An den Oberbürgermeister
Herr Dominik Krause
80331 München

Die Linke
Fraktion im Münchner Stadtrat

München, 30. Juli 2026

Anfrage

Pfitznerstr. 13, Christoph-von-Gluck Platz 33: Wie unterstützt die Stadt die Mieter*innen gegen Capstone?

Die Capstone Real Estate Investment Group ist aktuell auf Einkaufstour in München. In verschiedenen Häusern konnte die Erfahrung gemacht werden, dass Capstone versucht Wohnungen zu entmieten und den Wert der Immobilien schnell zu steigern[1]. Auch in Milbertshofen wurde vor wenigen Monaten der Kauf von zwei Häusern mit 20 Wohnungen verkündet[2], die sich an der Ecke Pfitznerstraße und Christoph-von-Gluck Platz befinden. Am 1. April 2026 ist das Haus endgültig in den Besitz der PCG Grundbesitz GmbH übergegangen, Teil des Immobiliennetzwerks von Capstone[3].

Bei Gesprächen mit den Mieter*innen wurde deutlich, dass Capstone direkt alle Register zieht, um den Menschen dort das Leben schwer zu machen. Bereits Ende April 2026 wurden Mieterhöhungsschreiben versendet, die sich nach Prüfung als unwirksam herausgestellt haben, weil die Mieten der meisten Haushalte schon jetzt weit über dem Mietspiegel liegen (über 20 €/m²). Wenige Wochen später im Juni haben die 20 Mietparteien direkt eine Modernisierungsankündigung erhalten mit weiteren deftigen Mieterhöhungen (ca. 2 €/m²). Modernisiert wird das Haus, obwohl die Fassade erst vor ca. 12 Jahren gedämmt und neue Fenster eingebaut wurden. Die Modernisierung wird offensichtlich nur genutzt, um den Mieter*innen das Leben schwer zu machen.

Capstone plant zusätzlich, das Haus aufzustocken. In der Pressemitteilung schrieben Sie: *„Darüber hinaus wird die bereits genehmigte Aufstockung um zwei Etagen umgesetzt, welche die Erweiterung um weitere 20 Wohneinheiten umfasst.“*.[2] Offensichtlich gab es das Baurecht zur Aufstockung schon vor dem Kauf durch Capstone. Den Mehrwert hat damit zu großen Teilen der ehemalige Eigentümer einstreichen können. Sieht man sich die Umgebung der beiden Häuser an, stellt sich die Frage nach welcher Prämisse die Lokalbaukommission (LBK) ein Baurecht von zwei

[1] 02.06.26: Anfrage Die Linke: Was unternimmt die Stadt gegen die Entmietung in der Richelstraße 28?
[2] 11/2025: Capstone: Neuankauf von 2 Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohneinheiten in München-Milbertshofen
[3] https://www.northdata.de/PCG%20Grundbesitz%20GmbH,%20Gr%C3%BCnwald/Amtsgericht%20M%C3%BCnchen%20HRB%20307243

Die Linke Fraktion
im Münchner Stadtrat
linke-fraktion@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München

weiteren Stockwerken erteilt. Nach §34 des Baugesetzbuchs gibt es ein Baurecht, wenn *„Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist*.“[4] Das bedeutet, dass man so hoch bauen darf, wie die Häuser in der Nachbarschaft. Die betroffenen Häuser sind aber schon jetzt genauso hoch oder höher als alle Häuser in der näheren Umgebung. Es erschließt sich somit nicht, wieso für die beiden Häuser ein zusätzliches Baurecht erteilt hätte werden sollen. Dazu ist zu befürchten, dass genau durch diese Maßnahme die bestehende Mieterschaft verdrängt werden soll.

Die Häuser befinden sich dazu im Erhaltungssatzungsgebiet Frankfurter Ring. Die Stadt steht in der Verpflichtung alle Mittel anzuwenden, um eine Verdrängung der Mieterschaft in diesen Gebieten zu verhindern.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister, folgende Fragen zu beantworten:

1. Gibt es für die beiden Häuser Pfitznerstr. 13, Christoph-von-Gluck Platz 33 ein bestehendes Baurecht für zwei zusätzliche Etagen? Wenn ja aus welchen Gründen wurde ein so hohes Baurecht erteilt, obwohl dies nicht mit der Nachbarschaft nach §34 BauGB begründet werden kann?
2. Wurde die bei den Mieter*innen angekündigte Modernisierung und die Aufstockung beim Amt für Wohnen und Migration gemeldet und genehmigt, wie es in einem Erhaltungssatzungsgebiet Pflicht ist? Wie hat das Amt für Wohnen und Migration diese Maßnahmen beschieden?
3. Liegen der Stadt Informationen über den aktuellen Leerstand in den Häusern vor? Wenn ja, welche Maßnahmen hat die Stadt unternommen, um den Leerstand zu beenden?
4. Wird durch die Erhaltungssatzung Frankfurter Ring verhindert, dass es in den beiden Häuser Pfitznerstr. 13, Christoph-von-Gluck Platz 33 zu einer Luxusmodernisierung und somit zu einer Verdrängung kommt?

Initiative:
Stadtrat Christian Schwarzenberger

Gezeichnet:
Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Liliana Parente
Stadträtin Katharina Horn
Stadtrat Arif Haidary

[4] https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__34.html

Die Linke Fraktion
im Münchner Stadtrat
linke-fraktion@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München