



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

An  
Herrn Stadtrat Dirk Höpner und  
Herrn Stadtrat Tobias Ruff  
StR-Fraktion Ökologisch-Demokratische  
Partei / München-Liste des Stadtrates  
Rathaus

13.06.2023

Kauf des Hohenzollernkarrees durch die Stadt München

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00706 von der Fraktion ÖDP/München-Liste  
vom 08.05.2023, eingegangen am 08.05.2023

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Ruff,

in Ihrer Anfrage nehmen Sie Bezug auf den Ankauf des Hohenzollernkarrees durch die  
Landeshauptstadt München (LHM).

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

**Frage 1:**

*Wie weit sind die Verhandlungen mit der Eigentümerin Max-Emmanuel-Immobilien GmbH  
gediehen?*

**Antwort:**

Die Verhandlungen sind weitestgehend abgeschlossen. Es ist geplant, die Zustimmung des  
Stadtrats für den Ankauf des Hohenzollernkarrees durch die städtische Wohnungsbaugesell-  
schaft GEWOFAG am 15.06.2023 im Kommunalausschuss bzw. am 28.06.2023 in der Voll-  
versammlung einzuholen.

Denisstraße 2  
80335 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26057  
[kristina.frank@muenchen.de](mailto:kristina.frank@muenchen.de)

**Frage 2:**

*Wer hat den Zustand der Gebäude, vor allem baulich und energetisch, beurteilt bzw. wer wird ihn vor einer Kaufentscheidung beurteilen?*

**Antwort:**

Die Beurteilung des Bauzustands erfolgt in der Regel durch das städtische Bewertungsamt (BewA) und durch die Wohnungsbaugesellschaft (WBG), die das Anwesen erwerben soll. In diesem Fall wurde zusätzlich zu GEWOFAG und BewA ein externer Dienstleister mit der Aufgabe betraut.

**Frage 3:**

*Wird vor der Kaufentscheidung ein Sanierungsplan erstellt, um festzustellen, wie umfangreich eine Sanierung wäre, wie lang sie dauern würde, was sie kostet und wie sie durchgeführt werden kann, während Bewohner darin leben?*

**Antwort:**

Die voraussichtlich anfallenden Sanierungskosten für die Immobilie wurden durch das BewA, die GEWOFAG sowie den hinzugezogenen externen Dienstleister (s. Antwort Frage 2) geschätzt und berücksichtigt. Ein konkreter Sanierungsplan kann von der jeweiligen WBG erst erstellt werden, wenn sich die Immobilie tatsächlich in deren Bestand befindet.

**Frage 4:**

*Wie würden sich Mieten und Nebenkosten entwickeln im Vergleich zu heute?*

**Antwort:**

Das Objekt soll in den Bestand der GEWOFAG aufgenommen und nach den bei ihr geltenden Kriterien zur Versorgung der breiten Schichten der Münchner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum verwaltet werden.

**Frage 5:**

*Wie ist die Verhandlungsstrategie der Stadt München bei dieser Immobilie angesichts dessen, dass sie seit den starken Zinserhöhungen mit Kaufangeboten überhäuft wird, weil Immobilienfirmen, die Jahre lang auf Kosten der Allgemeinheit bestens verdient haben, plötzlich in Schwierigkeiten geraten und Immobilien abstoßen müssen, sodass die Preise immer weiter sinken (werden)?*

**Antwort:**

Die Angebote an vermieteten Mehrfamilienhäusern sind in den letzten drei Quartalen deutlich gestiegen. Das Kommunalreferat (KR) prüft jedes eingehende Immobilienangebot. Aufgrund der Vielzahl der Angebote wird gemeinsam mit der GWG und der GEWOFAG eine Priorisierung vorgenommen. Die Kriterien dafür sind auf die Interessen der LHM und der WBG zugeschnitten. Insbesondere werden Objekte mit einer hohen Zahl an Wohneinheiten priorisiert, da deren Verwaltung wirtschaftlicher ist. Aber auch andere Kriterien, wie eine hohe Baurechtsreserve, die Lage im Erhaltungssatzungsgebiet oder die Arrondierung mit städtischen Objekten/Flächen bzw. dem Bestand der WBG, fließen u.a. in die Gewichtung mit ein.

Selbstverständlich werden alle Ankaufsverhandlungen mit aktuellen Gutachten des BewA unterlegt. Die derzeitige Marktentwicklung findet insoweit bei den Verhandlungen Berücksichtigung. Eine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung ist stets mit Unsicherheiten behaftet und kann für eine Kommune weder in Zeiten mit steigenden Preisen noch in solchen mit sinkenden Preisen handlungsleitend sein. Die Stadt hat keinen preisbildenden Einfluss am Markt und muss – wie alle anderen Marktakteur\_innen – aktuelle Preise zahlen, um eine realistische Erwerbchance zu haben. Das gilt auch in Zeiten, in denen die Preise nicht mehr „in den Himmel wachsen“.

**Frage 6:**

*Wäre dieser Kauf eingebettet in eine Gesamtstrategie, nach der die Stadt München entscheidet, welche Bestandsgebäude sie ankauft und welche nicht?*

**Antwort:**

Das Objekt genießt insbesondere aufgrund seiner Größe mit 231 Wohneinheiten und seiner Lage im Erhaltungssatzungsgebiet eine erhöhte Priorität (s. Antwort Frage 5) und wurde daher zusammen mit weiteren priorisierten Objekten vorrangig geprüft.

**Frage 7:**

*Wenn ja, welche Strategie ist das und wie sind die Kriterien?*

**Antwort:**

Einige der gewichtigsten Kriterien wurden in Frage 5 dargestellt. Der vollständige Kriterienkatalog und dessen Gewichtung stellt eine interne Handlungsgrundlage dar, die vertraulich zu behandeln ist, um auch in Zukunft einen möglichst breiten Handlungsspielraum der Stadt München zu gewährleisten.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin