



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

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

18.05.2026

**Modernisieren ohne Mieterhöhungen III: Selbstverpflichtung für Wohnungsunternehm-
men**

**Antrag Nr. 20-26 / A 05781 von der DIE Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 22.07.2025, eingegangen am 22.07.2025**

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 22.07.2025 haben Sie gemäß § 60 GeschO den o. g. Antrag Nr. 20-26 /
A 05781 gestellt.

Sie fordern in Ihrem Antrag den Oberbürgermeister auf, ein Bündnis zu gründen, in dem sich
die Wohnungsunternehmen verpflichten, Modernisierungen warmmietenneutral zu gestalten
und alle zur Verfügung stehenden Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen von Bund und
Stadt wahrzunehmen.

Der mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am 12.12.2025 beantrag-
ten Fristverlängerung bis zum 30.04.2026 haben Sie am 12.01.2026 zugestimmt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten, und
teilen Ihnen daher auf diesem Wege zu Ihrem Antrag Nr. 20-26 / A 05781 vom 22.07.2025
Folgendes mit:

Die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Miete in Deutschland bieten bereits einen
Rahmen, der sowohl die Interessen der Mieter*innen als auch der Vermieter*innen
berücksichtigt. Die Modernisierungsumlage, die durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)
geregelt ist, erlaubt es Vermietenden, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen unter
bestimmten Bedingungen auf die Mieter*innen umzulegen. Diese Regelungen wurden
eingeführt, um Anreize für die notwendigen Investitionen in die energetische Sanierung zu
setzen, ohne dabei aber die Haushalte über Gebühr zu belasten.

Die Möglichkeit der Umlage auf die Miete stellt sowohl für die Vermieter*innen als auch für die
Mieter*innen eine notwendige Balance dar. Die Begrenzung der Mieterhöhungen auf maximal
drei Euro pro Quadratmeter sowie die Regelung, dass die Umlage auf maximal acht Prozent
der Modernisierungskosten begrenzt ist, sind gesetzlich festgelegte Schutzmechanismen, die
den Mieter*innen gegenüber unbilligen Forderungen eine gewisse Sicherheit bieten. Und dies
bedeutet auch, dass die Verfügungsberechtigten bei sehr hohen Modernisierungskosten (z. B.
bei energetischen Modernisierungen) nur einen Teil der angefallenen Kosten auf die Miete
umlegen dürfen.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Fördermitteln eine Entscheidung, die auf Basis der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der individuellen Situation der jeweiligen Vermieter*innen getroffen wird. Geförderte Kosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden. Das reduziert die Belastung der Mietenden, setzt aber für Vermieter*innen in vielen Fällen keinen Anreiz, eine Förderung in Anspruch zu nehmen. Die Entscheidung, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, liegt im Ermessen der Vermietenden und hängt zunächst von der grundsätzlichen Bereitstellung von Fördermitteln ab. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung sind die zur Verfügung stehenden städtischen und staatlichen Mittel stark begrenzt, was die Umsetzung des Vorschlags erheblich erschwert.

Wir sind uns den Herausforderungen bewusst, die mit Modernisierungen und der damit verbundenen Mietbelastung für die Mieter*innen einhergehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Modernisierungsmaßnahmen, wenn sie gut geplant und umgesetzt werden, langfristig (auch ohne Förderung) sogar zu einer Reduzierung der Nebenkosten führen können, beispielsweise durch energetische Sanierungen, die den Energieverbrauch senken. Ohne Förderung ist die Modernisierungsumlage i.d.R. jedoch höher als die Reduzierung der Nebenkosten.

In Anbetracht dieser Faktoren möchten wir daher betonen, dass die Gründung eines solchen Bündnisses rechtlich und praktisch problematisch ist und die kommunale Stadtverwaltung nur begrenzte Befugnisse hat, hieran etwas zu ändern. Gleichzeitig setzt sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jederzeit in den entsprechenden Gremien für eine Verbesserung des Mieter*innenschutzes ein (z. B. Deutscher Städtetag). Ihre Anregungen werden wir dabei gerne aufnehmen. Es ist von größter Bedeutung, dass wir den Fokus auf den Wohnungsbau richten und gleichzeitig die rechtlichen Rahmenbedingungen für alle Beteiligten respektieren und einhalten.

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