



**Christine Kugler**  
Berufsmäßige Stadträtin

An die Fraktion  
Die Linke / Die Partei  
Rathaus

28.11.2025

**Modernisieren ohne Mieterhöhung II: Unterstützung für Haushalte mit geringem Einkommen**

Antrag Nr. 20-26 / A 05780 von der Die Linke / die Partei Stadtratsfraktion München  
vom 22.07.2025, eingegangen am 22.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.07.2025 haben Sie Folgendes beantragt:

Das Referat für Klima- und Umweltschutz 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.

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

Für die Mieterinnen bedeutet eine Modernisierung in der Regel deutlich gestiegene Kosten. 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 wurden. Im Sinne der Profitmaximierung setzen sie auf maximale Erhöhung der Mieten auf dem Rücken der Mieter\*innen.

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 Mieter\*innen besser vor Mieterhöhungen durch Modernisierungumlagen geschützt werden müssen. Allerdings ist der Vorschlag, einkommensschwache Mieter\*innen direkt mit nicht genutzten Mitteln aus dem Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude zu unterstützen, nicht umsetzbar. Das FKG gewährt Einmalzuschüsse an Eigentümer\*innen für energetische Maßnahmen, sodass eine direkte Förderung von Mieter\*innen im Rahmen dieses Programms nicht möglich ist. Zudem würde die Überprüfung der Haushaltseinkommen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand einhergehen, der angesichts der aktuellen Haushaltslage und des damit verbundenen Stellenbesetzungsstopps nicht tragbar ist. Des Weiteren hat der Stadtrat im Dezember 2024 das jährliche Antragsbudget des FKG auf 60 Millionen Euro begrenzt, welches voraussichtlich ausgeschöpft wird, sodass kein Budget für eine direkte Mieter\*innenförderung zur Verfügung steht.

Um besonders einkommensschwache Haushalte vor Mieterhöhungen sowie vor steigenden Energiepreisen und der damit verbundenen Gefahr der Energiearmut zu schützen, wurde das FKG im August 2025 neu ausgerichtet. Das RKU hat auf Basis der Mieterstudie Empfehlungen entwickelt, um das FKG sowohl sozial als auch ökologisch wirksamer zu gestalten. Insbesondere bei Gebäuden in schlechtem energetischen Zustand ist nun eine warmmietenneutrale Sanierung möglich, was einen wichtigen Beitrag zu einem sozialverträglichen Klimaschutz leistet.

Dennoch kann das grundsätzliche Problem, das durch die derzeitige Ausgestaltung der Modernisierungumlage nach § 559 BGB entsteht, nicht auf kommunaler Ebene gelöst werden. Obwohl das RKU mit der sozialen Ausrichtung des FKG versucht, diesen Herausforderungen entgegenzuwirken, ist eine Reform der Modernisierungumlage nach § 559 BGB dringend erforderlich. Das RKU setzt sich hierfür gegenüber der Bundesregierung ein.

Es sei darauf hingewiesen, dass es bereits Unterstützungsmöglichkeiten für einkommensschwache Mieter\*innen in München gibt, z.B. das Wohngeld oder die Einkommensorientierte Zusatzförderung (EOZF). Wohngeld kann grundsätzlich für fast jede Mietwohnung beantragt werden und wird als Mietzuschuss vom Sozialreferat gewährt. Die EOZF ist ein Mietzuschuss, der speziell für den Bezug von öffentlich geförderten Sozialwohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung bestimmt ist. In beiden Fällen gilt jedoch: Eine Bezuschussung der Haushalte speziell für umgelegte Modernisierungskosten ist nicht möglich und bei der EOZF gesetzlich auch nicht vorgesehen. Es besteht zwar die Möglichkeit, im Rahmen eines Antrags auf Wohngeld gegebenenfalls eine Unterstützung zu erhalten, diese ist jedoch losgelöst von dem Thema Modernisierungskosten.

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