



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

**Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
Rathaus**

09.09.2025

Modernisieren ohne Mieterhöhungen I: Pflicht zur Nutzung der Fördertöpfe

Antrag Nr. 20-26 / A 05779 der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 22.07.2025, eingegangen am 22.07.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Ihrem o.g. Antrag möchten Sie, dass die Verwaltung beauftragt wird, alle rechtlichen Möglichkeiten bei Baugenehmigungen für Modernisierungen auszuschöpfen, damit die Antragstellenden sämtliche Förderungen wahrnehmen, um die Mieter*innen zu entlasten. Gerade in Erhaltungssatzungsgebieten müsse eine Nutzung sämtlicher Fördermittel zur Pflicht gemacht werden, da die Modernisierungsmaßnahme ansonsten den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet bedrohe.

Zur Begründung führen Sie aus, dass mit Hilfe der Modernisierungsumlage die Kosten für eine energetische Sanierung zu jährlich acht Prozent der Gesamtkosten auf die betroffenen Haushalte umgelegt werden könne. Während die Wertsteigerung der Immobilie beim Eigentümer verbliebe, würde die Modernisierungsmaßnahme von den Mieter*innen finanziert, deren Mieten auch nach Abzahlung der Gesamtkosten (nach 12,5 Jahren) weiter erhöht blieben.

Für die Mieter*innen bedeute eine Modernisierung in der Regel deutlich gestiegene Kosten. Erhöhungen der Warmmieten um bis zu 200 Euro im Monat seien keine Seltenheit. Vermeintlicher Klimaschutz ginge hier allzu oft gegen den Mieterschutz. Durch Fördermittel von Bund und München sollten Teile der Modernisierungskosten finanziert werden, die anschließend nicht auf die Miete umgelegt werden können. Da damit auch die dauerhafte Mieterhöhung für die betroffenen Haushalte begrenzt sei, sei die Nutzung der Fördertöpfe für private Immobilienunternehmen nicht lukrativ.

Modernisierungsmaßnahmen müssten oft bei der Lokalbaukommission gemeldet werden und in Erhaltungssatzungsgebieten müssten die Maßnahmen genehmigt werden. Zukünftig sollten nur noch Modernisierungsmaßnahmen genehmigt werden, wenn die*der Antragsteller*in belegt hat, dass sämtliche zur Verfügung stehende Fördergelder in Anspruch genommen seien.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist somit rechtlich nicht möglich.

Daher beantwortet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Ihren Antrag vom 22.07.2025 als Brief und teilt folgendes mit:

Baugenehmigungen sind als sogenannte gebundene Entscheidungen zu erteilen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigungsbehörde hat kein Ermessen selbst das Prüfprogramm zu bestimmen oder die Genehmigung von Bedingungen außerhalb des vorgeschriebenen Prüfprogramms abhängig zu machen. Derzeit gibt es keine Rechtsgrundlage, aufgrund derer die Erteilung einer Baugenehmigung davon abhängig gemacht werden kann, dass Fördermöglichkeiten genutzt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann auch keine derartige Rechtsgrundlage schaffen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin