



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

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

07.04.2026

**Rettungsprogramm sozialer Wohnraum VIII – Mietenstopp bei der Münchner Wohnen
sozial gestalten**

Antrag Nr. 20-26 / A 05904 der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom
11.09.2025, eingegangen am 11.09.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

in Ihrem Antrag beabsichtigen Sie die Verwaltung zu beauftragen, den bestehenden Mietenstopp bei der Münchner Wohnen so zu überarbeiten, dass keine Mieterin und kein Mieter mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufbringen muss. Dabei soll berücksichtigt werden, dass sich die 30 %-Grenze im Lebensverlauf ändern kann, etwa wenn Menschen in Rente gehen oder erwerbslos werden.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes zu Ihrem Antrag vom 11.09.2025 mit:

Mieterhöhungen sind seit Einführung des Städtischen Mieten-Stopps, am 01.08.2019, grundsätzlich nicht möglich. Mit Beschlussfassung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11300, vom 20.12.2023 zur Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps wurde die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Münchner Wohnen beauftragt, eine Evaluierung zum aktuellen Städtischen Mieten-Stopp bis Ende 2026 vorzulegen. Diese soll konkrete Informationen zur Mieterstruktur der städtischen Wohnungen enthalten und rechtssichere Vorschläge für mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen im Bestand der Münchner Wohnen basierend auf der Einkommenssituation der Haushalte sowie dem damit verbundenen administrativen Aufwand machen.

Es ist geplant, in diesem Rahmen für die Zukunft Mieterhöhungsmodelle vorzuschlagen bzw. zu untersuchen, die stärker an die Einkommenssituation der Mietenden gekoppelt sind

Mieter*innen der Münchner Wohnen mit niedrigen und sehr niedrigen Einkommen gemäß Einkommensgrenzen der Wohnraumförderbestimmungen können sich schon heute auf das Konzept Soziale Mieten (KSM, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06654 vom 17.05.2017) berufen und eine Miethöhe angeboten bekommen, die 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Für diese Einkommensgruppen übersteigt somit in der Regel die Miete nicht die angesprochenen 30 % des Haushaltseinkommens. Sofern sich die Einkommenssituation der Mieter*innen nicht verbessert, könnte bei einem möglichen Mieterhöhungsverlangen die Höhe der aktuellen Miete bei Offenlegung der Einkommensverhältnisse eingefroren werden, insbesondere wenn Wohnungen aus der Sozialbindung fallen.

Die Mietbelastungsquote für sehr niedrige und niedrige Einkommen lag bereits 2017 zwischen 13 und 29 % hinsichtlich der Nettokaltmiete, hinsichtlich der Bruttowarmmiete bei 16 bis 38 %. Mit dem Städtischen Mieten-Stopp hat sich diese Spanne mieterfreundlich weiter nach unten verlagert. Bei Proberechnungen des Sozialreferates zum aktuellen KSM lag für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Mietbelastungsquote immer unter 30 %. Aufgrund des geltenden Mieten-Stopps einerseits und der turnusmäßig stattfindenden Einkommenssteigerungen (Tarifabschlüsse, Rentenanpassungen) andererseits, ist nicht von einer negativen Entwicklung des Ergebnisses dieser Proberechnungen auszugehen.

Weiterführende noch individuellere Lösungsansätze würden einen enorm arbeitsaufwendigen und kostspieligen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen, der zudem anfällig für Beschwerden wäre und aufgrund des zeitlichen Versatzes von z. B. Heiz- und Stromkostenabrechnungen nur bedingt möglich ist. Eine somit nur proaktive Abfragemöglichkeit der Einkommenssituation der Mieterschaft der Münchner Wohnen durch die Münchner Wohnen selbst oder die öffentliche Verwaltung ist grundsätzlich möglich, allerdings gibt es keine rechtliche Grundlage, Einkommensnachweise einzufordern. Es ist aufgrund dessen mit einem kaum verwertbaren Rücklauf zu rechnen, die Datenlage wäre nicht belastbar. Der Verwaltungsaufwand ist außerdem bei rd. 72.000 Mietwohnungen im Bestand der Münchner Wohnen immens. Eine Abfrage bzw. ein Monitoring der Einkommensentwicklung der Mieter*innen nach dem Einzug ist mit dem geltenden Datenschutz nicht vereinbar.

Ergebnisse zu weiteren Betrachtungen der Mietbelastungsquote von Mieter*innen der Münchner Wohnen werden voraussichtlich in der vom Stadtrat beauftragten Evaluierung zum aktuellen Städtischen Mieten-Stopp im letzten Quartal 2026 dargelegt.

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