



Die LINKE im BA04 Schwabing-West

An die Vorsitzende  
des BA04 Schwabing-West,  
Gesa Tiedemann,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13,  
80331 München

DIE LINKE im  
BA04 Schwabing-West  
✉ rudi.knauss@gmx.de  
✉ theo.glauch@dielinke-muc.de

13. Juli 2020

**Antrag Fraktion Die LINKE** (basierend auf dem Schreiben der Mietergemeinschaft-Hohenzollernkarree an OB Reiter vom Juli 2020): **Ablehnung des Bauantrags der Max-Emanuel-Immobilien GmbH für den Innenhof des Hohenzollernkarrees**

Der BA 4 möge die LBK auffordern, den erneuten Bauantrag der Max-Emanuel-Immobilien GmbH zum Bau eines Hauses mit 40 WEG-Wohnungen (Eigentumswohnungen) im Innenhof des Hohenzollernkarrees **abzulehnen**.

Begründung:

Mit Anschreiben des Sozialreferats S-III-W/ BS vom 02.07.2020 wurden die Bewohner\*innen des Hohenzollernkarrees davon unterrichtet, dass sich die Eigentümerin zur Einhaltung vertraglicher Bindungen aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet hat.

Im 1. Quartal 2020 hat die Max-Emanuel Immobilien GmbH einen erneuten Bauantrag auf Nachverdichtung des Quartiers eingereicht. Wiederholt beantragt wird der Neubau eines viergeschossigen Zeilenbaus mit 40 WEG-Einheiten im Innenhof des Mietblocks. Bereits 2017 war eine gleichlautende Bauvoranfrage von der Lokalbaukommission abgelehnt worden.

Dennoch ausgehend von einem diesmal positiven Bescheid der Landeshauptstadt München wird seit Mai 2020 eine selektive, meist weibliche Mieterklientel durch die Hausverwaltung angeschrieben. Im Auftrag der Eigentümerin werden Abfindungsprämien in Höhe von 45.000 € - 90.000 € in Aussicht gestellt, sofern sich diese schriftlich zur Wohnungsaufgabe bis zum 31.03.2021 verpflichten. Erhalten haben diese Offerte bislang,

alleinerziehende Frauen, Witwen und Single-Haushalte.

Die Eigentümerin erklärt weiterhin, dass sie nach Auszug die leerstehenden Mietwohnungen im Zuge der Neubauarbeiten grundsaniert wird. Dies verwundert insofern, da die Eigentümerin 2019 lediglich eine Fassadenmodernisierung bei der Lokalbaukommission beantragt hatte.

Es steht außer Zweifel, dass die Max-Emanuel Immobilien GmbH mit einer erfolgreichen Baugenehmigung die Erhaltungssatzung umgehen, die sukzessive Entmietung fortsetzen und die Gentrifizierung des gesamten Wohnblocks ab 2021 beschleunigen wird.

Von den 230 Mieteinheiten im Hohenzollernkarree sind ca. 160 Wohnungen unbefristet vermietet. Rund 1/3 der Wohnungen stehen bereits leer, sind befristet bis September 2021 vermietet oder werden zu einem Mietzins >50% des aktuellen Mietspiegels für den Bezirk Schwabing-West Flur 445 angeboten.

Im Übrigen wird ein relativ großer, begrünter Innenhof (der Ende der 90er Jahre von der Stadt einen Preis als schönster Innenhof erhielt) durch den Bau der Eigentumswohnungen erheblich reduziert und eine Frischluft-Fläche im dichtbesiedelten Schwabing-West zerstört.

Baudaten zum Hohenzollernkarree:

- 1936-38: Im Quartier Herzogstrasse/ Erich-Kästner-Straße/Clemensstraße/Fallmerayerstraße wird ein Wohnblock, bestehend aus 23 Häusern mit 231 Mietwohneinheiten für Eisenbahnarbeiter errichtet. Abmessungen der Gebäudelängen: 157 m/ 86 m/ 128 m/ 73 m, Bauhöhe 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss.
- 1988-92: Planung und Realisierung einer zweigeschossigen Tiefgarage im Innenhof.
- 1998: Preis der Landeshauptstadt München für die intensive Flachdachbegrünung der Tiefgarage mit herausragenden Außenanlagengestaltung des Innenhofes.
- 2014, 18. Januar: Im Zuge der Spekulationsverluste der Hypo-Alpe-Adria-Bank wird der Wohnblock in einem euroweiten Bieterverfahren verkauft. Den Zuschlag erhält die Patrizia Real Estate S.a.r.l in Luxembourg.
- 2014, 08. April Gründung der Mietgemeinschaft Hohenzollernkarree
- 2016, 01. Mai Der Wohnblock wird weiterverkauft. Neue Eigentümerin ist die Max-Emanuel Immobilien GmbH in München.
- 2016 Im Zuge der Kommunalwahlen wird das Erhaltungssatzungsgebiet der Stadt München um das Hohenzollernkarree erweitert.

- 2017, 09.März: Der Soziausschuss des Stadtrats erkennt den neuen Mietspiegel für München 2017 als qualifizierten Mietspiegel an. Der Quadratmeterpreis für Bestandsmieten liegt im Durchschnitt bei 11,23 €/ m<sup>2</sup>.
- 2018, 27.Dezember Die Max-Emanuel Immobilien GmbH erklärt ein Mieterhöhungsverlangen von 97% je Wohneinheit. Der Mieterverein München initiiert erfolgreich Deutschlands erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht.
- 2019, 29.September: Rodung von 1 Birke und 2 Buchsbäumen im Innenhof. Trotz Auflage der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Ersatzpflanzungen veranlaßt.
- 2019, 15.Oktober: Das OLG München entscheidet zugunsten der Mietergemeinschaft des Hohenzollernkarrees. Das Mieterhöhungsverlangen ist unzulässig.
- 2019, 17.Oktober: Die Max-Emanuel Immobilien GmbH beginnt mit der Errichtung von sog. Baumschutzzäunen; die Nutzfläche des Innenhofs wird um 2/3 verknappt und schrumpft von 6.500 m<sup>2</sup> auf ca. 2.000 m<sup>2</sup>.
- 2019, 26.Oktober: Aufforderung zur Mangelbeseitigung und Rückbau der Baumschutzzäune. Erklärung der Mietfortzahlung unter Vorbehalt.
- 2020, 18. März: Im Verlauf der Corona-Ausgangsbeschränkungen werden die verknappten Außenanlagen im Innenhof zunehmend von externen Anrainern frequentiert, u.a. als Toilette benutzt.
- 2020, 20.April: Die Max-Emanuel Immobilien GmbH fordert die Einhaltung der Covid19-Regeln im Innenhof. Die funktionslosen Absperrungen werden nicht entfernt.
- 2010, 15.Mai: Beginn der Abfindungskampagne zur Entmietung von Bestandswohnungen.
- 2020, 29.Mai: Auf ImmoScout wird eine 2,5-Zimmer-Wohnung EG mit 56 m<sup>2</sup> im Hohenzollernkarree Herzogstraße für 1.150€ Kaltmiete angeboten. Der geforderte Quadratmeterpreis beträgt 20,53 m<sup>2</sup>. Die vom Amtsgericht München bestätigte Vergleichsmiete in der Clemensstraße beträgt 11,00€.

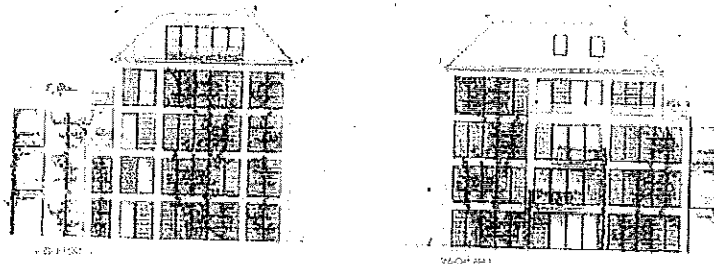
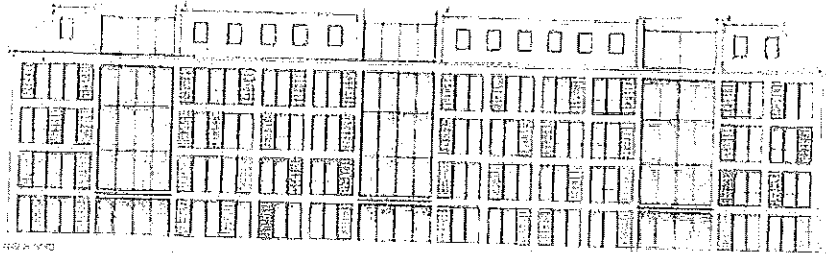
Der Lageplan der Nachverdichtung ist im Anhang beigelegt.

Theo Glauch

Rudi Knauss

Anlage

1. Neubau (Schnitte):

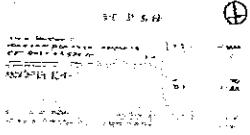
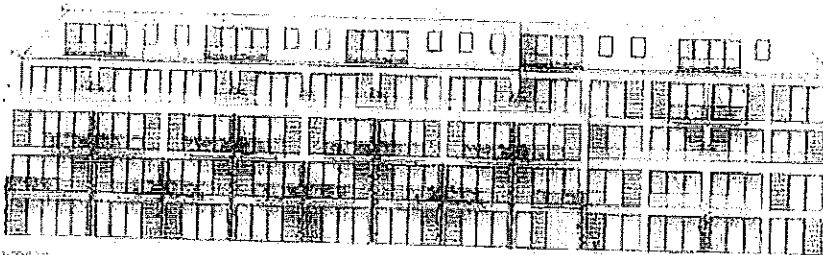


PROJEKTIONEN  
 1/50  
 1/200

PROJEKTIONEN  
 1/50  
 1/200

PROJEKTIONEN  
 1/50  
 1/200

*[Handwritten signature]*



2. Neubau (Lageplan):

