



Christine Kugler
Berufsmäßige Stadträtin

An die Fraktion
Die Linke / Die Partei
Rathaus

28.11.2025

**Rettungsprogramm sozialer Wohnraum VII – Modernisierungen mit Sozialbindungen
verknüpfen**

Antrag Nr. 20-26 / A 05903 von der Die Linke / die Partei Stadtratsfraktion München

vom 11.09.2025, eingegangen am 11.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.09.2025 haben Sie Folgendes beantragt:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Förderprogramm „Klimaneutrale Gebäude“ (FKG) ab dem Haushalt 2026 so weiterzuentwickeln, dass energetische Modernisierungen von Wohngebäuden unmittelbar an die Schaffung oder Verlängerung von Sozialbindungen gekoppelt werden.

Zur Begründung haben Sie dazu u.a. Folgendes vorgetragen:

*Energetische Sanierungen sind dringend notwendig, um die Klimaziele der Stadt zu erreichen und langfristig die Betriebskosten für Mieter*innen zu senken. Ohne gezielte soziale Steuerung bergen solche Maßnahmen jedoch die Gefahr massiver Mietsteigerungen, die besonders Haushalte mit niedrigem Einkommen stark belasten oder gar zur Verdrängung führen können.*

Durch die verbindliche Kopplung von energetischer Modernisierung mit der Schaffung oder Verlängerung von Sozialbindungen entsteht ein doppelter Nutzen:

1. *Klimaschutz: Die Wohngebäude werden energieeffizient saniert, CO₂-Emissionen gesenkt und Heizkosten für Mieter*innen dauerhaft reduziert.*
2. *Soziale Absicherung: Gleichzeitig werden die Wohnungen langfristig bezahlbar gehalten, Mieter*innen vor Verdrängung geschützt und die soziale Durchmischung in den Quartieren gestärkt.*

Vor dem Hintergrund der zunehmenden sozialen Spaltung in München ist es besonders wichtig, dass öffentliche Fördermittel nicht kurzfristig wirken, sondern dauerhaft sozialen Wohnraum sichern. Nur durch die Verbindung von ökologischen und sozialen Maßnahmen können die Klimaziele mit sozialer Gerechtigkeit in Einklang gebracht werden und ein nachhaltiger, bezahlbarer Wohnungsbestand entstehen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten und teile Ihnen auf diesem Wege Folgendes mit:

Das RKU unterstützt die Auffassung, dass bei energetischen Sanierungen der Klimaschutz besser mit der sozialen Frage zusammen gedacht werden muss. Allerdings halten wir eine direkte Koppelung von FKG-Fördergeldern an die Schaffung oder Verlängerung von Sozialbindungen aus mehreren Gründen für kontraproduktiv:

Bereits mit den aktuell geltenden Umlage- und Fördermöglichkeiten stellen sich energetische Sanierungsmaßnahmen für Vermieter*innen häufig als nicht wirtschaftlich dar. Zusätzlich obliegt die Beantragung und Nutzung von Fördergeldern wie dem FKG den Gebäudeeigentümer*innen. Da nach § 559a BGB erhaltene Fördergelder von den umlagefähigen Sanierungskosten abzuziehen sind, fehlt Vermieter*innen oft ein hinreichender wirtschaftlicher Anreiz, entsprechende Fördermittel zu beantragen: Auf lange Sicht stellt es sich in vielen Fällen als wirtschaftlicher heraus, eine höhere Modernisierungsumlage auf die Mietenden abzuwälzen, statt eine Förderung in Anspruch zu nehmen und dadurch die langfristig wirkende Modernisierungsumlage zu verringern. Folglich werden bei energetischen Sanierungsvorhaben in vermieteten Gebäuden deutlich seltener Fördergelder in Anspruch genommen als im selbstgenutzten Bereich.

Eine Koppelung der FKG-Förderung an soziale Bindungen würde die Wirtschaftlichkeit und damit die Attraktivität der Inanspruchnahme von Fördermitteln rapide verschlechtern. Dies hätte entweder zur Folge, dass keine Sanierung stattfindet (Sanierungsstau, Risiko von Energiearmut für Mieter*innen bleibt bestehen) oder dass Sanierungen ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern nur auf den gesetzlichen Mindeststandard erfolgen. Diese Variante resultiert in der Regel in deutlich höheren Umlagen für Mieter*innen als die Umsetzung mit Fördergeldern. Es ist unbedingt zu vermeiden, dass durch weitere Auflagen die Anreize zur Inanspruchnahme des FKG durch Vermieter*innen verschlechtert werden.

Auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) würde die vorgeschlagene Regelung enorme Hürden bei energetischen Sanierungen mit sich bringen: Während selbstnutzende Eigentümer*innen auf eine Inanspruchnahme von Fördermitteln bestehen würden, würden vermietenden Eigentümer*innen aufgrund der deutlich abnehmenden Wirtschaftlichkeit durch die sozialen Bindungen dagegen stimmen. Einigungen für diesen Zielkonflikt werden schwer zu erreichen sein, was den ohnehin schon schwierigen Entscheidungsprozess für WEGs noch komplizierter machen würde. Auch hier wäre ein Rückgang von Sanierungsaktivitäten zu erwarten.

Insgesamt ist das Spannungsfeld von Mietenden und Vermietenden bezüglich energetischer Sanierungen nicht auf kommunaler Ebene lösbar. Eine Reform der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist daher dringend notwendig. In ihrer derzeitigen Form verlagert die

Modernisierungsumlage einen Großteil der Sanierungskosten auf die Mietenden, wirkt unbefristet und bietet Vermietenden zugleich keinen Anreiz, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Das RKU setzt sich bereits über verschiedenste Kanäle für eine Reform auf Bundesebene ein (Deutscher Städtetag, Mitarbeit im Begleitkreis von einem bundesweitem Forschungsprojekt, etc.).

Die verfügbaren kommunalen Spielräume, um das Spannungsfeld zu adressieren, werden in München bereits genutzt. Insbesondere die im Sommer 2025 beschlossenen Anpassungen zu einer sozialeren Ausrichtung des FKG tragen dazu bei, dass die Förderung von Klimaschutz und Mieterschutz besser vereint wird.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christine Kugler
Berufsmäßige Stadträtin