



Münchener Wohnen, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau [REDACTED]
Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstraße 31
80331 München

Die Wohnungsbaugesellschaft
der Landeshauptstadt München

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Fr. [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@muenchner-wohnen.de

Postanschrift:
Münchener Wohnen GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
01.07.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956 Soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen – Ergebnisse Mieterstudie und Handlungsempfehlungen

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

die Münchener Wohnen begrüßt die Initiative über den vorliegenden Beschlussentwurf, energetische Sanierungen verstärkt an sozialen Erfordernissen zu orientieren und dabei sowohl sozial agierende Vermieter als auch besonders bedürftige Mietergruppen zu würdigen. Begrüßenswert ist ferner einen Schwerpunkt der Förderungen auf die Umstellung hin zu regenerativer Wärmerzeugung und auch Nahwärmennetze zu richten, räumlich differenzierter vorzugehen und Hemmnisse auf Vermieterseite ausgleichen zu wollen.

Gleichzeitig möchten wir anregen, künftige Änderungen der Förderbedingungen mit mehr Planungs- und Finanzierungssicherheit zu verbinden. Häufige Anpassungen erschweren die langfristige Projektplanung und führen zu Unsicherheiten in der Umsetzung. Insbesondere die strategische Planung von Sanierungsvorhaben hinsichtlich der Dekarbonisierung des Immobilienportfolios benötigen verlässliche Rahmenbedingungen über mehrere Jahre hinweg. Neben der Planbarkeit ist auch die Einfachheit der Förderbedingungen von hoher Bedeutung, um Förderungen überhaupt in Anspruch zu nehmen und gleichzeitig einen effizienten Bauablauf sicherstellen zu können. Eine Auswertung der Rücklaufquote bisheriger Förderanträge nach den letzten Änderungen der Förderbedingungen – z. B. im Hinblick auf die Einführung von THG-Schwellenwerten oder auf die Bonusförderung für zirkuläres Bauen könnte ggf. helfen, zukünftige Anpassungen fundierter und stabiler zu gestalten.

In den folgenden Abschnitten finden Sie unsere Anmerkungen zur Sitzungsvorlage:

Zu Punkt 2 Fazit aus der Mieterstudie:

Die Sitzungsvorlage führt vorangestellt die wichtigsten Erkenntnisse aus der Mieterstudie auf. Zur Mieterstudie ist aus Sicht der Münchener Wohnen grundsätzlich Folgendes anzumerken:

- Generell ist beim Thema Warmmietenneutralität bei Heizungsumstellungen – vor allem bei der Umstellung auf Fernwärme - zu beachten, dass Mehrkosten durch

höhere Energiepreise für die Mietenden wahrscheinlich sind. Die Mehrkosten, die durch die höheren Bezugspreise vor allem der Fernwärme zustande kommen, werden zwar gem. den gesetzlichen Regelungen befristet von der Münchner Wohnen übernommen, dauerhaft ist aber nach jetzigem Erkenntnisstand mit relevanten Mehrkosten auf Mietenden-Seite zu rechnen. Von einer pauschal erreichbaren Warmmieten-Neutralität kann hier nicht ausgegangen werden.

- Die Prognose des Verbrauchs zur Ermittlung künftiger Energieeinsparungen ist im Einzelfall sehr schwer möglich. Insbesondere das Mietenden-Verhalten ist maßgeblich für den tatsächlichen Energieverbrauch und somit den realen Nutzen von energetischen Investitionen. Das Mietenden-Verhalten ist wiederum abhängig von der jeweiligen Wohnungs- und Haushaltsgröße. Tatsächlich erreichbare Effekte können daher im Einzelfall stark abweichen, eine Warmmietenneutralität ggf. nicht immer erreicht werden.
- Die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln hängt von vielen Variablen ab und kann nicht pauschal vorausgesetzt werden.
- Es ist richtig, dass bei gleichem Ziel-Energiestandard die Energieeinsparung größer ist, wenn vorher der Bauzustand schlechter war. Bei schlechterem Bauzustand sind allerdings auch die nötigen Investitionskosten höher, und damit auch die Modernisierungsumlage.
- Da in der Studie sowohl die Investitionskosten wie auch die Förderungen eher optimistisch angenommen wurden, ist die Aussage, dass der EH 55 Standard bei Typengebäude 1 (dem schlechteren Bauzustand) warmmietenneutral ist, nicht pauschal möglich.
- Anzumerken ist, dass im Zuge einer energetischen Sanierung auch ein nicht unerheblicher Anteil nicht energetischer Maßnahmen umgesetzt werden (müssen), die Vermietende in ihrer Kalkulation ebenfalls zu berücksichtigen haben.
- Allgemein wird im Fachgutachten des Ökoinstituts zum Grundsatzbeschluss I und II Klimaneutralität abgeraten, im Münchner Stadtgebiet mit Biomasse zu heizen, da der Einsatz von Biomasse auf dem Land effizienter ist. Die Mieterstudie suggeriert hingegen die Empfehlung, den Einsatz von Biomasse strategisch zu berücksichtigen. Das widerspricht den bisherigen Empfehlungen seitens des RKU.

Zu 3.1.1.

Eine Absenkung der Grundförderung für Effizienzmaßnahmen von 10% auf 5% wird von der Münchner Wohnen kritisch gesehen, da dies die finanziellen Möglichkeiten auf Vermieterseite, u.a. bei Sanierungen mit einem niedrigeren Energiestandard als EH 55, einschränkt.

Die damit einhergehende Förderung des EH 55 mit 10% Zuschuss setzt ein falsches Zeichen zu Gunsten von Maximalsanierungen und verhindert eine verstärkte Modernisierungstätigkeit in der Breite. Der klimatische Mehrwert eines EH 55-Gebäudes im Vergleich zum EH 70 steht oftmals nicht im Verhältnis zu den stark erhöhten Investitionskosten. Insbesondere, wenn beim EH 55 Begleitkosten anfallen, die in den Studien nicht ausreichend Berücksichtigung finden, z.B. notwendiger Leerzug oder Dämmung von vorhandenen Balkonen.

Auch kann bei einer Lebenszyklusbetrachtung ein EH 55 Standard schlechter abschneiden als z.B. ein EH 70 Standard. Die Förderziele widersprechen sich hier somit möglicherweise. Wir möchten anregen, für Komplettsanierungen zu einem anderen KfW Förderstandard als dem EH 55 (EH 85 oder besser bzw. Effizienzhausstufe Denkmal) ebenfalls eine Förderung analog der Förderung der Effizienzmaßnahmen zu gewähren. Dies würde es den Vermietern ermöglichen, flexibler auf technische Gegebenheiten oder objektspezifische Besonderheiten reagieren zu können.

Die Münchner Wohnen begrüßt hingegen die neuen Zuschlagsoptionen für Effizienzmaßnahmen und Komplettsanierungen. Wir gehen dabei davon aus, dass die Inanspruchnahme der KfW-/BEG-Förderung weiterhin die Voraussetzung für die FKG-Beantragung ist und sich die Fördersätze aus der Beschlussvorlage, zzgl. Zuschläge, somit auf die maximal förderfähigen Kosten laut KfW/BEG beziehen. Sofern dies abweichen sollte, wäre dies in der Vorlage noch zu konkretisieren.

Für den Fall der Modernisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum möchte die Münchner Wohnen eine Entkopplung von KfW-/BEG- und FKG-Förderung zu Gunsten des Bayrischen Modernisierungsprogramms (Bay Mod) anregen. In der Praxis hat sich bei energetischen Modernisierungen gezeigt, dass wirtschaftlich entweder die Bay Mod oder die KfW/BEG in Anspruch genommen werden kann, jedoch in Regel nicht beides gleichzeitig.

In der Vorlage bitten wir außerdem noch um Ergänzung, ab wie vielen Wohneinheiten der Mehrfamilienhaus-Zuschlag in Anspruch genommen werden kann. Derzeit würden wir von der KfW-Definition (MFH ab zwei Wohneinheiten) ausgehen.

Zudem bedarf es beim Gebietszuschlag für „**Gebiete des (integrierten) Quartiersansatzes**“ aus Sicht der Münchner Wohnen einer Öffnung für weitere Quartiere. Die Münchner Wohnen modernisiert Quartiere nach den gleichen hohen Standards, die nicht formell über das RKU oder PLAN als integrierte Quartiere verabschiedet wurden. Es wird beantragt, dass auch Quartiere der Münchner Wohnen für den Gebietszuschlag angemeldet werden können, wenn bestimmte, noch zu definierende, Kriterien eingehalten werden und diese innerhalb der Befristung des Zuschlags umgesetzt werden können.

Für eine möglichst spezifische Entwicklung unserer Projekte und unter Abwägung der besten Option für Vermieter und Mieter würden wir es begrüßen, wenn elektrisch angetriebene Wärmepumpen auch in Fernwärmeerwartungs- oder -erschließungsgebieten temporär oder grundsätzlich über die FKG-Richtlinie förderbar wären.

Hierzu ist zu ergänzen, dass die Münchner Wohnen, wenn immer möglich, vorzugsweise an die Fernwärme (FW) anschließt. Aus der Mieterstudie geht jedoch hervor, dass die FW die Mietenden oftmals in höherem Maße belastet und Wärmepumpen die Mietenden durch den hohen Wirkungsgrad (Arbeitszahl) und die damit verbundene Energieeinsparung entlasten. Zudem sind Szenarien denkbar, in denen bei einem Ausfall der bisherigen Energieversorgung mit einem fossilen Energieträger, eine Fernwärmeumstellung noch nicht bzw. erst in einigen Jahren möglich ist, da der Ausbauplan der SWM entsprechende Ausbaustufen vorsieht. In diesen Fällen sollte die Wärmepumpe zumindest als „Brückentechnologie“ möglich und auch förderbar sein.

Zu 3.1.2 „Anpassung des Fördertatbestands „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ hinsichtlich Aufstockung oder Dachausbau“

Eine FKG-Förderung von Aufstockung und Dachausbau wäre bereits im Rahmen einer „**Sanierung zum Effizienzhaus**“ zu begrüßen, da die geforderten Berechnungen und die Nachweisführung bei einer „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ (Erstellung Ökobilanz nach den Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG)) sehr kostenintensiv sind und daher in der Praxis häufig nicht umgesetzt wird. Zudem sind

Sanierungsplanungen, insbesondere bei komplexen Quartiersentwicklungen, zum Teil schon weit fortgeschritten, so dass eine Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz deutliche Verzögerungen auslösen und/oder gar größere Umplanungen erforderlich machen würden. Darüber hinaus sollten auch weitere Erweiterungen, wie Anbauten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da dies in den allermeisten Fällen nicht der planerisch sinnvollen Praxis entspricht. Aufstockungen auf bestehende Gebäude benötigen oftmals ein angesetztes neues Treppenhaus mit Aufzug, was in der Regel über einen ergänzenden Kopfbau realisiert wird, der ggf. zusätzlichen Wohnraum, Gemeinschaftsräume, Platz für Fahrräder, Mobilitätskonzepte, Müll etc. bereitstellt. Diese sind im Bestandsgebäude in der Regel nicht realisierbar. Ohne ein Mindestmaß an zusätzlicher Versiegelung ist also kaum eine Aufstockung realisierbar.

Zu 3.1.4 „Einsatz des FKG-Budgets“

und

„3.2 Umlagepraxis der Münchener Wohnen“:

Die Münchener Wohnen begrüßt die Initiative des RKU für eine mögliche Differenzierung bei Mieterhöhungen und steht hier sehr gerne für weitere Beratungen zur Verfügung.

Wir würden zusätzlich anregen, dass für den geförderten Bestand zu prüfen wäre, ob der gesetzliche Grundsatz für Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB von bis zu 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten angewendet werden kann, wenn zeitgleich die bestehende Kappungsgrenze aus der Münchener Mietpreisbremse von maximal 2 EUR/m² unverändert bleibt.

Zu Punkt: „Alle Fördermöglichkeiten (BEG und FKG) müssen von Seiten der Münchener Wohnen in Anspruch genommen werden (Standardfall)“:

Die Münchener Wohnen nutzt, wenn immer möglich, alle zur Verfügung stehenden Fördermittel, kann Förderungen aber nur in Anspruch nehmen, wenn der damit verbundene und zu erbringende Leistungsumfang zu einer Wirtschaftlichkeit der Maßnahme führt. Unwirtschaftliche Maßnahmen, trotz Inanspruchnahme aller Fördermittel, können nicht durchgeführt werden.

Im Umkehrschluss darf daher die Forderung nach Inanspruchnahme aller Förderungen nicht dazu führen, dass nur noch Maximalsanierungen durchgeführt werden können, ohne Rücksichtnahme auf die finanzielle Gesamtsituation und den effizientesten Weg zur Klimaneutralität. Dies würde zu einer erheblichen Beschränkung der Sanierungsaktivitäten auf wenige teure Maximal-Maßnahmen führen. Aktivitäten in der Breite des Bestandsportfolios mit hoher Klimaschutzeffizienz und geringem finanziellen Aufwand für Vermietende und Mietende könnten dadurch ausgebremst werden. Daher sollte die obenstehende Formulierung nicht als starre Umlagevoraussetzung definiert werden, sondern als der anzustrebende Standardfall gesehen werden.

Fazit:

Aus Sicht der Münchener Wohnen sind zum einen die Annahmen bzgl. einer finanziellen Belastung von Mieterinnen und Mietern viel zu optimistisch gehalten, zum anderen kann angesichts der ständigen Veränderungen der entsprechenden Richtlinien (verbunden zumeist mit einer Verkomplizierung) keine seriöse Prognose bzgl. Belastung von Mieterinnen und Mietern gegeben werden. Im Absatz zu den Balkonkraftwerken wurde komplett übersehen, dass gerade in älteren Mehrfamilienhäusern die vorhandene Elektrik es nicht ermöglicht, dort entsprechende Solarmodule einigermaßen kostenneutral anzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Münchner Wohnen GmbH



Geschäftsführer



I. V.

Leitung Sektion Nachhaltigkeit und Klimaschutz