Landeshauptstadt
München
**Referat für Klima-
und Umweltschutz**

Mieterstudie und neues aus dem FKG

02.12.2025

Michael Pröll, Carolin Kokolsky

RKU II-6

Landeshauptstadt
München
**Referat für Klima-
und Umweltschutz**

RKU „Mieterstudie“

Einfluss von energetischen Sanierungsmaßnahmen auf Mietende in München

Carolin Kokolsky

RKU II-6

Übersicht

1. Anlass und soziale Aspekte

2. Randbedingungen

3. Ergebnisse – Mieter*innen Perspektive

4. Ergebnisse – Vermieter*innen Perspektive

Übersicht

1. Anlass und soziale Aspekte

2. Randbedingungen

3. Ergebnisse – Mieter*innen Perspektive

4. Ergebnisse – Vermieter*innen Perspektive

München-Spezifische Besonderheiten

75 % der Einwohner*innen in München leben zur Miete [1]

Höchste durchschnittliche Mietpreise in Deutschland [2]

LHM

Höchste Baukosten in Deutschland (55 % über Bundesdurchschnitt) [3]

FKG als München-spezifisches Förderprogramm verfügbar

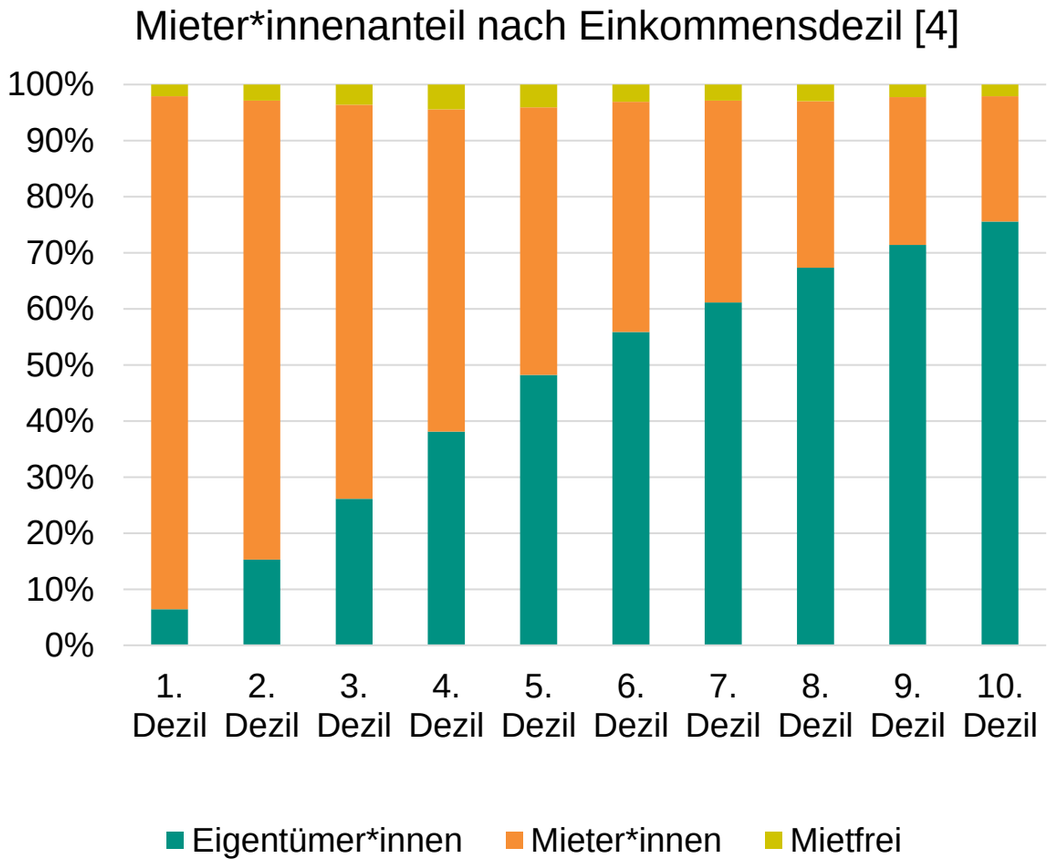
[1] M. Hanslmaier, B. Kaiser und J. Müller, „Wohnkostenbelastung - Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt München,“ 2023.

[2] Statista, „Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München von 2012 bis zum 4. Quartal 2024,“ 2025.

[3] BKI Baukosteninformationszemtrum, Altbau Baupreise kompakt 2024 - statistische Baupreise für Positionen mit Kurztext, Stuttgart: BKI, 2023.

Soziale Aspekte

- Erhöhter Anteil von Mieter*innen, je geringer das Einkommens-Dezil [4]; im 1. Dezil leben über 90 % zur Miete
- Einkommensschwächere Mieter*innen leben häufiger in schlecht sanierten Gebäuden [5]; sie sind damit häufiger von Energiearmut oder (nicht tragbaren) Modernisierungsumlagen betroffen



[4] V. Noka, J. Cludius, M. Bei der Wieden, V. Liste, K. Schumacher und S. Braungardt, „Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden," Öko-Institut e.V., 2023.

[5] D. Walberg, T. Gniechwitz, K. Paare und T. Schulze, „Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten - Bedarf - Standards," Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2024.

Härtefallbetrachtung – Indikator Äquivalenzresteinkommen

- **Datengrundlage:** Studie zur Wohnkostenbelastung in München (PLAN 2021):
  https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:3a71b90c-d856-4980-b07c-3a01409d044c/mb230103.pdf&ved=2ahUKEwj75eSswe6QAxXvR_EDHfw-A5EQFnoECBgQAQ&usg=AOvVaw28QotUJoyHJbdsh0JY0jqu
- **Bewertung über Äquivalenzresteinkommen (ÄqRE)** → bedarfsgewichtetes pro Kopf Einkommen je Haushaltsmitglied NACH Abzug der Wohnkosten
- 1. Erwachsener erhält den Faktor 1,0, jeder weitere Erwachsene und Kinder über 14 Jahre den Faktor 0,5, Kinder unter 14 Jahre den Faktor 0,3 (es wird davon ausgegangen, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften in einem größeren Haushalt Einsparungen erzielen lassen)
- Herkömmlich gilt als Härtefall, wenn das **ÄqRE < 60 %** des Medians liegt (München Stand 2021 ca. **1.020 € pro Person**)

Härtefallbetrachtung – Typenhaushalte

Typen-Haushalt	Alle Einkommensgruppen			Härtefälle (ÄqRE ≤ 60 % des Medians)			
	Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Einkommen Netto/Monat	Kaltmiete In €/m²	Wohnfläche in m²	Einkommen Netto/Monat	Anteil Härtefälle
Single-HH (Jüngere)	14,9	48	2.750	14,4	40	1.350	**22%**
Single-HH (Senior*innen)	10,6	60	1.950	10,6	56	1.400	**51%**
Paare ohne Kinder (Jüngere)	14,4	72	4.800	13,3	63	2.050	**13%**
Paare ohne Kinder (Senior*innen)	10,0	79	3.350	9,6	75	2.050	**27%**
Paare mit Kindern	13,6	91	5.200	11,9	83	2.950	**24%**
Alleinerziehende	11,6	75	3.450	11,8	68	2.100	**24%**
Gesamt	**13,7**	**70**	**4.050**	**12,5**	**63**	**2.050**	**23%**

[1] M. Hanslmaier, B. Kaiser und J. Müller, „Wohnkostenbelastung - Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt München," 2023.

79 % der Härtefälle beziehen ihre Wohnungen über den freien Markt, 21 % leben in Sozialwohnungen oder München-Modell-Wohnungen

Übersicht

1. Anlass und soziale Aspekte

2. Randbedingungen

3. Ergebnisse – Mieter*innen Perspektive

4. Ergebnisse – Vermieter*innen Perspektive

Modernisierungsumlage nach §559 BGB

Allgemeiner Fall
(z.B. Dämmung, Komplettsanierung)

Umlagefähige Kosten =
8 % der Modernisierungskosten
pro Jahr, jedoch maximal **3 €/m²**

Sonderfall: Heizungstausch
(neu seit 01.01.2024)

Mit BEG Förderung
Umlagefähige Kosten =
10 % der Modernisierungskosten
pro Jahr, jedoch maximal **0,5 €/m²**

Ohne BEG Förderung
Umlagefähige Kosten =
8 % der Modernisierungskosten
pro Jahr, jedoch maximal **0,5 €/m²**

Wobei:

Modernisierungskosten = Investitionskosten – Erhaltungskosten – (ggf.) staatliche Förderung

Vermietende profitieren nicht direkt von staatlicher Förderung, da diese an die Mietenden „weitergegeben“ wird; gleichzeitig tragen sie den Aufwand der Beantragung

Modernisierungsumlage nach §559 BGB

münchner wohnen

Allgemeiner Fall
(z.B. Dämmung, Komplettsanierung)

5% Umlagefähige Kosten = ~~8%~~ der Modernisierungskosten pro Jahr, jedoch maximal ~~3 €/m²~~ 2 €/m²

Sonderfall: Heizungstausch
(neu seit 01.01.2024)

Mit BEG Förderung
5% Umlagefähige Kosten = ~~10%~~ der Modernisierungskosten pro Jahr, jedoch maximal **0,5 €/m²**

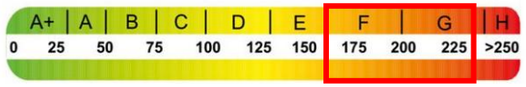
Ohne BEG Förderung
5% Umlagefähige Kosten = ~~8%~~ der Modernisierungskosten pro Jahr, jedoch maximal **0,5 €/m²**

Wobei:

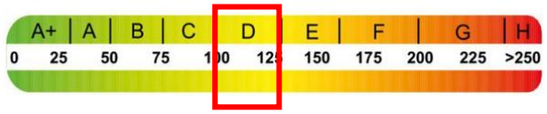
Modernisierungskosten = Investitionskosten – Erhaltungskosten – (ggf.) staatliche Förderung

Auswahl und Modellierung von Typengebäuden

- Datengrundlage: „FIW Studie“ 2021 [6] → Auswahl von 4 typischen Mehrfamilienhäusern, die den Bestand der Münchner Wohnen repräsentieren
- Dieselben Gebäude wurden auch für diese Studie modelliert und berechnet
- Darstellung allerdings nur von zwei Gebäuden, die die Bandbreite der Ergebnisse gut abbilden
- Betrachtete Sanierungsoptionen:
  - Komplettsanierungen zum Effizienzhaus 55
  - Heizungstausch
  - Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle



Sehr schlechter Ausgangszustand



Moderater Wärmeschutz

[6] A. Holm, B. Empl, P. Fehr, C. Kokolsky, W. Schmidt und C. Sprengard, „Ermittlung von Kostenkennwerten, CO2-Reduzierungspotenzial und Sanierungsstrategien für die energetische Sanierung im Wohnungsbau der städtischen Wohnungsbaugesellschaften München,“ FIW München, Gräfelfing, 2022.

Übersicht

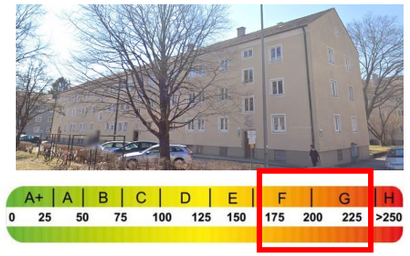
1. Anlass und soziale Aspekte

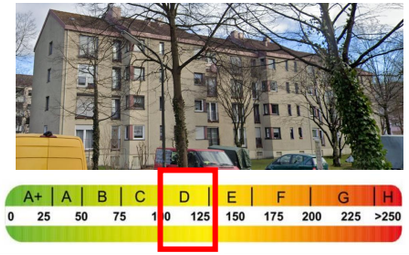
2. Randbedingungen

3. Ergebnisse – Mieter*innen Perspektive

4. Ergebnisse – Vermieter*innen Perspektive

Welche Warmmietenänderungen resultieren?





Änderung Warmmiete aktueller Zustand		mit Förderung €/m² WFL	ohne Förderung €/m² WFL	mit Förderung €/m² WFL	ohne Förderung €/m² WFL
Komplett-sanierung	EH55 Luft-WP	-0,06	(+1,65)	+0,76	(+1,90)
	EH55 GW-WP	+0,01	(+1,67)	+0,84	(+2,03)
	EH55 FW	+0,18	(+1,82)	+0,96	(+2,06)
	EH55 Biomasse	+0.04	(+1,70)	+0.83	(+1,94)
Heizungs-tausch	Luft-WP	*Zunächst moderate energetische Modernisierung notwendig*		-0,09	+0,11
	GW-WP			-0,09	+0,06
	Fernwärme	+0,42	+0,56	+0,13	+0,23
	Biomasse	+0,17	+0,21	+0.01	+0,07
Effizienz-maß-nahmen	Außenwand	+0,21	+0,58	+0,20	+0,42
	Fenster	+0,39	+0,75	+0,24	+0,52
	AW+Fenster	+0,49	+1,16	+0,37	+0,81
	Dach	+0,01	+0,18	+0,40	+0,75
	Kellerdecke	+0,03	+0,15	+0,06	+0,13

HINWEISE

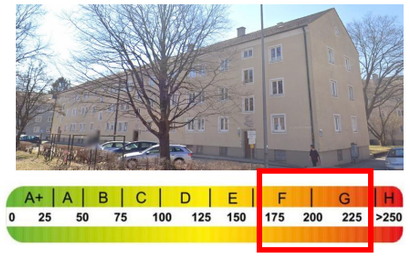
Dargestellt ist, wie sich die Warmmiete für die Mietenden ändert, also Modernisierungsumlage abzüglich Heizkosteneinsparung

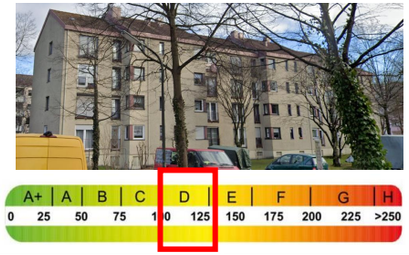
Ziel: Warmmietenneutralität (Wert ≤ 0 €/m²)

Werte in Klammern: Sanierungsoption wird i.d.R. nur mit Förderung durchgeführt

Welche Warmmietenänderungen resultieren?

münchner wohnen





Änderung Warmmiete aktueller Zustand		mit Förderung	ohne Förderung	mit Förderung	ohne Förderung
		€/m² WFL	€/m² WFL	€/m² WFL	€/m² WFL
Komplett-sanierung	EH55 Luft-WP	-0,55	(+0,53)	+0,18	(+0,90)
	EH55 GW-WP	-0,49	(+0,62)	+0,25	(+0,99)
	EH55 FW	-0,28	(+0,74)	+0,42	(+1,10)
	EH55 Biomasse	-0,43	(+0,61)	+0,28	(+0,97)
Heizungs-tausch	Luft-WP	*Zunächst moderate energetische Modernisierung notwendig*		-0,24	-0,03
	GW-WP			-0,26	-0,01
	Fernwärme	+0,33	+0,44	+0,07	+0,14
	Biomasse	-0,06	+0,07	-0,14	-0,06
Effizienz-maß-nahmen	Außenwand	+0,03	+0,26	+0,09	+0,23
	Fenster	+0,21	+0,44	+0,11	+0,28
	AW+Fenster	+0,16	+0,58	+0,15	+0,43
	Dach	-0,07	+0,03	+0,23	+0,45
	Kellerdecke	-0,03	+0,05	+0,02	+0,07

HINWEISE

Dargestellt ist, wie sich die Warmmiete für die Mietenden ändert, also Modernisierungsumlage abzüglich Heizkosteneinsparung

Ziel: Warmmietenneutralität (Wert ≤ 0 €/m²)

Werte in Klammern: Sanierungsoption wird i.d.R. nur mit Förderung durchgeführt

Übersicht

1. Anlass und soziale Aspekte

2. Randbedingungen

3. Ergebnisse – Mieter*innen Perspektive

4. Ergebnisse – Vermieter*innen Perspektive

Berechnungsgrundlagen

> Darstellung der Zahlungsströme **über 20 Jahre**, dabei sind berücksichtigt:

- Anfangsinvestitionen der Modernisierungsmaßnahme (nur „energetische Mehrkosten“, nicht Instandsetzungskosten!)
- Mehreinnahmen durch Modernisierungsumlage
- Inanspruchnahme von Fördergeldern
- Einsparung an CO2-Kosten nach CO2KostAufG (mittlerer CO2-Preis über 20 Jahre von 110 €/t, Dekarbonisierungspfade für Strom und Fernwärme sind berücksichtigt)

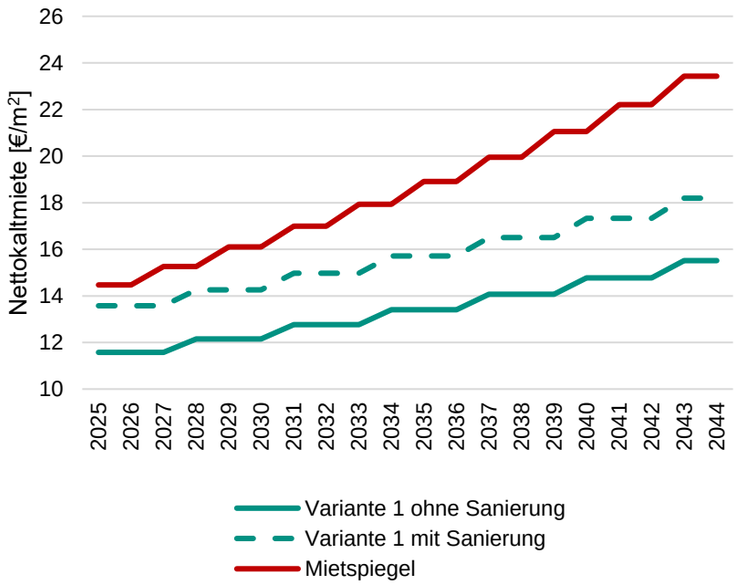
> Nicht berücksichtigt sind:

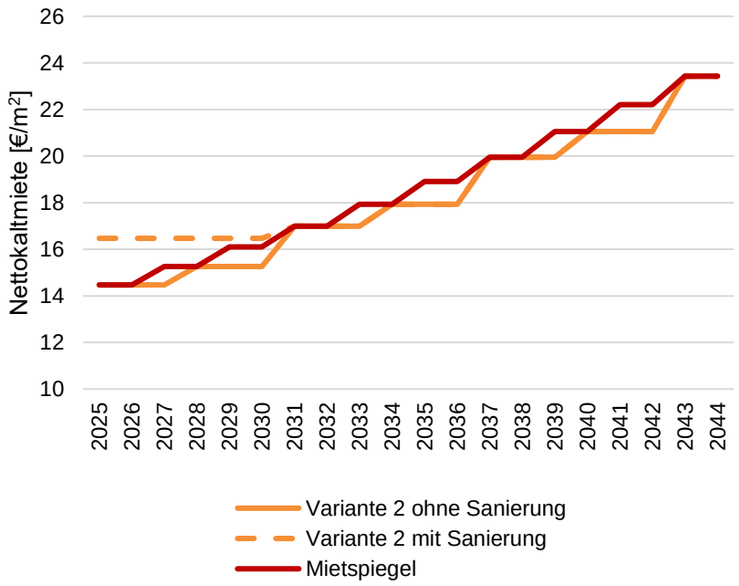
- Eventuelle Wertsteigerung der Immobilie
- Abzinsungen, Inflationsraten, Kapitalkosten
- Investitionskosten, die nicht durch den rein energetischen Anteil der Modernisierung entstehen (Modernisierung von Außenanlangen, Treppenhäusern, Balkonen, Bädern, etc.)

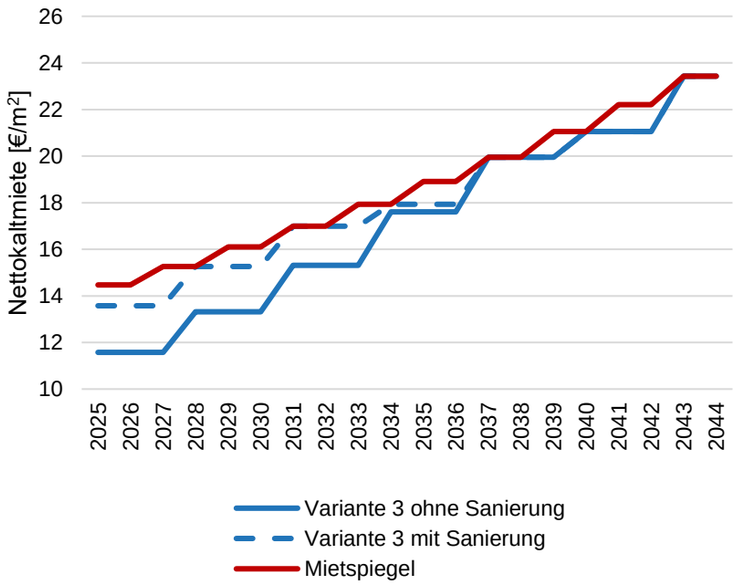
Berechnungsgrundlagen

> Untersuchung von 3 Varianten hinsichtlich Ausgangsmiete und anderweitigen Mietererhöhungen:

- Variante 1: Ausgangsmiete bei 80 % des Mietspiegels mit Mieterhöhung alle 3 Jahre um 5 %
- Variante 2: Ausgangsmiete bei 100 % des Mietspiegels, konsequente Erhöhung auf den Mietspiegel, wann immer möglich
- Variante 3: Ausgangsmiete bei 80 % des Mietspiegels mit Mieterhöhung alle 3 Jahre um 15 % (sofern möglich)





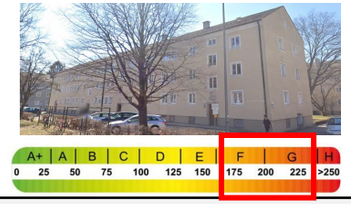


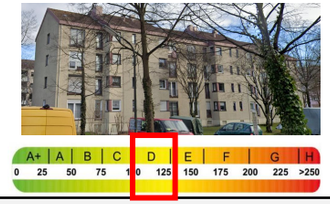
Annahmen: Mietspiegelsteigerung um 5,5 % alle zwei Jahre, generische Sanierung mit Umlage von 2 €/m²

Ergebnisse

> Untersuchung von 3 Varianten hinsichtlich Ausgangsmiete und anderweitigen Mietererhöhungen:

- Variante 1: Ausgangsmiete bei 80 % des Mietspiegels mit Mieterhöhung alle 3 Jahre um 5 %
- Variante 2: Ausgangsmiete bei 100 % des Mietspiegels, konsequente Erhöhung auf den Mietspiegel, wann immer möglich
- Variante 3: Ausgangsmiete bei 80 % des Mietspiegels mit Mieterhöhung alle 3 Jahre um 15 % (sofern möglich)





Mehreinnahmen Vermietenden-Perspektive		Typengebäude 1 mit Förderung			Typengebäude 2 mit Förderung		
		Variante 1 €/m² WFL	Variante 2 €/m² WFL	Variante 3 €/m² WFL	Variante 1 €/m² WFL	Variante 2 €/m² WFL	Variante 3 €/m² WFL
Komplett-sanierung	EH55 Luft-WP	1,10	0,09	0,43	0,99	-0,20	0,20
	EH55 GW-WP	1,13	0,09	0,44	1,02	-0,21	0,20
	EH55 FW	1,06	0,10	0,42	0,95	-0,19	0,19
	EH55 Biomasse	1,07	0,10	0,42	0,96	-0,19	0,19
Heizungs-tausch	Luft-WP	*Zunächst moderate energetische Modernisierung notwendig*			0,22	-0,01	0,06
	GW-WP				0,25	-0,03	0,06
	Fernwärme	0,32	0,17	0,22	0,14	0,03	0,07
	Biomasse	0,45	0,10	0,22	0,21	-0,01	0,06
Effizienz-maß-nahmen	Außenwand	0,42	0,04	0,17	0,22	-0,01	0,06
	Fenster	0,30	-0,07	0,05	0,23	-0,06	0,04
	AW+Fenster	0,74	0,05	0,28	0,45	-0,00	0,15
	Dach	0,23	0,05	0,11	0,34	-0,03	0,10
	Kellerdecke	0,13	0,01	0,05	0,07	-0,00	0,02

Abschluss-Botschaft

Das Mieter-Vermieter-Dilemma ist nicht auf kommunaler Ebene lösbar!

> **Problem**: Das grundsätzliche Mieter-Vermieter-Dilemma ist nicht auf städtischer Ebene lösbar! Hierzu müsste der rechtliche Rahmen geändert werden (Bundesebene)

> **Aber:** Wie schafft man es, Mietende zu entlasten und gleichzeitig dafür zu sorgen, dass der Anreiz für energetische Sanierung bei Vermietenden nicht noch weiter abnimmt? → aktuelles Forschungsthema (z.B. FLAMME-Projekt https://www.umweltbundesamt.de/themen/kosten-der-energetischen-sanierung-von)

> Das FKG als möglicher kommunaler Handlungsspielraum wird im Dezember angepasst → Ziel: besser soziale und ökologische Ausrichtung

Landeshauptstadt
München
Referat für Klima- und Umweltschutz

Link zur Studie: https://rethink-muenchen.de/bauen-und-sanieren/geg-waermeplanung/waermewende-fuer-mietende/

Fragen zum Vortrag: gb2-6.rku@muenchen.de

Infos zum FKG: muenchen.de/fkg
Fragen zum FKG: fkg.rku@muenchen.de
Tipp: FKG-Newsletter abonnieren
www.muenchen.de/fkg-newsletter

Vielen Dank!