



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

8. Januar 2021

## **Ablehnung der geplanten Nachverdichtung im Hohenzollernkarree**

### **Antrag der Fraktion DIE LINKE im BA04 Schwabing-West**

Der BA4 fordert die Lokalbaukommission (LBK) und die Untere Naturschutzbehörde auf, den erneuten Bauantrag der Max-Emanuel-Immobilien GmbH zur Nachverdichtung im Innenhof des Hohenzollernkarrees abzulehnen.

#### **Begründung:**

Im Mai 2020 hat die Max-Emanuel Immobilien GmbH einen Bauantrag auf Nachverdichtung des Quartiers eingereicht. Wiederholt beantragt wurde dabei der Neubau eines viergeschossigen Zeilenbaus mit 40 WEG-Einheiten im Innenhof des Mietblocks (siehe angehängter Bauplan). Dieser Antrag wurde von der Max-Emanuel-Immobilien GmbH zurückgezogen und wurde am 12.10.2020 erneut gestellt.

Bereits 2017 war eine gleichlautende Bauvoranfrage von der LBK abgelehnt worden. Ausgehend von einem eventuellen positiven Bescheid der Landeshauptstadt München wird seit Mai 2020 eine selektive Mieterklientel von alleinerziehenden Frauen, und Single-Haushalten 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.

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 LBK 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. Zunehmendes Bebauung mit Eigentumswohnungen (insbesondere im Luxussegment), ändert die Bewohnerstruktur im Stadtviertel. Das Hohenzollernkarree befindet sich im **Erhaltungssatzungsgebiet Hohenzollernstraße**. Es steht zu befürchten, dass bei Überprüfung der Milieuschutz-Kriterien für ein Erhaltungssatzungsgebiet diese aufgeweicht werden

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.

Ein  $6500 \text{ m}^2$  großer, begrünter Innenhof (der Ende der 90er Jahre von der Stadt einen Preis als schönster Innenhof erhielt) wird mit der Nachverdichtung auf eine kleinste Fläche reduziert und mit dem Neubau der Tiefgarage verschwinden dutzende Bäume, die dort seit über 25 Jahren wachsen. **Mit der zunehmenden Versiegelung von Grünflächen und Innenhöfen wird dabei das vom Stadtrat beschlossene Ziel der Klimaneutralität konterkariert!**

Theo Glauch

Rudi Knauss

#### Wichtige Eck-/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 einer Birke und zwei 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, 20.April: Die Max-Emanuel Immobilien GmbH fordert die Einhaltung der Covid-19 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 €.