handelt, dass die Menschen in München uns vertrauen. Dieses Vertrauen verpflichtet uns – bei jeder Entscheidung, die wir treffen*."

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

[LHM-Schutzbedarf: 2]