

Datum: 27.06.2025
Telefon: [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Plan.ha3-23@muenchen.de

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAII-23

**Soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen – Ergebnisse Mieterstudie und Handlungsempfehlungen,
Beschlussvorlage des Referats für Klima- und Umweltschutz,
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956**

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

I. An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die Beschlussvorlage zur Stärkung sozialer Aspekte bei energetischen Sanierungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann den Ausführungen jedoch nur unter Maßgabe der Beachtung und Übernahme der nachfolgenden Hinweise, Anmerkungen und Überarbeitungen in der Beschlussvorlage zustimmen.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH wurde die Beschlussvorlage zugeleitet, die Stellungnahme wird voraussichtlich bis zum 02.07.2025 direkt an das Referat für Klima- und Umweltschutz nachgereicht und ist ebenso zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollten folgende grundlegende Anmerkungen bzw. Korrekturen in den Beschlussvorschlag und die Anlage 1 „Mieterstudie“ des Referats für Klima- und Umweltschutz aufgenommen werden:

I) Vortrag, S.3

Einleitend möchten wir nochmal darauf hinweisen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedauert, dass die Förderung „Neubaustandard und Passivhaus“ zum 10.12.2024 außer Kraft gesetzt wurde und weiterhin ausgesetzt bleibt. Eine konsistente und verlässliche kommunale Förderung der Gebäudeeigentümer*innen ist von entscheidender Bedeutung, um die angestrebten Neubau- und Sanierungsquoten im Wohnungsbau erfolgreich zu realisieren.

**Kapitel 3/ 3.1 Klimaneutrale Gebäude FKG
Zu 3.1.1. Anpassungsbedarf aufgrund von Erkenntnissen aus der Mieterstudie
Unterpunkt Gebietszuschlag, Seite 8**

Anmerkung und Änderung:

Im Grundsatzbeschluss I (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533, 28.07.2021) wurden das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und das Mobilitätsreferat (MOR) beauftragt, Bestandsquartiere außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung klimaneutral und klimaresilient zu transformieren. Weiterhin wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, im Sinne einer qualifizierten Weiterentwicklung der bestehenden Stadt und deren Infrastruktur mit dem wohnungs-politischen Handlungsprogramm "Wohnen in München VII" 2023 – 2028 (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 07705, 21.12.2022) beauftragt, die standardmäßige Prüfung zur Schaffung von

neuem Wohnraum in Bestandsquartieren in den integrierten Quartiersansatz aufzunehmen. Die Erarbeitung der Quartierskonzepte im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt daher integriert und interdisziplinär und in enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen Fachbereichen der Landeshauptstadt München, dem*der Auftragnehmer*in und den Akteur*innen im Quartier. Daher bitten wir um Streichung der Klammer bei „integriert“ sowie um Ergänzung der Fußnote 9 wie folgt:

„Diese Gebiete umfassen den integrierten Quartiersansatz und die aufsuchende Energieberatung im Quartier, bei denen die Gebietsauswahl nach objektiven Kriterien, z.B. aufgrund einer Nutzwertanalyse, **den Daten aus dem Energienutzungsplan oder/und vor dem Hintergrund einer Handlungsräumkulisse**, getroffen werden. Die so ausgewählten Gebiete müssen eindeutig örtlich abgegrenzt und transparent öffentlich zugänglich bekannt gegeben sein. **Derzeit befindet sich eine Karte der ausgewählten Gebiete in Erstellung, die über das GeoPortal öffentlich zugänglich gemacht werden soll.**“

Wir möchten noch anmerken, dass die Einführung eines befristeten Quartierszuschlags kritisch gesehen wird, da erfahrungsgemäß Eigentümer*innen, insbesondere große Bestandshalter*innen (wie Genossenschaften oder die Münchner Wohnen), längere Zeiträume als die im integrierten Quartiersansatz geplanten ca. 3-5 Jahre, in denen das Sanierungsmanagement läuft, benötigen, um Sanierungen umzusetzen. In den bereits laufenden Quartieren mit großen Bestandshaltern als Hauptakteure, zeigt sich, dass Sanierungszeiträume von ca. 10 Jahren realistisch sind. Deshalb schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, die Befristung auf 10 Jahre ab Start des Sanierungsmanagements, resp. ab Vorliegen des integrierten Quartierskonzeptes zu erweitern. Auch ist unklar, wo die Zeiträume für die Antragstellung transparent veröffentlicht werden sollen.

Ergänzend bittet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Gebiets-Zuschlag, neben Erhaltungssatzungsgebieten und Gebieten des integrierten Quartiersansatzes, auch für Stadtsanierungsgebiete zu ermöglichen. Folgender Textbeitrag wird daher ergänzend vorgeschlagen:

„Stadtsanierungsgebiete“

Einschlägige Gebiete der Stadtsanierung (förmlich festgelegte Sanierungsgebiete) sind als größerer Umgriff mit nochmals integrativerer Herangehensweise, d.h. unter Berücksichtigung eines noch deutlich breiter gefächerten fachlichen Horizonts und mit langfristigerer Perspektive, als die integrierten Quartierskonzepte zu verstehen. Deshalb spielen auch sie eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der Münchner Wärmewende und Erreichung der Klimaneutralitäts- und Klimaresilienzziele.

Seit geraumer Zeit werden auch die Themenfelder Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung als Beurteilungskriterien bei den sehr umfangreichen Voruntersuchungen zu Identifikation städtebaulicher Missstände betrachtet. Somit sind diese Themen in den Sanierungsgebieten „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“, „Moosach“ und „Neuperlach Nord“ abgedeckt und werden auch in allen zukünftigen Sanierungsgebieten eingebracht und umgesetzt. Energetische Potenziale, Maßnahmenvorschläge und Sanierungsziele werden dann im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) gebündelt und in der Sanierungssatzung verankert.

Daneben gibt es die klassischen Stadtsanierungs-Themenfelder, wie (bezahlbares) Wohnen, öffentlicher Raum, Mobilität, Kultur oder soziale Infrastruktur etc.. So sind bspw. die Sanierungsgebiete „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ und „Moosach“ im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ verankert, wo soziale Kriterien besondere Beachtung finden, indem in den Voruntersuchungen auch Sozialdaten, Mietspiegel, Migrationsdaten oder Arbeitslosenzahlen geprüft wurden. Somit sollen in den Sanierungsgebieten durch sozial verträgliche Sanierungen, ähnlich den Erhaltungssatzungsgebieten, die dort etablierten sozialen Milieus und Bevölkerungsstrukturen erhalten bleiben.

Um die Umsetzung energetischer Maßnahmen von Vermietenden aktiv zu fördern, die üblicherweise von der Städtebauförderung nicht übernommen werden, wird die Einführung eines befristeten Zuschlags im FKG vorgeschlagen. Der Sanierungsgebiete-Zuschlag trägt somit zu einer klimaeffizienten und zugleich sozial gerechten Ausgestaltung des FKG bei.“

Zu 3.1.2. Anpassungsbedarf des Fördertatbestands „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ hinsichtlich Aufstockung oder Dachausbau, Seite 9

Anmerkung und Ergänzung:

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass bei der Neukonzeptionierung der Sanierungsförderung Anreize einer warmmietneutralen Sanierung gesetzt werden und der Kreis der möglichen Antragsteller*innen erweitert wird.

Sehr zu begrüßen ist auch die Anpassung des Fördertatbestands „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ hinsichtlich Aufstockung oder Dachausbau (S.9, 3.1.2). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmt mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz überein, dass zusätzliche Flächenversiegelungen möglichst vermieden werden sollten. Jedoch führt ein genereller Ausschluss von Anbauten in der Förderung dazu, dass sinnvolle Erweiterungen, wie z.B. neue barrierefreie Erschließungen über Aufzugstürme, Verbindungsgebäuden oder Laubengänge verhindert werden. Zum Teil kann durch moderate Anbauten, in Zusammenhang mit einer Aufstockung, eine ressourcenintensiverer Abbruch/Neubau vermieden werden. Diese Projekte, die nur durch eine weitere Nachverdichtung über Anbauten, wie beispielsweise im Klimaquartier Ramersdorf, erst wirtschaftlich darstellbar werden, sollten von der Förderung nicht ausgeschlossen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bittet daher, die FKG Förderrichtlinie um solche Projekte entsprechend zu erweitern. Die Zielvorgabe sollte dabei sein, die zusätzliche Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

II) Antrag der Referentin, S. 17

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und der offenen Fragen zu Wirksamkeit, Umsetzung und Finanzierung des Gebietszuschlags bitten wir die Antragsziffer 2e wie folgt zu ändern:

Antragsziffer 2e:

Ergänzung und Änderung:

„Für Wohngebäude wird ein Gebietszuschlag für Erhaltungssatzungsgebiete, Gebiete mit **integriertem Quartiersansatz und Sanierungsgebiete** mit einem Fördersatz von 5% beschlossen. Das RKU wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen, ob in Erhaltungssatzungsgebieten und in Gebieten mit integriertem Quartiersansatz ein 5 % Aufschlag zu einer sozialgerechten Sanierung und zu einer Steigerung der Antragszahlen führt.“

Anlage 01 - Mieterstudie RKU

Anmerkungen:

Im Rahmen der Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes und den damit verbundenen energetischen Sanierungsmaßnahmen sind die sozialen Belange der Mieter*innen von zentraler Bedeutung. Die Ergebnisse der Mieterstudie des RKU erweisen sich daher als wesentliche Grundlage für unsere weitere Arbeit. Auf folgende Punkte möchten wir in diesem Zusammenhang hinweisen:

- **Vergleich der Mietentwicklungen:** Berechnungen seitens des RKU vom März 2025 haben ergeben, dass eine Warmmietneutrionalität auch bei Inanspruchnahme von Förderungen kaum zu erreichen ist, während die Zahlen der vorliegenden Studie nun eine gegenteilige Tendenz nahelegen. Die Differenz der Berechnungsergebnisse ist nicht nachvollziehbar.
- **Modernisierungsumlage:** Eine Reform der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB (Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen) wird grundsätzlich als positiv erachtet, sodass der größte Teil der Sanierungskosten nicht mehr auf die Mietenden abgewälzt wird (vgl. S. 49). Hierzu bedarf es einer gezielten Lobbyarbeit, um auf politischer Ebene den notwendigen Druck zu erzeugen. Briefe u.a. an den Bund und den Deutschen Städtetag wären dabei ein erster Schritt.

- **Erlassung von Erhaltungssatzungen:** Erhaltungssatzungsgebiete dienen dem Milieuschutz (vgl. S.47) und sind damit wichtiger Bestandteil des Instrumentariums zum Schutz bezahlbaren Wohnraums. Daher sollte nicht die Anfechtung der Erhaltungssatzungen oder der öffentlich-rechtlichen Verträge mit dem SOZ im Vordergrund stehen, sondern im Sinne einer sozial gerechten Stadt vielmehr eine Anpassung der Förderkulisse, um die Hemmnisse auf Seiten der Vermietenden abzubauen.
- **Quartiers- und Kampagnenarbeit:** Die Bedeutung von Quartieren/Quartierskonzepten und der damit verbundenen Kampagnenarbeit wird in der Studie nicht herausgearbeitet (vgl. S. 52). Es ist vor allem darauf hinzuweisen, dass neben dem RKU auch das PLAN integrierte Quartierskonzepte erarbeitet.
- **Energieträgerpreise:** Im letzten Absatz (vgl. S. 17) wird auf die Preisprognose der Münchner Wärmeplanung verwiesen mit 110 €/TO CO₂. Aktuelle Studien gehen im Jahr 2030, also 3 Jahre nach Einführung des ETS2, aber von Preisen von mind. 130 €/TO CO₂ aus. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Preise in 20 Jahren mindestens in einem Preisbereich von 130-300 €/TO CO₂ liegen. Dies ist in der Studie unrealistisch prognostiziert und bildet nicht die zukünftige Preisentwicklung ab.

Änderungen:

- **Exkurs: Erhaltungssatzungsgebiete, (4.3., Absatz 2, S.45):**

Die Textpassage in der Anlage 01 bezieht sich auf einen alten Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2019. Einige der Indikatoren werden seit Längerem nicht mehr verwendet. Bitte den Absatz daher wie folgt umformulieren:

„Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sog. „Milieuschutzsatzung“) zielt darauf ab, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten, soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“). Steigende Attraktivität und Gentrifizierungsdynamiken können ebenfalls zu sozialer Segregation und Veränderung des Charakters eines Gebietes führen. Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der die Attraktivität des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet. Indikatoren für das Aufwertungspotenzial sind z.B. das Baualter, die Wiedervermietungsmieten oder der Anteil des privaten Mietwohnungsbestandes im Gebiet. Für die Bewertung der Gentrifizierungsdynamik werden u.a. die Umbauaktivitäten und die Wohnflächenentwicklung im Gebiet betrachtet. Indikatoren wie z.B. der Anteil der Alleinerziehenden, älteren Menschen und Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen geben Aufschluss über verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen im Gebiet.“

Mit freundlichen Grüßen

27.06.2025,
gez. [REDACTED]
Stadtdirektorin