



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

**An die Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI
Rathaus**

10.03.2026

Modernisieren ohne Mieterhöhungen IV: Mieter*innenräte bei Sanierungsvorhaben

Antrag Nr. 20-26 / A 05782 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 22.07.2025, eingegangen am 22.07.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

Aufgrund der erforderlichen Klärungen konnte die Anfrage nicht in der geschäftsordnungsgemäßen Frist erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Sie beantragen bei allen größeren Sanierungsvorhaben in Bestandsquartieren der Münchner Wohnen verpflichtend die Einrichtung eines Mieter*innenrats, da bisher nur die Stadt München über einen Mieter*innenbeirat auf gesamtstädtischer Ebene verfügt, aber keine Vorgaben für konkrete Bau- oder Sanierungsvorhaben der Münchner Wohnen bestehen. Die Mieterstudie des Referats für Klima- und Umweltschutz würde jedoch klar aufzeigen, dass Partizipation häufig nur formal besteht, während Entscheidungen ohne tatsächlichen Einfluss der Betroffenen gefällt werden. Projektbezogene Beiräte würden Vertrauen in die Sanierungsmaßnahmen schaffen und den Informationsfluss verbessern und den sozialen Rückhalt sichern.

Sanierungen dürften nicht über die Köpfe der Betroffenen hinweg, sondern nur mit ihnen gemeinsam gestaltet werden, damit für die Mieterschaft die Entscheidungen der Unternehmen nachvollziehbarer werden. Bereits existierende Mieter*innenräte wie beispielsweise in den städtischen Wohnanlagen der Stadt Wien, Mieter*innenräte der kommunalen Wohnbaugesellschaften der Stadt Berlin, der Wohnbau Gießen oder der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH würden dies seit etlichen Jahren mit großem Erfolg praktizieren.

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 ein operatives Geschäft der Münchner Wohnen. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher nach der Geschäftsordnung nicht möglich.

Als hundertprozentige Tochter der Landeshauptstadt München ist die Münchner Wohnen bereits heute aus kommunalpolitischen Vorgaben, wohnungswirtschaftlichen Förderauflagen und energetischen Zielsetzungen im Sinne der Klimaneutralität sowie sozialen Verpflichtungen ihren Mieter*innen besonders verbunden.

Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt daher in enger Abstimmung mit den entsprechenden Referaten, dem Aufsichtsrat der Münchner Wohnen, sowie der Einhaltung umfassender Berichtspflichten. Diese institutionelle Anbindung unterscheidet die Münchner Wohnen bereits im erheblichen Maße von freien Marktteilnehmer*innen und gewährleistet bereits ein hohes Maß an öffentlicher Steuerung und Kontrolle.

Im Rahmen ihrer Sanierungs- und Modernisierungsprojekte pflegt die Münchner Wohnen einen intensiven Dialog mit ihren Mieter*innen. Hierzu zählen unter anderem Informationsveranstaltungen, persönliche Gespräche mit betroffenen Mieter*innen, projektbezogenen Mieterschaftsprechstunden sowie Informations- und Fragerunden in städtischen Gremien wie beispielsweise dem Mieter*innenbeirat und Bezirksausschüssen. Diese Formate erlauben eine differenzierte, bedarfsgerechte Kommunikation, ohne die operative Durchführung der Bauvorhaben zu beeinträchtigen.

Die Einführung projektbezogener Mieter*innenräte bei der Münchner Wohnen wäre mit einem erheblichen organisatorischen, personellen und zeitlichen Zusatzaufwand verbunden. Aufgrund der ambitionierten Zeitvorgaben im Rahmen städtischer Klimastrategien und Sanierungszielen besteht die Gefahr, dass die Vorhaben sich verzögern bzw. ihre Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt werden könnte, da die erfolgreiche Durchführung komplexer Sanierungsprojekte ein hohes Maß an Planungssicherheit, technischer Entscheidungen und terminlicher Verlässlichkeit erfordert. Eine verpflichtende Anhörung projektbezogener Mieter*innenräte in sämtlichen Planungs- und Umsetzungsphasen würde die Handlungsfähigkeit einschränken, ohne zwangsläufig zu einer qualitativen Verbesserung der Maßnahmen zu führen.

Darüber hinaus sind wir überzeugt, dass die bestehenden Kommunikationskanäle und Beteiligungsformate, wie der gewählte Mieter*innenbeirat auf gesamtstädtischer Ebene oder das staatliche Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ etc. bereits ein sehr gutes Fundament bieten. Diese und die durch die Münchner Wohnen eigenständig und projektbezogen gestalteten Formate ermöglichen eine umfassende Beteiligung und einen guten Dialog. Dabei entwickeln wir unsere Formate – gerade mit Blick auf Sanierungsvorhaben - in den nächsten Monaten konsequent weiter.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.
Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

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