

**Soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen – Ergebnisse Mieterstudie  
und Handlungsempfehlungen**

**Sonnenenergie vom Balkon auch für den kleinen Geldbeutel**

Antrag Nr. 20-26 / A 04858 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 14.05.2024, eingegangen am 14.05.2024

**Maximale CO<sub>2</sub>-Einsparung pro investiertem Euro**

Antrag Nr. 20-26 / A 04975 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 10.07.2024, eingegangen am 10.07.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956**

**Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 24.07.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Der Stadtrat hat das RKU mit der Prüfung beauftragt, soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen zu untersuchen. Das RKU soll unter Einbezug der Ergebnisse einer Mieterstudie Vorschläge für eine verstärkte soziale Ausrichtung des FKG vorlegen.
<b>Inhalt</b>	Auf Basis der hier bekanntgegebenen Mieterstudie wird u.a. eine Neuausrichtung des FKG in Form einer sozial und ökologisch wirksamen neuen Fördersystematik für energetische Sanierungen vorgeschlagen.
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv Die Neuausrichtung setzt neben sozialen Aspekten auch bei Gebäuden mit besonders schlechtem energetischem Zustand einem hohen CO <sub>2</sub> -Minderungspotenzial an.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Stadtrat nimmt die Mieterstudie des Referats für Klima- und Umweltschutz zur Kenntnis. Die Mieterstudie ist damit bekanntgegeben. Der Stadtrat stimmt der in dieser Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Neuausrichtung des FKG zu.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	FKG; Mieterstudie; Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude; Erhaltungssatzungsgebiete; Quartier
<b>Ortsangabe</b>	-/-



**Soziale Aspekte bei energetischen Sanierungen – Ergebnisse Mieterstudie  
und Handlungsempfehlungen**

**Sonnenenergie vom Balkon auch für den kleinen Geldbeutel**

Antrag Nr. 20-26 / A 04858 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 14.05.2024, eingegangen am 14.05.2024

**Maximale CO<sub>2</sub>-Einsparung pro investiertem Euro**

Antrag Nr. 20-26 / A 04975 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 10.07.2024, eingegangen am 10.07.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16956**

7 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 24.07.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Ausgangslage .....	3
1.1 Beschlüsse und Anträge des Stadtrats.....	3
1.2 Status Quo Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) .....	4
2. Mieterstudie .....	5
3. Handlungsempfehlungen .....	6
3.1 Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG).....	6
3.1.1 Anpassungsbedarf aufgrund von Erkenntnissen aus der Mieterstudie .....	6
3.1.2 Anpassung des Fördertatbestands „Sanierung mit Lebenszyklus- Treibhausgasbilanz“ hinsichtlich Aufstockung oder Dachausbau .....	10
3.1.3 Anpassungsbedarf aufgrund des Prüfauftrags zu Balkonkraftwerken.....	10
3.1.4 Einsatz des FKG-Budgets .....	11
3.1.5 Inkrafttreten des novellierten Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude .....	14
3.2 Umlagepraxis der Münchner Wohnen .....	14
3.3 Anpassungsbedarf der gesetzlichen Regelungen.....	15
3.3.1 Modernisierungsumlage nach § 559 BGB .....	15
3.3.2 Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.....	15

4.	Klimaprüfung.....	16
5.	Behandlung von Stadtratsanträgen .....	17
6.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	18
II.	Antrag der Referentin .....	21
III.	Beschluss.....	23

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Beschlüsse und Anträge des Stadtrats

Der Stadtrat hat das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) mit Beschluss vom 18.12.2024 unter anderem beauftragt, auf Basis einer Mieterstudie Vorschläge vorzulegen, wie das Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) verstärkt sozial ausgerichtet werden kann (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201 Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) – Neuausrichtung: Umwidmung von Fördermitteln in fördereffiziente Maßnahmen).

Hierbei soll besonderer Fokus auf den sog. „Worst Performing Buildings“ und von Energiearmut betroffenen Haushalten liegen. Es soll konkret überprüft werden, auf welche Weise soziale Belange bei Heizungsaustausch und Sanierungen besonders gefördert werden können. Außerdem soll geprüft werden, ob für Genossenschaften sowie Mehrfamilienhäuser mit geringen und sozialen Mietpreisen unterhalb des Mietspiegels ein Klimageschwindigkeitsbonus in die Förderkulisse integriert werden kann.

Geprüft werden soll zudem, wie finanziell und sozial benachteiligte Menschen bei der Erstinvestition eines Balkonkraftwerks besonders gefördert werden können.

Der Stadtrat hat im Rahmen des zitierten Beschlusses vom 18.12.2024 weiterhin beschlossen, dass der Beschlusspunkt Ziffer 1 aus Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14026, wonach dem Stadtrat bis spätestens Dezember 2024 vorgeschlagen wird, wie mit einer möglichen Diskrepanz bei der Inanspruchnahme zwischen den privaten und den öffentlich-sozialen Antragsstellenden umgegangen werden soll, aufgegriffen bleibt.

Dieser Beschlusspunkt bezieht sich auf Ziffer. 5.2. der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10568 „Grundsatzbeschluss III – Fortschreibung des Klimabudgets“ vom 20.12.2023 mit dem das Referat für Klima- und Umweltschutz u.a. beauftragt wurde

- die Hälfte der für die Förderung von klimaneutralen Gebäuden eingesetzten Mittel städtischen Gesellschaften, Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Trägern zu widmen,
- der Münchner Wohnen bis Ende 2026 einen Betrag von 100 Mio. Euro – in Form einer Stammkapitalerhöhung – fest zuzusichern,
- dem Stadtrat regelmäßig zur Inanspruchnahme der Fördermittel zu berichten,
- sicherzustellen, dass maximal bis zu 200 Mio. Euro bis 2026 an private Bauherren verausgabt werden
- und zu prüfen, inwieweit eine Mietpreisbindung für einen festzulegenden Zeitraum als Förderkriterium eingeführt werden kann.

Am 15.05.2024 wurde das Referat für Klima- und Umweltschutz im Rahmen des Beschlusses Sitzungsvorlage -Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München“ weiterhin beauftragt, die Ausgestaltung von Förderbedingungen im FKG im Sinne der kommunalen Wärmeplanung und vor dem Hintergrund der bundesseitigen Förderkulisse weiter zu prüfen (vgl. Beschlusspunkt 18, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411). Dies betrifft insbesondere

- eine mögliche zusätzliche Förderung von Vermietenden,

- eine verstärkte Förderung beim Ausbau von nicht mehr funktionstüchtigen Heizungen,
- eine verstärkte oder räumlich differenziertere Förderung von Effizienzmaßnahmen (Erhaltungssatzungsgebiete, Gebiete mit Sanierungspriorität),
- eine gesonderte Förderung von Wirtschaftlichkeitslücken bei Nahwärmenetzen sowie Ausschlusskriterien für Luft-Wärmepumpen und für dezentrale Lösungen in Eignungsgebieten für Wärmenetze.

## **1.2 Status Quo Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG)**

Nach kurzer Entwicklungszeit nahm das FKG mit dem zweistufigen Inkrafttreten am 20.07.2022 und 04.10.2022 die Herausforderung an, als ambitioniertes Förderinstrument den Weg zu einem klimaneutralen München zu bahnen. Primäres Ziel war es, den Bürger\*innen flankierend zum Start der aufsuchenden Energieberatung in den ersten Quartieren (Auftakt Österreicher Viertel, 11/2022) durch attraktive Förderbedingungen Anreize für eine zügige Umsetzung von energetischen Sanierungen zu schaffen. Die Ausgestaltung des FKG basierte auf den Empfehlungen der Gutachten „Klimaneutrales München 2035“ sowie „Klimaneutralität München 2035“ (vgl. „Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) sowie des Gutachtens „Klimaneutrale Wärme München 2035“ (vgl. „Bericht zur Studie Klimaneutrale Wärme München 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04126 vom 23.02.2022).

Seit dem Start des FKG hat der Stadtrat mit zahlreichen Beschlüssen und Prüfaufträgen aktiv dazu beigetragen, das FKG kontinuierlich weiterzuentwickeln und auf die Bedürfnisse der Landeshauptstadt München anzupassen. So wurde das FKG in den vergangenen Jahren u.a. durch eine Förderung für kreislauffähiges Bauen, eine Förderung von energetischen Sanierungen unter Berücksichtigung von Lebenszyklus und Treibhausgasbilanz oder das im Frühsommer 2025 bevorstehende Inkrafttreten der neuen Fördertatbestände „Zusatzförderung für Erdwärme- und Grundwasserpumpen“ sowie „Beratungs- und Planungsleistungen für Wärmenetze“ ergänzt.

In Anbetracht der zum 19.12.2024 außer Kraft gesetzten FKG-Förderbausteine „Photovoltaikanlagen“ und „Neubaustandards“ richtet sich das neu ausgerichtete FKG nunmehr nahezu ausschließlich an den Wohngebäudebestand. Im Fokus steht dabei in erster Linie die Förderung von energetischen Sanierungen in Form von Komplettsanierungen zum LCA-Standard („Klimagerechter Gebäudestandard“ = Sanierungsstandard mit Ökobilanz über den Gebäudelebenszyklus) oder alternativ zum Effizienzhausstandard EH55 sowie in Form von schrittweisen Sanierungen durch Effizienzmaßnahmen und Heizungstausch.

Gleichzeitig wurde das bereits bestehende Monitoring des FKG ausgeweitet und an neue Anforderungen angepasst, sodass die Auswertungen der Förderungen des Vorjahres jeweils zu Jahresbeginn zuverlässig dem Stadtrat vorgelegt werden können.

Dem Stadtratsauftrag vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201) folgend hat das RKU unter Einbindung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Sozialreferats die nun vorliegende Mieterstudie entwickelt, aus der Erkenntnisse für eine weitere Nachjustierung des FKG hinsichtlich sozialer Aspekte bei energetischen Sanierungen abgeleitet werden können.

## 2. Mieterstudie

München hat eine hohe Mietquote von etwa 75 %<sup>1</sup>, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt von etwa 53 %<sup>2</sup> liegt. Zudem weist München das höchste Mietpreisniveau<sup>3</sup> und die höchsten Baukosten<sup>4</sup> in Deutschland auf. Die Mieterstudie (vgl. Anlage 1) untersucht, wie sich energetische Sanierungen auf die Mietenden auswirken. Im Fokus stehen hierbei insbesondere Mietende mit geringerem Einkommen, die häufig in Gebäuden mit schlechtem energetischem Zustand leben<sup>5 6</sup> und daher besonders anfällig für Energiearmut sind. Zwei Typengebäude werden betrachtet: Typ 1 aus dem Baujahr 1955 mit schlechtem energetischem Zustand (Energieeffizienzklasse G, dies entspricht einem Endenergiebedarf von 200 bis unter 250 kWh/(m²a)) und Typ 2 mit moderatem Wärmeschutz aus dem Baujahr 1980 (Energieeffizienzklasse D, dies entspricht einem Endenergiebedarf von 100 bis unter 130 kWh/(m²a)). Es wird analysiert, wie sich Modernisierungsumlagen und Heizkosteneinsparungen auf die Warmmiete auswirken, wobei das Ziel der Warmmietenneutralität angestrebt wird.

Aus den Ergebnissen der Mieterstudie lassen sich folgende Kernaussagen ableiten:

- Bei Wohngebäuden mit schlechtem energetischen Ausgangszustand lassen sich Komplettsanierungen zum Effizienzhaus oft warmmietenneutral umsetzen, wenn die Förderprogramme BEG und FKG in Anspruch genommen werden.
- Bei Wohngebäuden mit moderatem Wärmeschutz erweist sich der reine Heizungstausch als vorteilhaft gegenüber Komplettsanierungen und ist häufig warmmietenneutral umsetzbar, wenn die Förderprogramme BEG und FKG in Anspruch genommen werden.
- Eine Inanspruchnahme von Fördermitteln durch die Vermietenden ist entscheidend, um die finanzielle Belastung für Mietende zu reduzieren.
- 23 % der Münchner Mietenden sind als Härtefälle einzustufen; das Risiko ist besonders bei allein lebenden Senior\*innen und bei Mietenden, die keinen Berufsabschluss haben oder sich noch in Ausbildung befinden, erhöht.
- 79 % der Härtefälle beziehen ihre Wohnungen über den freien Markt, 21 % leben in Sozialwohnungen oder München-Modell-Wohnungen; **zum Schutz der Mietenden ist es demnach wichtig, dass Förderungen grundsätzlich allen Vermietenden zur Verfügung stehen.**
- Handlungsspielräume haben Kommunen beispielsweise über Förderprogramme wie das FKG, den qualifizierten Mietspiegel, die Ausschreibung von Erhaltungssatzungen, durch besondere Auflagen für die städtische Wohnbaugesellschaft Münchner Wohnen und Quartiers- und Kampagnenarbeit.
- Generell ist eine Reform auf Bundesebene notwendig, um die Herausforderungen zwischen Mietenden und Vermietenden im Kontext energetischer Sanierungen zu bewältigen.

<sup>1</sup> M. Hanslmaier, B. Kaiser und J. Müller, „Wohnkostenbelastung - Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt München,“ 2023.

<sup>2</sup> „Deutschland ist Mieterland Nr. 1 in der EU“, [https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Mieteranteil.html#:~:text=Deutschland%20ist%20das%20Mieterland%20Nummer,Polen%20\(12%2C9%20%25\)](https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Mieteranteil.html#:~:text=Deutschland%20ist%20das%20Mieterland%20Nummer,Polen%20(12%2C9%20%25).). Letzter Aufruf: 16.05.2025, 08:26 Uhr

<sup>3</sup> Statista, „Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München von 2012 bis zum 4. Quartal 2024,“ 2025.

<sup>4</sup> BKI Baukosteninformationszentrum, Altbau Baupreise kompakt 2024 - statistische Baupreise für Positionen mit Kurztext, Stuttgart: BKI, 2023:

<sup>5</sup> „Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind gerade in den Baualtersklassen von 1949 bis 1978 bis zu 90 % aller Wohnungen vermietet. In diesen Wohnungen wohnt der überwiegende Anteil der ca. 6,9 Millionen Haushalte in Deutschland, die über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 € verfügen.“; D. Walberg, T. Gniechwitz, K. Paare und T. Schulze, „Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten - Bedarf - Standards,“ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2024.

<sup>6</sup> „Besonders im Ein- und Zweifamilienhaussegment zeigt sich deutlich, dass jene Menschen mit geringen Einkommen überproportional häufig sogenannte „Worst-Performing-Buildings“ – also die Häuser mit dem schlechtesten energetischen Zustand – bewohnen.“; Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2024) „Soziale Aspekte der Gebäude-Energiewende. Herausforderungen und Möglichkeiten“

Darüber hinaus ist zu betonen, dass energetische Sanierungen neben Energie- und Heizkosteneinsparungen in der Regel noch weitere Vorteile mit sich bringen. Davon können Mietende profitieren (z.B. bessere Wohngesundheitszustand, höherer Einbruchschutz), aber auch weitere Akteur\*innen bzw. die Gesellschaft als Ganzes (z.B. in Form verringerter Gesundheitskosten, Verschönerung des Stadtbildes). Diese Aspekte wurden in der Mieterstudie jedoch nicht weiter vertieft.

### **3. Handlungsempfehlungen**

#### **3.1 Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG)**

##### **3.1.1 Anpassungsbedarf aufgrund von Erkenntnissen aus der Mieterstudie**

Das RKU hat auf Grundlage der Mieterstudie Empfehlungen erarbeitet, um das FKG sowohl sozial als auch ökologisch wirksamer auszurichten.

Unter Berücksichtigung der hier vorgeschlagenen Förderanpassungen im FKG ist vor allem bei Gebäuden in schlechtem energetischen Ausgangszustand eine warmmietenneutrale Gebäudesanierung möglich, sodass auf diese Weise ein wichtiger Beitrag zum sozialverträglichen Klimaschutz geleistet werden kann.

In München beziehen etwa 79 % der Mieter\*innen, welche als Härtefälle identifiziert werden, ihre Wohnung über den freien Wohnungsmarkt. Zum Schutz dieser Härtefälle ist es daher essenziell, dass die FKG-Förderung grundsätzlich allen Vermietenden zur Verfügung stehen muss und nicht nur sozialen Trägern.

- **Die Förderung des Heizungstausches bleibt von den Änderungen unberührt.**

Die Ergebnisse der Mieterstudie bestätigen, dass der Ersatz fossiler Heizungen durch Fernwärme oder Wärmepumpen insbesondere für Gebäude mit moderatem Wärmeschutz, wie Typengebäude 2, die kostengünstigste Option für Mieter\*innen darstellt. Daher wird die FKG-Förderung des Heizungstausches mit einem Fördersatz von 15 % uneingeschränkt fortgeführt.

- **Förderanpassung bei Effizienzmaßnahmen und Komplettanierungen**

Grundsätzlich wird nur noch dann gefördert, wenn das Gebäude die Effizienzklasse E oder schlechter aufweist, was einem Endenergiebedarf von mehr als 130 kWh/(m²a) entspricht. Dieser Schwellenwert wird als sogenannte „Wärmepumpen-Ready-Stufe“ angesetzt und orientiert sich nach dem derzeitigen Stand der Technik. „Wärmepumpen-Readiness“ definiert die Grenze für einen Mindest-Wärmedämmstandard, der für einen weitestgehend effizienten Betrieb von Wärmepumpen Voraussetzung ist.<sup>7</sup> Mit dieser Einschränkung soll sichergestellt werden, dass die Förderung gezielt dort ansetzt, wo energetische Sanierungen besonders dringlich sind.

Die Grundförderung wird so gestaltet, dass die nachhaltigste Maßnahme den höchsten Fördersatz erhält:

- Effizienzmaßnahmen, Fördersatz 5 %
- Sanierungsstandard Effizienzhaus, Fördersatz 10 %
- Sanierungsstandard mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz, Fördersatz 15 %

---

<sup>7</sup> Vgl. Öko-Institut und Fraunhofer ISE (2022): Durchbruch für die Wärmepumpe. Praxisoptionen für eine effiziente Wärmewende im Gebäudebestand. Studie im Auftrag von Agora Energiewende, <https://www.agora-energiewende.de/publikationen/durchbruch-fuer-die-waermepumpe>, letzter Aufruf: 23.05.2025, 11:11 Uhr



Neben dieser Anpassung werden drei Zuschläge eingeführt: Der Worst-First-Zuschlag, der Mehrfamilienhaus-Zuschlag und der Gebiets-Zuschlag. Abbildung 1 veranschaulicht die aufeinander abgestimmte, neue Fördersystematik für Effizienzmaßnahmen und Komplettsanierungen differenziert nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie nach Energieeffizienzklassen. Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden werden im Gebäudeenergiegesetz Anlage 10 geregelt, reichen von A+ bis H und definieren den Endenergiebedarf eines Gebäudes in kWh/m<sup>2</sup>a (Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr).

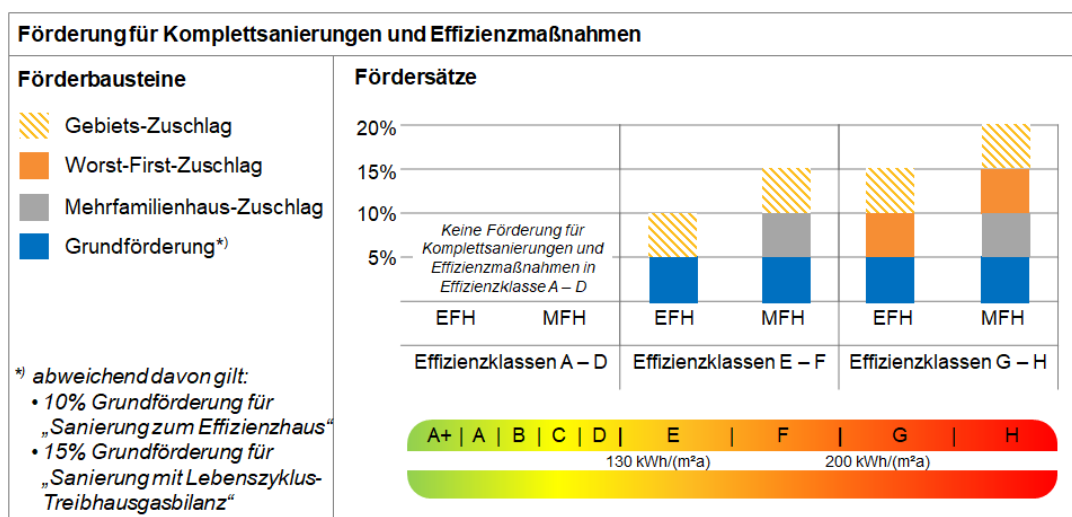


Abbildung 1: Fördersätze für Effizienzmaßnahmen und Komplettsanierungen, differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie nach Energieeffizienzklassen.

Die Zuschläge sind wie folgt ausgestaltet:

#### ○ Worst-First-Zuschlag

In Gebäuden mit energetisch schlechter Hülle, wie Typengebäude 1, sind zunächst Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle nötig, um Wärmepumpen effizient betreiben zu können. Außerdem zeigen die Ergebnisse der Mieterstudie, dass für Mieter\*innen in diesen Gebäuden die vorteilhafteste Option eine Komplettsanierung ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Baualtersklasse (Jahre 1950 – 1969) etwa ein Drittel des Münchner Wohngebäudebestandes ausmacht.<sup>8</sup> Das RKU empfiehlt daher, Komplettsanierungen und Effizienzmaßnahmen ab Energieeffizienzklasse G (> 200 kWh/m<sup>2</sup>a) finanziell mit einem Zuschlag von 5 % besonders zu unterstützen.

Eine solche Priorisierung setzt einen Anreiz, die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst zu modernisieren und damit die größten CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale frühzeitig zu realisieren. Gleichzeitig wird verhindert, dass in schlecht gedämmten Häusern lediglich die Heizung ausgetauscht wird, was einen unwirtschaftlichen Betrieb und langfristig höhere Energiekosten für Mietende nach sich ziehen kann. Da Haushalte mit geringen Einkommen überdurchschnittlich häufig in diesen Gebäuden wohnen – sei es als Mieter\*innen, als selbstnutzende Eigentümer\*innen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) oder als Teil von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) – schützt eine gezielte Förderung diese Haushalte vor stark steigenden Warmmieten bzw. Energiekosten und sorgt dafür, dass die Wärmewende sozial verträglich umgesetzt wird.

<sup>8</sup> Vgl. Münchner Statistik, 1. Quartalsheft, Jahrgang 2014, <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:287f7087-5264-4a0c-abc6-8f9b30939983/mb140102.pdf>, letzter Aufruf 23.05.2025, 07:19 Uhr

○ **Mehrfamilienhaus-Zuschlag**

In Mehrfamilienhäusern leben überproportional viele Haushalte mit niedrigen Einkommen. Um diese Zielgruppe besser zu schützen, soll das FKG eine zusätzliche Förderkomponente für Komplettsanierungen und Effizienzmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern einführen. Die Mieterstudie deutet an, dass in einigen Fällen eine für Mieter\*innen warmmietenneutrale energetische Sanierung in Mehrfamilienhäusern nicht erreicht werden kann. Zwar reduziert die Inanspruchnahme von Fördermitteln die Warmmietenerhöhung, jedoch ist sie trotz Förderung vorhanden. Durch die vorgeschlagene Sonderförderung in Höhe von 5 % kann diesem Risiko entgegengewirkt und dem Ziel einer warmmietenneutrale Gebäudesanierung nähergekommen werden. Gleichzeitig wird ein wichtiger Beitrag zum sozialverträglichem Klimaschutz geleistet.

○ **Gebiets-Zuschlag**

Dieser Zuschlag in Höhe von 5 % wird in nachfolgend aufgeführten Gebieten gewährt. Voraussetzung ist, dass die Gebietsauswahl nach objektiven Kriterien getroffen wird. Die ausgewählten Gebiete müssen eindeutig örtlich abgegrenzt und transparent öffentlich zugänglich bekannt gegeben sein:

▪ **Erhaltungssatzungsgebiete**

In Erhaltungssatzungsgebieten dürfen energetische Modernisierungsmaßnahmen nur im Rahmen der gesetzlichen Mindestmaßnahmen genehmigt werden. Die Ergebnisse der Mieterstudie zeigen jedoch, dass eine Sanierung bis zum förderfähigen Standard für die Bewohnenden langfristig zu deutlich niedrigeren Warmmieten führt als eine Modernisierung, die sich auf den Mindeststandard beschränkt. Das Sozialreferat ermöglicht mit öffentlich-rechtlichen Verträgen im Ausnahmefall die Genehmigung der energetischen Sanierung zum förderfähigen Standard. Dennoch bleiben Hemmnisse auf der Vermietenden-Seite. Erhaltungssatzungsgebiete weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf, gleichzeitig sollen dort angestammte Milieus und Bevölkerungsstrukturen besonderen Schutz erfahren. Es ist daher entscheidend, einen finanziellen Anreiz für eine ambitioniertere Ausführung von energetischen Sanierungen zu schaffen. Eine gezielte Sonderförderung könnte Vermietende dazu bewegen, den förderfähigen Standard zu realisieren, Mieter\*innen vor dauerhaft hohen Heizkosten zu bewahren und zu verhindern, dass Sanierungen nur auf Mindestniveau durchgeführt werden, die letztlich zu höheren Warmmieten führen.

▪ **Gebiete des Quartiersansatzes**

Der Quartiersansatz der LHM ist ein zentrales Instrument zur Erreichung der Klimaneutralität sowie der Klimaresilienz und spielt eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Wärmewende in München. Durch räumliche Bündelung von Maßnahmen entstehen Synergieeffekte, die eine besonders wirksame Umsetzung energetischer Sanierungen ermöglichen. Um die Umsetzung erarbeiteter Quartierskonzepte aktiv zu fördern und einen zusätzlichen Anreiz für eine zügige Realisierung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, wird die Einführung eines befristeten Quartiers-Zuschlags im FKG vorgeschlagen. Die hier relevanten Quartiere werden in unterschiedlichen Zeiträumen durch das Sanierungsmanagement bearbeitet. Daher beabsichtigt das RKU, diese Zeiträume für eine Antragsstellung transparent zu veröffentlichen.

Dieser Zuschlag soll gezielt dazu beitragen, die Dynamik in den Quartieren zu erhöhen und den Kampagnencharakter zu stärken. Die Zusatzförderung ist sowohl für integrierte Quartierskonzepte als auch für die aufsuchende Energieberatung vorgesehen. Neben dem hohen Treibhausgaseinsparpotenzial fließen auch soziale Kriterien in die Auswahl geeigneter Quartiere ein. Der Quartiers-Zuschlag trägt somit zu einer klimateffizienten und zugleich sozial ausgewogenen Ausgestaltung des FKG bei.

#### ▪ **Stadtsanierungsgebiete**

Einschlägige Gebiete der Stadtsanierung (förmlich festgelegte Sanierungsgebiete) sind als größerer Umgriff mit nochmals integrativer Herangehensweise, d.h. unter Berücksichtigung eines noch deutlich breiter gefächerten fachlichen Horizonts und mit langfristiger 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 Erhaltungsgebieten, die dort etablierten sozialen Milieus und Bevölkerungsstrukturen erhalten bleiben.

Die vorgeschlagene Fördersystematik und -höhe ist so ausgelegt, dass das jährliche FKG-Antragsbudget (Mittelbindungen) von 60 Mio. EUR ausgeschöpft, aber voraussichtlich nicht überschritten wird. Zusätzlich ermöglicht die neue Fördersystematik eine verstärkt räumlich differenzierte Förderung von Sanierungsmaßnahmen. Die am 11.06.25 in Kraft getretenen neuen Fördertatbestände „Initialberatung Gebäude- und Nahwärmenetze“ sowie „Zusatzförderung Grundwasser- und Erdreich-Wärmepumpe“ im FKG schließen Wirtschaftlichkeitslücken. Für Wärmenetze bietet darüber hinaus die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) finanzielle Unterstützung. Die Förderung von elektrisch angetriebenen Wärmepumpen ist nach der FKG-Richtlinie ausgeschlossen, wenn eine Versorgung des Gebäudes mit Fernwärme vorhanden oder möglich ist.

Die Einführung einer Mietpreisbindung über einen festgesetzten Zeitraum als Förderkriterium für das FKG wird vom Referat für Klima- und Umweltschutz als nicht zielführend erachtet: Die Ergebnisse der Mieterstudie zeigen, dass Fördermittel

dann wirksam sind, wenn sie beantragt werden: Sie senken die Modernisierungsumlagen und stabilisieren Warmmieten. Die Einführung einer Mietpreisbindung als FKG-Förderkriterium würde energetische Sanierungsmaßnahmen für Vermietende unwirtschaftlicher machen und ein weiteres Hemmnis bei der Inanspruchnahme von Fördergeldern schaffen. Dies steht dem Mieterschutz entgegen.

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

Aus Sicht des RKU kann mit der Förderung von Aufstockungen und Dachausbau im Rahmen von energetischen Sanierungen ein positives Signal für den Bestandserhalt und die suffiziente Nachverdichtung gesendet werden, bei der Wohnraumschaffung ohne Flächenversiegelung bei geringem Einsatz an grauer Energie möglich ist. Daher schlägt das RKU vor, im Rahmen des Verwaltungshandelns (= Auslegung der FKG-Richtlinie) wie auch proaktiv durch gezielte Information, Aufstockungen und Dachausbau bei energetischen Sanierungen im Rahmen der FKG-Maßnahme „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ zu fördern.

In diesem Sinne sollen künftig ausschließlich nur dann die förderfähigen Investitionskosten von Aufstockungen oder Dachausbau bei Einreichen des Verwendungsnachweis im FKG anerkannt werden, wenn gleichzeitig das so erweiterte Wohngebäude durch eine Komplettisanierung nach den Förderbedingungen der FKG-Maßnahme „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ energetisch saniert wird. Die Voraussetzung des Verzichts auf zusätzliche Flächenversiegelungen für Wohnfläche bedeutet auch, dass Erweiterungen wie z.B. Anbauten nicht zu den förderfähigen Investitionskosten zählen.

Für die FKG-Maßnahme „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ muss eine Ökobilanz nach den Bilanzierungsregeln des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erstellt werden. Die Ökobilanz über den Lebenszyklus des sanierten Gebäudes ohne Erweiterung muss in diesem Fall um neu hinzukommende tragwerksrelevante Bauteile der Erweiterung ergänzt werden. Dachaufstockungen und Dachausbau ohne gleichzeitige energetische Komplettisanierung bleiben im FKG weiterhin von der Förderung ausgeschlossen.

Mit dieser Vorgehensweise werden insbesondere Akteur\*innen des geförderten Wohnungsbaus (städtische Gesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinnützige Träger\*innen) unterstützt, beispielsweise bei der Umsetzung integrierter Quartierskonzepte mit Nachverdichtungen. Zudem möchte das RKU mit diesem Vorgehen die zum 01.01.2024 in Kraft getretene FKG-Maßnahme „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ attraktiver gestalten und die weiteren Vorteile einer ganzheitlichen Betrachtung im Sinne des nachhaltigen Bauens stärken.

### **3.1.3 Anpassungsbedarf aufgrund des Prüfauftrags zu Balkonkraftwerken**

Das RKU fördert im FKG seit 04.10.2022 den Kauf und die anschließende Installation von steckbaren Photovoltaik-Stromerzeugungsgeräten (auch Stecker-Solar-Geräte, PV-Balkonmodule oder Plug-and-Play-Anlagen) bis zu einer Leistung von 800 Watt Peak (Wp) je Wohneinheit mit einem Fördersatz von 0,40 Euro je Wp, bis 800 Wp je Wohneinheit, jedoch maximal 50 Prozent der förderfähigen Investitionskosten.

Bereits zum 01.01.2024 trat eine Änderung der FKG-Richtlinie in Kraft, nach der für Inhaber\*innen eines München-Passes ein erhöhter Fördersatz (0,50 Euro je Wp) für den Kauf und die Installation von PV-Balkonmodulen gewährt wird.

Nun wird das RKU durch den Stadtrat beauftragt zu prüfen, wie finanziell und sozial be-

nachteiligte Menschen bei der Erstinvestition eines Stecker-Solar-Geräts (SSG, auch Balkonkraftwerk genannt) besonders gefördert werden können (vgl. Anlage 2).

Große Hemmnisse sieht das RKU vor allem bei der Information und Antragstellung durch sozial benachteiligte Haushalte. Stecker-Solar-Geräte sind darauf ausgelegt, auch ohne besondere technische Vorkenntnisse in Betrieb genommen werden zu können. Trotzdem bestehen bei bestimmten Menschen ohne technischen Hintergrund Berührungsängste – vor allem in Bezug auf die verkehrssichere Montage und den Anschluss der Geräte.

In Mehrfamilienhäusern wird zudem die Ästhetik der Fassadegestaltung emotional diskutiert. Bei Vermieter\*innen oder Miteigentümer\*innen (WEG) gibt es häufig Bedenken hinsichtlich „Wildwuchs“ an der Fassade. Zwar darf ein Balkonkraftwerk nicht untersagt werden, es dürfen jedoch Auflagen gemacht werden, die auf viele Mietende abschreckend wirken.

Anhand eines laufenden Pilotprojekts untersucht das RKU Hemmnisse bei der gesamthafte Ausstattung eines Gebäudes mit Balkonkraftwerken mit dem Ziel, einen Handlungsleitfaden zu entwickeln. Das Pilotprojekt wird dem Stadtrat in der zweiten Jahreshälfte vorgestellt.

Bisher ist die Antragsberechtigung auf die Bewohner\*innen des jeweiligen Haushalts beschränkt. An dieser Regelung in der FKG-Richtlinie schlägt das RKU folgende Anpassungen vor:

- **Stellvertretende Antragstellung durch sozial engagierte Initiativen**

In München unterstützen soziale Initiativen benachteiligte Haushalte bei der Ausstattung mit Balkonkraftwerken, um deren Stromkosten zu senken. In diesem Fall kann abweichend die Initiative den Antrag stellen. So werden die Bewohner\*innen vom Antragsprozess entlastet und bei der Inbetriebnahme unterstützt.

- **Öffnung der Antragsberechtigung für Gebäudeeigentümer\*innen oder Hausverwaltungen**

Dadurch kann das gesamte Haus auf einmal ausgestattet werden. Eine einheitliche Fassadengestaltung wird sichergestellt und es entstehen Synergieeffekte durch höhere Bestellmengen und ggf. die gesammelte Beauftragung von Handwerker\*innen (z.B. für die Montage oder die Installation von Steckdosen auf den Balkonen).

Auch engagierte Eigentümer\*innen, die aus sozialem Bewusstsein oder für den Klimaschutz allen Mietparteien ohne Mehrbelastung ein Balkonkraftwerk zur Verfügung stellen möchten, profitieren dann von der Förderung.

Mit den hier vorgeschlagenen Änderungen der Förderbedingungen des FKG wird die Voraussetzung geschaffen, Projekte umzusetzen und sozial benachteiligte Personen über soziale Träger, wie z.B. die Caritas mit Balkonkraftwerken ausstatten zu lassen.

### **3.1.4 Einsatz des FKG-Budgets**

Am 20.12.2023 hat der Stadtrat bezogen auf das FKG die sogenannte „50:50-Regel“ beschlossen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10568). Danach ist „die Hälfte der für die Förderung von klimaneutralen Gebäuden eingesetzten Mittel städtischen Gesellschaften, Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Trägern zu widmen“. Außerdem ist „sicherzustellen, dass maximal bis zu 200 Mio. Euro bis 2026 an private Bauherren verausgabt werden“. Zu diesem Zeitpunkt umfasste das FKG noch nahezu unverändert alle Fördermaßnahmen, die mit dem Programmstart im Jahr 2022 in Kraft getreten sind.

Mit den Beschlüssen vom 21.08.2024 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14026) und vom 18.12.2024 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201) wurde das FKG umfassend neu ausgerichtet, sodass es inzwischen nahezu ausschließlich für energetische Sanierungen

im Wohngebäudebestand Fördermittel bereitstellt. Demzufolge sind seit dem 19.12.2024 im FKG keine Fördermaßnahmen für Photovoltaikanlagen und Neubaustandards mehr beantragbar.

In der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201 (Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) – Neuausrichtung: Umwidmung von Fördermitteln in fördereffiziente Maßnahmen) vom 18.12.2024 (VB) ist beschrieben, warum das Kriterium ‚Antragssteller‘ nicht alle Herausforderungen trifft, die sich bei der Umsetzung einer sozialverträglichen Wärmewende stellen. Hinzu kommt, dass nicht alle Fördermittel, die sozialen Trägern zugutekommen, nach dem Kriterium ‚Antragssteller‘ auswertbar sind. Als besonders kritisch erscheint die Tatsache, dass das Kriterium ‚Antragssteller‘ nach der Neuausrichtung des FKG zu einem Sanierungsförderprogramm dazu führt, dass dem größten Teil der Mieter\*innen – auch den Härtefällen – die mietpreisdämpfende Wirkung der FKG-Förderung vorenthalten bliebe. Das liegt in erster Linie daran, dass im Rahmen von energetischen Sanierungen vorrangig die Mieter\*innen von den FKG-Fördergeldern profitieren, da diese die Modernisierungsumlagen senken, auch wenn die Antragstellung durch die Vermietenden erfolgt. Daher ist gerade in einer „Mieterstadt“ wie München die dem sozialen Zweck folgende Steuerung der FKG-Fördergelder existentiell. Zudem kann das Antragsaufkommen im Förderportal nicht nach dem Kriterium ‚Antragssteller‘ gelenkt werden.

Der Stadtrat hat bereits zur Kenntnis genommen, dass das Ziel, die Hälfte der Fördermittel für städtische Gesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinnützige Träger zu widmen, aus den o.g. Gründen in 2024 nicht erreicht werden konnte, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15879 (Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) – Monitoring Mittelbindung) vom 18.03.2025).

Der Intention der Regelung, insbesondere einkommensschwächere Haushalte zu entlasten und vor steigenden Energiepreisen zu bewahren – also ein Kriterium nach dem Prinzip ‚sozialer Zweck‘ zugrunde zu legen – wird jedoch mit der hier vorgeschlagenen Neuausrichtung des FKG in hohem Maße Rechnung getragen:

In der Mieterstudie werden die Besonderheiten der Landeshauptstadt München herausgestellt. Die Landeshauptstadt weist verglichen mit dem Bundesdurchschnitt deutlich höhere Baukosten und Mietpreise auf, gleichzeitig wohnt ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Bürger\*innen in München zur Miete. Zudem stellt die Landeshauptstadt das kommunale Förderprogramm FKG bereit. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln für energetische Sanierungen wirkt sich grundsätzlich positiv auf Mietende aus. Diese Erkenntnis ist in einer „Mieterstadt“ wie München von existentieller Bedeutung. In München wohnen 75 % der Bürger\*innen (ca. 1,2 Mio.) zur Miete, davon 13 % bei der Münchner Wohnen. 23 % aller Mieter\*innen (ca. 277 TSD) in München müssen aufgrund ihres zur Verfügung stehenden Einkommens nach Abzug der Wohnkosten als Härtefälle angesehen werden. Von diesen Härtefällen beziehen etwa 79 % (ca. 219 TSD) ihre Wohnung über den „freien Wohnungsmarkt“ (keine Sozialwohnung und kein München Modell). Zum Schutz dieser Härtefälle ist es daher essenziell, dass das Sanierungsförderprogramm FKG grundsätzlich **allen Vermietenden** zur Verfügung steht. Denn auch wenn die Antragstellung durch die Vermietenden erfolgt, profitieren vorrangig die Mietenden durch die Fördergelder, da diese die Modernisierungsumlagen senken. Mit der hier vorgeschlagenen neuen Systematik des FKG soll künftig noch gezielter in Richtung von warmmietenneutralen Sanierungen gefördert werden. Damit trägt das FKG noch deutlicher zu einer Stabilisierung des Mietspiegels und zum Abpuffern von sozialen Härten bei.

Somit entfaltet der Beschlusspunkt vom 20.12.2023, wonach „die Hälfte der für die Förderung von klimaneutralen Gebäuden eingesetzten Mittel städtischen Gesellschaften, Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Trägern zu widmen“ ist und „sicherzustellen ist, dass maximal bis zu 200 Mio. Euro bis 2026 an private Bauherr\*innen verausgabt

werden“, momentan keine Wirkung für den wesentlichen Anteil der Münchner\*innen in Mietverhältnissen und insbesondere für Haushalte, in denen Härtefälle leben. **Würde nach dem inzwischen neu ausgerichteten FKG die vom Stadtrat beschlossenen 50:50-Regel weiter konsequent angewandt, bliebe dem größten Teil der Münchner Mietenden – insbesondere den Härtefällen – die mietpreisdämpfende Wirkung der FKG-Förderung vorenthalten.**

Daher schlägt das RKU in dieser Sitzungsvorlage die sozial und ökologisch wirksame Neuausrichtung des FKG vor. Mit dieser Anpassung lässt sich insbesondere der Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) vereinbaren, da das neu ausgerichtete FKG allen Antragssteller\*innen zugutekommt, während die 50:50-Regelung in ihrer bisherigen Ausgestaltung einige Antragssteller\*innen ausschließen würde. So können beispielsweise auch private Antragstellende mietpreisgebundenen Wohnungsbau betreiben oder genossenschaftliche Wohnungen insbesondere bei Sanierungsprojekten bereits aus der Mietpreisbindung gefallen sein. Nur rund 18 % des Gebäudebestandes in München werden durch soziale Träger gehalten. Bei der derzeitigen 50:50-Regelung wäre ein sachlicher Rechtfertigungsgrund für die Ungleichbehandlung der Antragssteller\*innen im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 GG erforderlich, was vorliegend auch aufgrund der Ergebnisse der Mieterstudie fraglich erscheint. Auch könnte in der bisherigen 50:50-Regelung eine unzulässige Beihilfe im Sinne des Art. 107, Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) gesehen werden, da nicht allen Antragstellenden mit Eigentum im Stadtgebiet München in gleichem Umfang Förderungen gewährt werden würden. Entscheidend ist, dass auf Förderungen von sozialen und effizienten Maßnahmen an Gebäuden im Stadtgebiet München ausgerichtet wird und nicht darauf, wer Eigentümer\*innen der Grundstücke und damit der Gebäude ist. Nur so wird eine Gleichbehandlung aller Antragsteller\*innen, die in diesem Bereich tätig sind, sichergestellt.

Mit der hier vorgeschlagenen neuen Fördersystematik erfolgt eine Neuausrichtung, die den Ergebnissen der Mieterstudie folgend die Förderung des Klimaschutzes an sozialen Aspekten orientiert. Bei der Neuausrichtung des FKG werden durch gestaffelte Förderzuschläge sachgerechte Kriterien zugrunde gelegt. So berücksichtigt der „Mehrfamilienhaus-Zuschlag“, dass dort überproportional viele Bürger\*innen mit niedrigen Einkommen wohnen. Mit dem „Worst-First-Zuschlag“ werden Gebäude adressiert, die einen besonders schlechten energetischen Zustand aufweisen. Somit sind dort Komplettisanierungen mit der neuen Fördersystematik warmmietenneutral realisierbar und führen zudem zu mehr Wohnkomfort und Wohngesundheit. In Gebäuden mit schlechtem energetischem Zustand leben überproportional viele Bürger\*innen mit niedrigen Einkommen.<sup>9 10</sup> Der „Gebiets-Zuschlag“ richtet sich an Wohngebäude in Erhaltungssatzungsgebieten, wo u.a. ein besonderer Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besteht oder in Gebieten des (integrierten) Quartiersansatzes, der in der Landeshauptstadt München unter bestimmten Kriterien (wie ökologische, soziale Indikatoren) für energetische Sanierungen zu priorisierende Quartiere identifiziert. Die Neuausrichtung des FKG legt somit sachgerechte Kriterien für eine unterschiedliche Behandlung für alle Antragstellenden zu Grunde, die dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht widerspricht.

**Aus diesem Grunde schlägt das RKU im Sinne des Schutzes von einkommensschwachen Mietenden und selbstnutzenden Gebäudeeigentümer\*innen vor, die der 50:50-Regel zugrunde gelegten Kriterien anzupassen: Als „sozial“ im Sinne der 50:50-Regelung sollten alle Maßnahmen an „Worst Performing Buildings“ (Effizienzklasse G und H) oder an Mehrfamilienhäusern gelten. Das Kriterium „Mehrfamilienhaus“ ist auch rückwirkend im Monitoring erfassbar. Das Kriterium „Worst Performing Building“ erst ab dem Inkrafttreten der hier vorgeschlagenen Fördersystematik.**

---

<sup>9</sup> D. Walberg, T. Gniechwitz, K. Paare und T. Schulze, „Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten - Bedarf - Standards,“ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2024.

<sup>10</sup> Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2024) „Soziale Aspekte der Gebäude-Energiewende. Herausforderungen und Möglichkeiten“

### 3.1.5 Inkrafttreten des novellierten Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude

Für das Inkrafttreten des novellierten Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude (FKG) ist die Erfüllung folgender Voraussetzungen erforderlich:

- Beschluss der novellierten Richtlinie „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ oder der zu ergänzenden Anforderungen und Förderbedingungen durch die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München.
- Produktivsetzung nach Abnahme und Freigabe der vom externen Softwaredienstleister in der Fördermittelsoftware FÖMIS modellierten Richtlinie „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ durch das IT-Referat (it@M) in Verbindung mit dem RKU.
- Der konkrete Zeitpunkt für das Inkrafttreten wird durch das RKU nach den zuvor genannten Voraussetzungen ohne weiteren Beschluss durch den Stadtrat festgelegt.

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Förderrichtlinie FKG tritt die bis dahin gültige Förderrichtlinie außer Kraft.

Das RKU beabsichtigt, die neuen Förderbausteine voraussichtlich Ende 2025 in Kraft zu setzen.

Das IT-Referat teilt dazu im Rahmen der stadtweiten Abstimmung mit, vorbehaltlich unerwarteter Umstände, kann aktuell davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Änderungen des Förderprogramms zum Ende des Jahres 2025 möglich ist. Nach Rücksprache mit dem RKU ist it@M zuversichtlich, den gestrafften Zeitplan einzuhalten.

### 3.2 Umlagepraxis der Münchner Wohnen

Wie in Kapitel 4.4 der Mieterstudie beschrieben, führen die strengeren Auflagen der Münchner Wohnen hinsichtlich der Umlagepraxis (maximal 5 % der umlagefähigen Kosten pro Jahr und maximal 2 Euro pro m<sup>2</sup>) zu einem sehr guten Schutz der Mietenden. In vielen Fällen wird hierbei die Modernisierungsumlage durch die möglichen Heizkosteneinsparungen mehr als kompensiert. Die Mieterstudie belegt bei Gegenüberstellung der Ergebnisse aus Mietenden-Perspektive in Tabelle 15 (Änderung der Warmmiete) und Tabelle 24 (Änderung der Warmmiete bei Umlagepraxis nach Auflagen der Münchner Wohnen), dass die vom Stadtrat beschlossene Mietpreisbremse wirksam ist.

Da allerdings dieser Schutzmechanismus in erster Linie auf die Mietenden-Perspektive abzielt, sollte nicht übersehen werden, dass durch die sehr eingeschränkte Möglichkeit zur Mieterhöhung gleichzeitig ein wirtschaftliches Handeln der Münchner Wohnen erschwert und daher dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen verzögert werden.

Gehemmte Sanierungsaktivitäten der Münchner Wohnen, die als eine der größten deutschen kommunalen Wohnungsbauorganisationen Vorbildfunktion hat, belasten ebenfalls die Mietenden aufgrund der weiterhin hohen Heizkostenbelastung sowie geringerem Wohnkomfort. Dies trägt dazu bei, dass sich die Wärmewende und der Weg zur Klimaneutralität der Landeshauptstadt München weiter in die Zukunft verlagert.

Das RKU hält daher eine Lockerung der Auflagen hin zur bundesweit geltenden Umlagepraxis unter folgenden Umständen als sozial vertretbar:

- Nur für den frei finanzierten Teil der Wohnungen im Bestand der Münchner Wohnen kommt eine Lockerung der durch den Stadtrat festgesetzten beschränkten Umlage in Betracht. Begründung: Da davon auszugehen ist, dass sich die Sanierungspriorität bei Bestandshaltern an dem Prinzip „Worst-First“ (Typengebäude 1)



orientiert, ist aus den Ergebnissen der Mieterstudie ableitbar, dass für diese Fälle bei einer Umlage nach BGB (vgl. Tab. 14, Mieterstudie) im Regelfall eine warmmietenneutrale Sanierung erreicht werden kann. Es ist nicht zu erwarten, dass für Gebäude in moderatem energetischem Zustand (Typengebäude 2) Komplettsanierungen bevorzugt umgesetzt werden. Unter diesen Prämissen verursachen die verbleibenden Fälle in den allermeisten Fällen nur äußerst geringfügige Warmmieten erhöhungen.

- Zum Schutz von besonders vulnerablen Gruppen sollte die derzeit geltende, aus Vermietenden-Sicht verschärfte Umlagepraxis für geförderte Wohnungen erhalten bleiben.
- In „schlechteren Gebäuden“ sind, sofern möglich, Komplettsanierungen anzustreben, in „besseren Gebäuden“ ein Heizungstausch; hierbei zeigen sich keine oder nur sehr moderate Warmmietensteigerungen für die Mietenden, auch bei den bundesweit geltenden Regelungen (BGB). Nach Umstellung auf die hier vorgeschlagene neue Fördersystematik ist bei Inanspruchnahme der Förderung von BEG und FKG eine warmmietenneutrale energetische Sanierung möglich.
- Alle Fördermöglichkeiten (BEG und FKG) müssen von Seiten der Münchner Wohnen in Anspruch genommen werden (angestrebter Standardfall).

Das Referat für Klima- und Umweltschutz schlägt daher vor, gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und im Benehmen mit dem Kommunalreferat dem Stadtrat einen Vorschlag zu unterbreiten, wie unter Einbeziehung der Ergebnisse der Mieterstudie und unter Berücksichtigung des Beschlusspunktes Ziffer 5 der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11300 („Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps“) mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen wie z.B. eine Rückführung auf die gesetzlichen Regelungen nach § 559 BGB für den freifinanzierten Teil der Münchner Wohnen GmbH sowie für Wohnungen des Kommunalreferats vorgenommen werden können.

### **3.3 Anpassungsbedarf der gesetzlichen Regelungen**

#### **3.3.1 Modernisierungsumlage nach § 559 BGB**

Fördermittel für energetische Sanierungen reduzieren die Modernisierungsumlage und können für Mietende eine energetische Sanierung ohne steigende Warmmiete ermöglichen. Ob Mieter\*innen von Fördermitteln für energetische Sanierungsmaßnahmen profitieren, hängt allerdings allein davon ab, ob die Eigentümer\*innen sie beantragen. Zu dieser Beantragung sind Vermietende nicht verpflichtet. Fördergelder müssen von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden und somit kommt die gesamte finanzielle Entlastung bei Inanspruchnahme staatlicher Fördergelder letztlich den Mietparteien zugute. Auf der anderen Seite fehlt Vermietenden dadurch oftmals ein Anreiz zur Inanspruchnahme von Fördermitteln, was einer warmmietenneutralen energetischen Sanierung entgegensteht.

Dieses strukturelle Problem lässt sich auf kommunaler Ebene nicht lösen, sondern erfordert eine Korrektur auf Bundesebene. 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.

#### **3.3.2 Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB**

In Erhaltungssatzungsgebieten gilt laut § 172 Baugesetzbuch grundsätzlich, dass energetische Sanierungen einer Genehmigung bedürfen. Genehmigungen in Bezug auf energeti-

sche Sanierungen sind zu erteilen, wenn die Änderung der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung dient. Bei Effizienzmaßnahmen werden die gesetzlichen Mindestanforderungen (Mindeststandard) über Anlage 7 GEG bestimmt. Die Anforderungen der BEG-Förderung gehen über diese Anforderungen hinaus und sind damit zunächst in Erhaltungssatzungsgebieten nicht genehmigungsfähig. Um eine Genehmigung des förderfähigen Standards möglich zu machen, arbeitet das Sozialreferat mit öffentlich-rechtlichen Verträgen, die Vermietende unterzeichnen können. Hierbei wird die Umsetzung des förderfähigen Standards ausnahmsweise immer dann genehmigt, wenn Vermietende sich verpflichten, Mehrkosten gegenüber dem gesetzlichen Mindeststandard nicht auf die Mietenden umzulegen.

Der gesetzliche Mindeststandard und der förderfähige Standard unterscheiden sich in der Regel nur um wenige Zentimeter Dämmstoffdicke bzw. beim Fenstertausch um den Einsatz von 3-Scheiben- statt 2-Scheiben-Verglasung. Der förderfähige Standard ist Stand der Technik und geht nur mit geringen Mehrkosten einher. Die Berechnungen der Mieterstudie haben gezeigt, dass diese Mehrkosten bei Umsetzung des förderfähigen Standards durch die Inanspruchnahme von Fördergeldern überkompensiert werden (vgl. Tab. 23, Mieterstudie). Dies hat geringe umlagefähige Kosten und damit geringere Modernisierungsumlagen für Mietende zur Folge, wenn der förderfähige Standard umgesetzt wird.

Gleichzeitig führt die Ausweisung von Erhaltungssatzungen jedoch zu großen Hemmnissen auf Seiten der Vermietenden: Im ersten Schritt stellt die grundsätzliche Genehmigungspflicht von energetischen Sanierungsmaßnahmen ein zusätzliches Hindernis für deren Umsetzung dar. Im zweiten Schritt müssen Vermietende, sofern sie den insbesondere für die Mietenden sinnvollen förderfähigen Standard umsetzen wollen, einen zusätzlichen Vertrag unterschreiben. Dies kann Unmut oder Verunsicherung hervorrufen und dazu führen, dass stattdessen der weniger sinnvolle gesetzliche Mindeststandard durchgeführt oder gar nicht saniert wird.

Es ist verständlich, dass bundesgesetzliche Auflagen in Erhaltungssatzungsgebieten eingehalten werden müssen. Auch ist es gutzuheißen, dass die LHM (SOZ) mit den öffentlich-rechtlichen Verträgen überhaupt eine Möglichkeit geschaffen hat, den förderfähigen Standard ausnahmsweise genehmigungsfähig zu machen. Dennoch bleiben die beschriebenen Hemmnisse auf Vermietenden-Seite mit den möglichen resultierenden Nachteilen auf Mietenden-Seite bestehen. Daher sollten in der Bundesgesetzgebung energetische Sanierungen wie Effizienzmaßnahmen grundsätzlich von echten „Luxussanierungen“ unterschieden werden. Dies liegt jedoch nicht im kommunalen Einflussbereich und erfordert eine Anpassung von § 172 Baugesetzbuch auf Bundesebene.

#### **4. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv

Durch die Einführung einer Einschränkung der Förderung für energetische Sanierungen auf Gebäude, deren Energieeffizienzklasse schlechter als D ist, wird der Fokus auf die Gebäude gelegt, bei denen die größten Einsparungen an THG-Emissionen erwartet werden. Die Aufstockung der Grundförderung durch Zuschläge wirkt ebenfalls klimapositiv, da der Mehrfamilienhaus-Zuschlag wie auch der Worst-First-Zuschlag auf Gebäudetypen mit einem großen THG-Einsparpotential wirkt. Zudem sind damit auch positive soziale Effekte verbunden, da in Mehrfamilienhäusern in schlechtem energetischem Zustand überdurchschnittlich häufig Personen der unteren Einkommensgruppen leben und zudem mit der Förderung eine warmmietenneutrale Komplettsanierung ermöglicht wird. Das Gleiche gilt für den Gebietszuschlag, da besonders Gebiete für den Quartiersansatz nach besonderen Kriterien z.B. anhand der Nutzwertanalyse ausgewählt werden und dabei u.a. auf besonders hohe THG-Einsparpotentiale geachtet wird. Zudem soll dieser Zuschlag durch eine

befristete Beantragbarkeit dazu anreizen, schnell energetisch zu sanieren und somit einen raschen Beitrag zur Reduktion von THG-Emissionen zu erreichen.

Durch die Anerkennung der förderfähigen Investitionskosten von Aufstockung und Dachausbau bei gleichzeitiger energetischer Komplettsanierung mit Ökobilanz über den Lebenszyklus wird ebenfalls eine Reduzierung der THG-Emissionen erwartet. Zu begründen ist das damit, dass mit dieser Richtlinienauslegung Suffizienz gefördert werden soll – Nachverdichtung ohne weitere Flächenversiegelung. Die energetische Sanierung mit einer aufstockenden Wohnraumschaffung soll gegenüber dem emissionsreichen Abriss und Neubau begünstigt werden. Da Aufstockungen aus Gründen der Gebäudestatik häufig nur in Leichtbauweise – i.d.R. aus nachwachsenden Rohstoffen – erstellt werden können, kommt ein weiterer positiver Effekt zur Wirkung. Somit ist auch diese Maßnahme insgesamt als klimapositiv zu werten.

Durch den verbesserten Zugang zur Förderung von Stecker-Solar-Geräten sollen sozial benachteiligte Personen durch selbsterzeugten Haushaltsstrom partizipieren. Somit steht hier der soziale Aspekt im Vordergrund. Diese Maßnahme soll ebenso zu einer Verhaltensänderung im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Haushaltsstrom beitragen. Durch den reduzierten Netzstrombezug sind aber auch geringe THG-Einsparpotentiale vorhanden.

Die neue FKG-Fördersystematik ist so ausgerichtet, dass die Fördermittel bei konstantem jährlichen Förderbudget in Maßnahmen mit besonders hohem THG-Einsparpotential umgeschichtet werden. Da die Fördermittel von der Modernisierungsumlage abgezogen werden müssen, wirken sie auch sozial positiv auf die Mietenden.

## 5. Behandlung von Stadtratsanträgen

### **Sonnenenergie vom Balkon auch für den kleinen Geldbeutel, Antrag Nr. 20-26 / A 04858 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 14.05.2024 (vgl. Anlage 2)**

Siehe Ziffer 3.1.3 Anpassungsbedarf aufgrund des Prüfauftrags zu Balkonkraftwerken. Als Voraussetzung für die Umsetzung des Stadtratsantrags wird in dieser Sitzungsvorlage die Beantragbarkeit im Sinne des Antrags durch eine Richtlinienanpassung im FKG vorgeschlagen. Erst dann wäre die Förderung der ersten Pilotprojekte beantragbar. Die generelle Abwicklung und Finanzierung weiterer Projekte muss zwischen dem Referat für Klima- und Umweltschutz und anderen Dienststellen oder sozialen Trägern noch abschließend geklärt werden. Daher bleibt der Stadtratsantrag weiterhin aufgegriffen.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

### **Maximale CO2-Einsparung pro investiertem Euro, Antrag Nr. 20-26 / A 04975 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 10.07.2024 (vgl. Anlage 3)**

Nach der neuen Fördersystematik und dem Fokus auf Worst-Performing-Building sowie der zeitlich befristeten Förderung in Gebieten des (integrierten) Quartiersansatzes sowie der am 11.06.2025 in Kraft getretenen neuen Fördertatbestände „Zusatzförderung für Erdwärme- und Grundwasserpumpen“ sowie „Beratungs- und Planungsleistungen für Wärmenetze“ ist der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 04975 geschäftsordnungsgemäß erle-

digt.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

## 6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde dem Sozialreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Stadtkämmerei und dem IT-Referat zur Abstimmung vorgelegt. Die Stellungnahmen zur Mitzeichnung der Referate sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt. Die Anmerkungen der Referate wurden berücksichtigt. Nach Rückmeldung ist von der Stadtkämmerei keine Stellungnahme erforderlich, da es sich nicht um einen Finanzierungsbeschluss handelt.

Der Bitte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu Ziffer 3.1.2 „Anpassungsbedarf des Fördertatbestands ‚Sanierung mit Lebenszyklus-Triebhausgasbilanz‘ hinsichtlich Aufstockung und Dachausbau“ kann das RKU nicht nachkommen, auch Anbauten im Rahmen von energetischen Sanierungen in die FKG-Förderung aufzunehmen. Für diese Maßnahmen stehen Fördermittel der BEG zur Verfügung.

**Hinsichtlich der Anmerkungen des PLAN zu Anlage 1 (Mieterstudie) teilt das RKU mit:**

### Vergleich der Mietentwicklungen

Die im März 2025 vorgestellten Ergebnisse des RKU stellten einen Zwischenstand dar, der vorläufige Ergebnisse abbildete, die noch nicht final validiert oder abgestimmt waren. In der Folge wurden bestimmte Parametereingaben überarbeitet und korrigiert. Dabei ist festzuhalten, dass sich der generelle Trend der Ergebnisse nicht verändert hat, sodass die grundsätzliche Aussagekraft erhalten blieb. So ist bei Typengebäude 1 nur eine von elf Sanierungsoptionen warmmietenneutral (EH55 Luft-WP). Bei Typengebäude 2 trifft dies auf zwei von dreizehn Sanierungsoptionen zu (Luft-WP; GW-WP). Jedoch zeigt die Analyse, dass mehrere Maßnahmen lediglich zu geringen Mehrkosten führen und damit als nahezu warmmietenneutral einzustufen sind. Lediglich bei den Komplettsanierungen zum Effizienzhausstandard für Typengebäude 1 weichen die Ergebnisse stark von den im März vorgestellten Ergebnissen aufgrund eines Berechnungsfehlers ab. In den im März vorgestellten Ergebnissen war der Worst-Performing-Building Bonus der BEG nicht berücksichtigt worden, obwohl Typengebäude 1 von diesem Bonus profitiert. Diese fehlerhafte Annahme führte zu einer Unterschätzung der möglichen Förderbeträge und damit zu einer Überschätzung der resultierenden Warmmieten. Wir bedauern diesen Fehler ausdrücklich und weisen darauf hin, dass dieser im Rahmen der Überarbeitung korrigiert wurde.

### Modernisierungsumlage

Wir teilen die Einschätzung ausdrücklich, dass eine Reform der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB notwendig und sinnvoll ist, um die sozialverträgliche Umsetzung energetischer Sanierungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang kommen wir auch dem Auftrag aus dem Stadtratsbeschluss SV-Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München nach: "Die Verwaltung wurde daneben beauftragt, sich gegenüber der Bundesregierung insbesondere dafür einzusetzen, dass die Modernisierungsumlage warmmietenneutral ist. Die Kosten der Modernisierung dürfen nur so weit auf Mieter\*innen umgelegt werden, wie diese bei den Energiekosten sparen.“ Um diesem Ziel Nachdruck zu verleihen, verfolgen wir verschiedene Wege, um aktiv für eine Neugestaltung der Modernisierungsumlage zu werben. So haben wir unser Anliegen unter anderem beim Abschlussworkshop des Forschungsprojekts „Flamme“ (Fairness, Lastenverteilung, Akzeptanz des Mietrechts bei Modernisierungen für Energieeffizienz) im Bundesministerium für

Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz eingebracht. Zudem stehen wir in engem Austausch mit anderen Stakeholdern, um gemeinsam politische Impulse zu setzen und die notwendigen strukturellen Änderungen zu unterstützen. Vorschläge wie gezielte Schreiben an den Bund und den Deutschen Städtetag begrüßen wir ausdrücklich und sehen sie als sinnvolle Ergänzung laufender Aktivitäten.

### **Energieträgerpreise**

Die von uns verwendeten 110 €/t CO<sub>2</sub> basieren auf den Annahmen der Münchner Wärmeplanung, auf die wir uns bewusst stützen, um eine methodische Konsistenz innerhalb der kommunalen Planungsgrundlagen zu wahren. Gleichzeitig möchten wir jedoch betonen, dass die langfristige Prognose von Energie- und CO<sub>2</sub>-Preisen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Verschiedene aktuelle Studien beschreiben Preiskorridore bis 300 €/t CO<sub>2</sub>. Die von uns angesetzten 110 €/t CO<sub>2</sub> liegen zwar am unteren Rand dieser Bandbreite, jedoch nicht außerhalb eines realistischen Rahmens, sodass die Aussage, die Studie prognostiziere „unrealistisch“, aus unserer Sicht nicht zutreffend ist. Zudem weisen wir darauf hin, dass eine moderate Abweichung in der CO<sub>2</sub>-Bepreisung (z. B. von 110 €/t auf 130 €/t) nur geringe Auswirkungen auf die Gesamtergebnisse hat. Erst bei einer Annahme des Maximalwerts von 300 €/t CO<sub>2</sub> ergeben sich spürbare Veränderungen. Diese betreffen jedoch ausschließlich die Ergebnisse mit einer Betrachtungsdauer von 20 Jahren (Kapitel 4.1.1.2) sowie die Perspektive der Vermietenden. Die übrigen zentralen Aussagen der Studie bleiben davon unberührt.

### **Hinsichtlich der Anmerkungen der Münchner Wohnen teilt das RKU mit:**

#### **Zu Punkt 2 Fazit aus der Mieterstudie:**

- Grundsätzlich gilt: Die Ergebnisse sind für Typengebäude und Typenhaushalte ermittelt worden. Diese sind möglichst repräsentativ für München gewählt worden und eignen sich daher zur Ableitung allgemeiner Handlungsempfehlungen. Projektspezifische Besonderheiten können aber nicht abgebildet werden.
- Die vorliegende Studie betrachtet den „Ist-Zustand“ zum Zeitpunkt der Erstellung (1. Quartal 2025) im Hinblick auf Investitionskostenniveau, Förderbedingungen und gesetzliche Rahmenbedingungen. Zukünftige Änderungen z.B. von Förderbedingungen können nicht berücksichtigt werden.
- Der Bilanzierungsrahmen der Studie umfasst lediglich die energetische Sanierung der Gebäude. Diese ist relevant für das Erreichen der Klimaziele und liegt im Einflussbereich des FKG. Dem RKU ist bewusst, dass im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls auch weitere Modernisierungsmaßnahmen (Treppenhäuser, Außenanlagen, Balkone...) durchgeführt werden, die ebenfalls Kosten auf Seiten Mietenden und Vermietenden verursachen. Diese liegen jedoch nicht im Betrachtungsrahmen der Studie.
- Die Mieterstudie gibt keine Empfehlung für den Einsatz von Biomasseheizungen ab. Die 20-jährige Analyse zeigt deutlich, dass die Nutzung von Biomasseheizungen unter den Heizungswechseloptionen die höchsten Mehrkosten für Mieter\*innen verursacht.

#### **Zu 3.1.1.:**

- Zur Absenkung der Grundförderung für Effizienzmaßnahmen: Verglichen zur bisherigen Fördersystematik fällt die künftige Förderung trotz einer differenzierteren Abstufung der Förderung von Effizienzmaßnahmen für MFH mindestens gleich hoch aus. Es sollte also nicht generell von einer Absenkung der absoluten Förderung für Effizienzmaßnahmen ausgegangen werden, weil die Grundförderung für Effizienzmaßnahmen von 10% auf 5% auf die Gesamtfördersystematik angepasst wurde.

- Zu Lebenszyklusbetrachtung vs. Effizienzhaus: Um eine ganzheitliche Betrachtung über den Lebenszyklus zu ermöglichen, bei dem auch vor- und nachgelagerte Produktionsketten berücksichtigt werden, wurde am 10.12.2024 der Fördertatbestand „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz“ im FKG eingeführt. Bei dieser Maßnahme wird als Nebenanforderung ein Mindestdämmstandard für die Gebäudehülle ermöglicht, der einem EH70 entspricht.
- Zu Bayrisches Modernisierungsprogramm: Das RKU wird den Vorschlag der Münchner Wohnen zur Prüfung aufnehmen, für den Fall der Modernisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum eine Entkopplung von KfW-/BEG- und FKG-Förderung zu Gunsten des Bayrischen Modernisierungsprogramms (Bay Mod) zu ermöglichen.
- Zu Mehrfamilienhaus-Zuschlag: Das RKU geht von mindestens 3 WE aus, die für die Einstufung als Mehrfamilienhaus vorausgesetzt werden.
- Zu Gebietszuschlag: Bezüglich der Umsetzung des Gebietszuschlags ist das RKU bereits in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
- Zu Wärmepumpen in Fernwärmeerwartungs- oder -erschließungsgebieten: Das RKU teilt mit, dass Wärmepumpen in Fernwärme- und Fernwärmeerschließungsgebieten durch die Förderbedingungen der FKG-Richtlinie nicht pauschal von der Förderung ausgeschlossen sind.

### **Zu 3.1.2.:**

- Zu Aufstockung und Dachausbau: Bei der „Sanierung zum Effizienzhaus“ gelten wegen der Koppelung des FKG mit der BEG die Regeln und Auslegungen der BEG. Dort werden verschiedene Fälle für Aufstockungen und Dachausbauten unterschieden und entweder als Sanierung oder als Neubau gefördert. Das FKG fördert beim Effizienzhaus nur die Fälle, die nach BEG als Sanierung eingestuft werden. Der FKG-Fördertatbestand „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz“ ist nicht gekoppelt und damit freier in den Anforderungen. Hier schlägt das RKU vor, alle Aufstockungen und Dachausbauten als Sanierung zu fördern und die Förderung somit zu vereinfachen.
- Zu Erweiterungen und Anbauten: Aufgrund des Handlungsspielraums und des beschränkten Budgets kann das RKU dem Wunsch nicht nachkommen, bei der Auslegung von „Aufstockungen und Dachausbauten“ im Rahmen des Fördertatbestands „Sanierungen mit Lebenszyklus-Treibhausgas-Bilanz“ auch Anbauten oder Erweiterungen in die FKG-Förderung aufzunehmen. Für diese Maßnahmen stehen Fördermittel der BEG zur Verfügung.

### **Zu Fazit:**

- Zu Balkonkraftwerke: Die vom RKU vorgeschlagenen Änderungen ermöglichen die Antragstellung für einige Fallkonstellationen. Dass Balkonkraftwerke generell nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind (z.B. Balkon und Steckdose vorhanden, Ausrichtung passend, keine Verschattung, Qualität der Elektrik, geeignete Befestigungsmöglichkeit), ist dem RKU bewusst. Diese Hemmnisse liegen außerhalb der Einflussmöglichkeit des FKG.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent des Referates für Klima- und Umweltschutz, Herr Stadtrat Sebastian Schall, die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Mona Fuchs, das Sozialreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtkämmerei sowie das IT-Referat haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt die Studie „Einfluss von energetischen Modernisierungsmaßnahmen auf Mieter\*innen in München“ (kurz „Mieterstudie“) des Referats für Klima- und Umweltschutz in Anlage 1 zur Kenntnis. Die Mieterstudie ist damit bekanntgegeben.
2. Der Stadtrat stimmt den in dieser Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Anpassungen des FKG zu, wonach die Fördersystematik nach den Kriterien Effizienzklasse und Gebäudetyp wie folgt geändert wird:
  - a. Die Fördersätze bauen sich aus einer gestaffelten Grundförderung mit Zuschlägen für Mehrfamilienhäuser, „Worst-First“ und bestimmte Gebiete auf.
  - b. Die Grundförderung für Effizienzmaßnahmen wird von 10 % auf 5 % abgesenkt, um Sanierungsstandards wie Sanierungen zum Effizienzhaus 55 mit 10 % und Sanierungen mit Lebenszyklus-THG-Bilanz mit 15 % stärker zu gewichten.
  - c. Für Mehrfamilienhäuser der Energieeffizienzklasse E-H wird ein Zuschlag mit einem Fördersatz von 5 % beschlossen, der insbesondere Mietenden und einkommensschwachen Haushalten zugutekommt. Für Wohngebäude der Energieeffizienzklasse A-D wird die Förderung für Effizienzmaßnahmen und Sanierungsstandards eingestellt.
  - d. Für Wohngebäude der Energieeffizienzklasse G-H wird ein Worst-First-Zuschlag mit einem Fördersatz von 5 % beschlossen.
  - e. Für Wohngebäude in Gebieten, die nach objektiven Kriterien ausgewählt wurden und in denen ein aktives Sanierungsmanagement oder eine aufsuchende Energieberatung stattfindet, wie auch in Erhaltungssatzungsgebieten und in Gebieten der Stadtsanierung wird ein Gebietszuschlag mit einem Fördersatz von 5 % beschlossen. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu evaluieren, ob in Erhaltungssatzungsgebieten und in Gebieten mit integriertem Quartiersansatz ein 5 % Aufschlag zu einer sozialgerechten Sanierung und zu einer Steigerung der Antragszahlen führt.
  - f. Die neue Fördersystematik tritt in Kraft, wenn dieser Punkt vom Stadtrat beschlossen ist und das Fördermittelmanagementsystem nach Umprogrammierung produktiv gesetzt ist.
3. Der Stadtrat stimmt dem Vorschlag des Referats für Klima- und Umweltschutz zu, als Auslegung der FKG-Richtlinie ab dem Zeitpunkt des Beschlusses des Stadtrats auch die förderfähigen Investitionskosten von Aufstockungen und Dachausbau, die im Zuge einer „Sanierung mit Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz“ als Komplettsanierung mit Nachverdichtung ohne zusätzliche Flächenversiegelung erfolgen, anzuerkennen, wenn die Anforderungen und Kriterien des FKG dabei erfüllt werden.
4. Der Stadtrat stimmt für den Fördertatbestand „Stecker-Solar-Geräte“ einer Anpassung der Richtlinie zu, wonach ab Zeitpunkt des Beschlusses durch den Stadtrat eine stellvertretende Antragstellung durch sozial engagierte Initiativen wie auch eine Antragsberechtigung für Gebäudeeigentümer\*innen oder Hausverwaltungen ermöglicht wird.

5. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass mit der Umstellung der FKG-Fördersystematik auf Grundlage der Ergebnisse der Mieterstudie das Referat für Klima- und Umweltschutz dem Wunsch des Stadtrats nachkommt, die Förderung von energetischen Sanierungen noch stärker einkommensschwachen Haushalten und Maßnahmen mit einem hohen THG-Einsparpotential zukommen zu lassen. Im Sinne einer sozialverträglichen Wärmewende wird mit den Handlungsempfehlungen und der Neuausrichtung des FKG ein Weg aufgezeigt, wie mit der im Jahr 2024 deutlich gewordenen Diskrepanz zwischen der Inanspruchnahme von öffentlichen und sozialen Trägern umgegangen und Ziffer 5.2 der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10568 „Grundsatzbeschluss III – Fortschreibung des Klimabudgets“ vom 20.12.2023 ersetzt werden kann.
6. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird gebeten, im Benehmen mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat einen Vorschlag zu unterbreiten, wie unter Einbeziehung der Ergebnisse der Mieterstudie und unter Berücksichtigung des Beschlusspunktes Ziffer 5 der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11300 („Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps“) mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen wie z.B. eine Rückführung auf die gesetzlichen Regelungen nach § 559 BGB für den freifinanzierten Teil der Münchner Wohnen GmbH sowie für Wohnungen des Kommunalreferats vorgenommen werden können.
7. Beschlusspunkt 18, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411, wonach die Ausgestaltung von Förderbedingungen im FKG im Sinne der kommunalen Wärmeplanung und vor dem Hintergrund der bundeseitigen Förderkulisse weiter zu prüfen ist, ist damit erledigt.
8. Beschlusspunkt 1, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15201, wonach ein Vorschlag zu erarbeiten ist, wie mit einer möglichen Diskrepanz bei der Inanspruchnahme zwischen den privaten und den öffentlich-sozialen Antragsstellenden umgegangen werden soll, ist mit Beschluss der sozialen Neuausrichtung des FKG erledigt.
9. Mit der Kenntnisnahme der „Mieterstudie“ und dem Beschluss der neuen sozial ausgerichteten Fördersystematik des FKG ist damit Beschlusspunkt 3, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15201 erledigt.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04975 „Maximale CO2-Einsparung pro investiertem Euro“ von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 10.07.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04858 „Sonnenenergie vom Balkon auch für den kleinen Geldbeutel“ von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 14.05.2024 bleibt damit aufgegriffen.
12. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause  
Bürgermeister

Christine Kugler  
Berufsmäßige Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an das Referat für Klima- und Umweltschutz, Beschlusswesen (RKU-GL4)**

z. K.

### **V. Wv. Referat für Klima- und Umweltschutz**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  2. Zur weiteren Veranlassung (Archivierung, Hinweis-Mail)
- z. K.

Am.....