

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 22. Juli 2025

Antrag

Modernisieren ohne Mieterhöhungen II: Unterstützung für Haushalte mit geringem Einkommen

Das Klimareferat wird beauftragt, gemeinsam mit dem Sozialreferat und den Wohlfahrtsverbänden, einen Modernisierungszuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen zu entwickeln, mit dem Haushalte bei anstehenden Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden können. Das Konzept soll sich am Wärmefonds orientieren, der betroffene Haushalte bei hohen Heizkosten unterstützt hat. Zur Finanzierung sollen nicht genutzte Mittel aus dem Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) genutzt werden.

Begründung

Mit Hilfe der Modernisierungsumlage können Kosten für eine energetische Sanierung zu jährlich acht Prozent der Gesamtkosten auf die betroffenen Haushalte umgelegt werden. Die Mieterhöhungen sind dabei auf maximal drei Euro pro Quadratmeter ($€/m^2$) begrenzt – bei vorherigen Mieten von unter $7 €/m^2$ auf maximal $2 €/m^2$. Während die Wertsteigerung der Immobilie beim Eigentümer verbleibt, wird die Modernisierungsmaßnahme von den Mieter*innen finanziert, deren Mieten auch nach Abzahlung der Gesamtkosten (nach 12,5 Jahren) weiter erhöht bleiben. Im Gegensatz zu Instandhaltungsarbeiten ist die Modernisierung ein lohnendes Geschäftsmodell.

Für die Mieter*innen bedeutet eine Modernisierung in der Regel deutlich gestiegene Kosten. Erhöhungen der Warmmieten um bis zu 200 Euro im Monat sind keine Seltenheit¹. Vermeintlicher Klimaschutz geht hier allzu oft gegen den Mieterschutz. Durch Fördermittel von Bund und München sollen 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 ist, ist die Nutzung der Fördertöpfe für private Immobilienunternehmen nicht lukrativ. Studien ergeben, dass bei lediglich 5-10 % der Fälle Fördergelder wahrgenommen wurden². Im Sinne der Profitmaximierung setzen sie auf maximale Erhöhung der Mieten auf dem Rücken der Mieter*innen.

Bislang gehen die Fördergelder einseitig an die Wohnungsunternehmen, die sie die oben beschrieben, oft nicht wahrnehmen. Es ist deswegen zu überlegen, die Fördergelder stattdessen direkt an

¹ [Abendzeitung: Sanierungsangst in der Berliner Straße](#)

² [Modernisierungen in Mietwohnungen, DMB Mieterbund & Deutsche Umwelthilfe, 20.05.2022](#)

betroffene Haushalte zu geben, die durch die gestiegenen Mieten die Leittragenden der Maßnahmen sind. Dabei trifft es vor allem die Haushalte mit geringem Einkommen. Ähnlich wie beim Wärmefonds zur Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen bei hohen Heizkostennachzahlungen, sollte deswegen ein Konzept entwickelt werden, durch das Mieter*innen mit geringem Einkommen bei Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden. Um den Topf für einen Modernisierungszuschuss zu füllen, sollen dazu nicht genutzt Fördergelder aus dem Topf für Modernisierungsmaßnahmen genutzt werden.

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Marie Burnebeit

Gezeichnet:

Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

Die Linke / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München