

Datum: 05.10.2025

[REDACTED]

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Wohnungsbau und integrierte
Quartierssanierung - Stabsstelle
PLAN-HAII-2-STAB

Leitbild für Nachhaltige Wohngebäude in München

Nachhaltig Bauen – mit Low-Tech in die Zukunft – ein Leitbild für München, Antrag Nr. 20-26 / A 01186 der Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 16.03.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17715 des Referates für Klima- und Umweltschutz für die Sitzung Beschluss des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz am 11.11.2025 (VB)

I. An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) begrüßt die gut aufbereitete Darstellung einer ersten Fassung eines Leitbilds für Nachhaltige Wohngebäude in München und bittet um eine gemeinsame Weiterentwicklung und gemeinsame Veröffentlichung der Orientierungshilfe bzw. des Leitbilds.

PLAN kann den Ausführungen in der Beschlussvorlage jedoch nur unter Maßgabe der Beachtung und Übernahme der nachfolgenden Hinweise und Anmerkungen sowie einer Überarbeitung der Beschlussvorlage zustimmen.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH wurde die Beschlussvorlage ebenfalls zur Abstimmung zugeleitet. Die Stellungnahme der Münchner Wohnen GmbH ist dieser Stellungnahme ebenfalls mit der Bitte um entsprechende Beachtung beigefügt.

Darüber hinaus sollten folgende grundlegende Anmerkungen bzw. Korrekturen aus der Sicht von PLAN in die Beschlussvorlage (einschließlich der Anlage) des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) aufgenommen werden:

I) Vortrag der Referentin

PLAN bittet darum, den Begriff „Leitbild“ im Kontext der Beschlussvorlage durch den Begriff „Orientierungshilfe“ zu ersetzen, da dieser besser dem gewünschten, praxisnahen Rahmen einer „Handlungshilfe“ für private Eigentümer*innen entspricht (siehe den untenstehenden Hinweis zu den unterschiedlichen Begrifflichkeiten).

Sollte eine kürzere Fassung als Leitbild veröffentlicht werden, bittet PLAN um die Abstimmung eines gemeinsamen Dokuments sowie um eine gemeinsame Veröffentlichung (mit Nennung beider Referate) auf muenchen.de, da in großem Teil die Belange des Referats für Stadtplanung und Bauordnung berührt sind.

Kapitel 2. Aktuelle Herausforderungen:

Nach dem Satz auf S. 3 der Beschlussvorlage „*Einfaches Bauen, zirkuläres Bauen und energieeffizientes Bauen – Klimaschutz wie auch Klimaanpassung schließen sich nicht gegenseitig aus. Diese Prinzipien können zwar für sich allein, sollten aber grundsätzlich gemeinsam geplant und umgesetzt werden*“ bitte einfügen:

„Eine qualifizierte integrierte Planung und Ausführung muss sichergestellt werden. Dadurch können ggf. Zielkonflikte gelöst werden.“ (siehe dazu die Beispiele aus der Stellungnahme der Münchner Wohnen GmbH).“

Kapitel 3.1. Ziel des Leitbilds für Nachhaltige Wohngebäude in München

Nach dem Satz auf S. 3 der Beschlussvorlage „*Das Leitbild für Nachhaltige Wohngebäude in München spiegelt den aktuellen Stand wider. Es soll kontinuierlich weiterentwickelt werden, um den Handlungsrahmen für zukunftsfähiges Bauen entsprechend der Bedürfnisse zu skalieren*“ bitten wir um

Ergänzung des nachfolgenden Satzes: „**In der Fortschreibung des Leitfadens sind die Ziele aus der strategischen Stadtentwicklungsplanung (u.a. Perspektive München, Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München“, Strategien und Instrumente zum Planen und Bauen, wie der Ökologische Kriterienkatalog, zu berücksichtigen und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.“**

Kapitel 3.2 Auslobung des Wettbewerbs „Grüne Hausnummer“

PLAN schlägt vor, anstelle der Neuetablierung eines gesonderten Preises „**Grüne Hausnummer**“ den Aspekt „Nachhaltiges Bauen“ innerhalb des gut etablierten „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ weiter zu stärken.

Das nachträglich zur Verfügung gestellte Grobkonzept für den Wettbewerb ist noch sehr vage; das PLAN hält es für erforderlich, vorab die Bewertungskategorien zu definieren, um die Zielrichtung des Preises festzulegen und die Jurybesetzung dementsprechend vorzusehen. Die Einbindung des PLAN ist obligatorisch, da zum einen unsere inhaltlichen Bereiche und Fachstellen betroffen sind und zum anderen der ggf. neue Preis den etablierten „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ sinnvoll ergänzen soll. Wir schlagen daher vor, den ggf. neuen Wettbewerb an Gebäudeeigentümer*innen von Wohngebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten zu richten. Es wird zudem empfohlen, das Grobkonzept der Beschlussvorlage als Anlage beizufügen.

Hintergrund: Die Landeshauptstadt München lobt seit 1968 den sogenannten „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ aus und honoriert damit herausragendes Engagement von Bauherr*innen für einen vorbildlichen und zukunftsorientierten Wohnungsbau und den damit verbundenen Beitrag zur Stadtgesellschaft. Der Preis wird turnusmäßig alle fünf Jahre ausgelobt und fand zuletzt 2023 zum 15. Mal statt. Zu den Wettbewerbskriterien zählten zuletzt Themen wie Städtebau, Wohngebäude und deren Wohnumfeld, Freiflächen, Inklusion, Nachhaltigkeit, Klimaanpassung, Wirtschaftlichkeit und soziales Engagement. Weitere Informationen zum „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ unter: <https://stadt.muenchen.de/infos/ehrenpreis-fuer-guten-wohnungsbau.html>.

PLAN HAIII-22 steht für die weiteren Schritte der Zusammenarbeit zur Verfügung. Der nächste Ehrenpreis für guten Wohnungsbau soll im Jahr 2028 verliehen werden.

Daher bitte das Kapitel 3.2 wie folgt anpassen:

„Im Rahmen des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ des Referates für Stadtplanung und Bauordnung soll das „Nachhaltige Bauen“ künftig als einer der Schwerpunkte bei den Bewertungskriterien aufgenommen werden und eventuell mit einem Sonderpreis gewürdigt werden.“

Das RKU wird beauftragt, in Abstimmung mit PLAN die Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau der Landeshauptstadt München zu gestalten. Der Wettbewerb richtet sich an Gebäudeeigentümer*innen von Wohngebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten und orientiert sich am Wettbewerb „Grüne Hausnummer“.

II) Antrag der Referentin, S.5

Folgende Beschlussziffer bitten wir wie folgt zu ändern:

Antragsziffer 1: Bitte um Ergänzung: Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird beauftragt, die Orientierungshilfe für nachhaltige Wohngebäude in München in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung fortzuentwickeln.

Antragsziffer 2: Auslobung des Wettbewerbs „Grüne Hausnummer“. Hier bitte den Antragspunkt wie folgt anpassen: (s. obenstehende Erläuterung):

„Das RKU wird beauftragt, in Abstimmung mit PLAN die Auslobung eines Wettbewerbs für nachhaltigen Wohnungsbau zu definieren und zu etablieren, ähnlich der „Grünen Hausnummer“ (für Gebäudeeigentümerinnen von Wohngebäuden mit maximal 10 Wohneinheiten), durch die Landeshauptstadt München. Der alle zwei Jahre stattfindende Wettbewerb wird mit jeweils 10.000 € aus dem Budget des Referats für Klima- und Umweltschutz finanziert. Parallel wird PLAN gebeten, den Aspekt „Nachhaltiges Bauen“ innerhalb des bereits etablierten „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau“ (für Gebäudeeigentümerinnen von Wohngebäuden mit zehn und mehr Wohneinheiten) weiter zu stärken.“

Anlage 01 – Leitbild für nachhaltige Wohnungsbau

Wichtiger Hinweis: Für alle detaillierten Rückmeldungen zur Anlage der Beschlussvorlage stehen die fachlich betroffenen Mitarbeiter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gerne für einen Austausch zur Verfügung. Wir bitten daher um eine gemeinsame Weiterentwicklung des Dokuments vor dessen Veröffentlichung.

S.3/190, Vorwort:

Auf Seite 3 sollte nach dem ersten Absatz der folgende Textbaustein eingefügt werden:

„Mit der Perspektive München verfügt die Landeshauptstadt München über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, das mit den strategischen und fachlichen Leitlinien sowie räumlichen Ansätzen den Rahmen für die nachhaltige Entwicklung der Landeshauptstadt München setzt. Mit der aktuellen Implementierung der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen in das kommunale Zielsystem, soll sie zukünftig die Rolle als Münchener Nachhaltigkeitsstrategie übernehmen.“

Im Frühjahr 2026 wird der Stadtrat mit der Leitlinie „Klima-, Umwelt- und Globale Verantwortung“ des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) seine Ziele für ein „klimaresilientes München 2050“ konkretisieren.

Ziel des Leitbildes: Bitte um Ergänzung an das RKU wie folgt: „(...) in Zusammenarbeit mit den betroffenen Referaten u.a. dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.“

S. 4/190, Hinweis zur Zielgruppe

Es handelt sich eher um einen Handlungsleitfaden. Er informiert nicht nur über stadteigene Förderprogramme, sondern auch über die des Freistaates Bayern und die des Bundes. Der Adressatenkreis scheint nicht ganz mit den im Leitfaden beschriebenen Inhalten konform zu gehen. Manche Informationen, wie beispielsweise zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm der LHM (WiM VII) sind für private Bauherr*innen nicht relevant bzw. haben keinen Einfluss auf deren Entscheidungen hinsichtlich nachhaltigen Bauens.

Der erste Absatz „Dieses Leitbild (...) Klimaangepasstes Bauen“ gehört eher zum Kapitel „Ziel des Leitbildes“ als zum Kapitel „Zielgruppe“.

S9/190: Entwicklung der Baukultur in Richtung des nachhaltigen Bauens bis heute:

Hier fehlen u.a. noch ökonomisch und sozialen Kriterien auch partizipative Gestaltung und langfristiger Werteerhalt.

Bitte wie folgt ergänzen: „**Die Baukultur bezeichnet dabei die Gesamtheit der kulturellen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Aspekte. Diese prägen über die Planung hinaus die Gestaltung und Nutzung unserer gebauten Räume und Umwelt.**“

S. 10/190:

Bitte „im Bauwesen“ im Titel streichen, da die SDG sich nicht ausschließlich auf das Bauen beziehen.

Kapitel B 3.2 Münchens Weg zu klimaneutralen und nachhaltigen Gebäuden

S.23/190, Klimaneutrale Quartiere

Bitte wie folgt anpassen:

Die Stadt plant, die Energieeffizienz von Wohn- und Nichtwohngebäuden erheblich zu steigern, indem angeregt wird, bestehende Gebäude nach modernen Standards zu dämmen und mit effizienter Technik auszustatten. Umgesetzt wird dies u.a. über den integrierten Quartiersansatz (s. Quartiere München) für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere. Dieser integrierte Quartiersansatz ist ein Instrument für die Erreichung der gesamtstädtischen Klimaziele, in dem Gebäude im Quartier zusammen betrachtet werden, um Synergien in der nachhaltigen Sanierung von Gebäuden zu nutzen.

Bitte Verlinkung ergänzen durch <https://stadt.muenchen.de/infos/nachhaltige-stadtentwicklung-muenchen.html>

S.27/190, B.3.2 Münchens Weg zu klimaneutralen und nachhaltigen Gebäuden

Nach „(s. Nachhaltige Stadtentwicklung München, Leitlinien Nachhaltigkeit) bitte einen Absatz zum Ökologische Kriterienkatalog einfügen:

Ökologische Kriterienkatalog

Der Ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München fordert seit 1995 nachhaltiges Bauen auf städtischen Grundstücken. Er wird auf privat-rechtlicher Basis in den Grundstückskaufverträgen vereinbart. Er enthält Mindestanforderungen zum nachhaltigen Bauen, die von den Bauherr*innen bei der Bebauung städtischer Flächen eingehalten werden müssen. Er trifft Aussagen zur Gebäudeplanung, zu den zu verwendenden Baustoffen, zu Wärmeschutz, Haustechnik, Stellplätzen, Außenanlagen und anderen Aspekten. Weitere Informationen unter <https://stadt.muenchen.de/infos/oekologische-bauweise.html>

Kapitel C4 Effizienz

S.58/190, Empfehlungen:

Bitte wie folgt ergänzen:

PLAN begrüßt die Empfehlung zur Durchführung einer Lebenszyklusanalyse und schlägt vor, für Quartiere die Ergebnisse des derzeit in Bearbeitung befindenden Leitfadens von PLAN zu integrieren, sobald diese vorliegen.

Kapitel D Ressourcenschonung und Abfallvermeidung

S. 70/190: D.1.3.3, Serielles / Modulares Bauen, S. 135

Dieser Abschnitt sollte wie folgt überarbeitet werden, u.a.:

- Die Begriffe von Modularität und seriell Bauen müssen genauer definiert werden, um als Aspekt des zirkulären Bauens benannt zu werden. Ein Raummodul ist beispielweise nicht per se wiederverwendbar oder recyclebar. Ebenso wenig lassen sich modulare Bauten, also aus flächigen, oder räumlichen Modulen zusammengesetzte Gebäude grundsätzlich einfacher erweitern oder umbauen.
- Größere Flexibilität und Anpassungsfähigkeit ist u. U. bei einer geeigneten Planung modularer Bauten gegeben, nicht aber beim fertig gestellten Gebäude.
- Ein positiver Aspekt in Bezug auf Ressourcenschonung und Effizienz ergibt sich in einer größtmöglichen Vorfertigung von seriellen Bauteilen, die jedoch keine Voraussetzung von Modularität darstellt.

Kapitel F. Begrünung und Biodiversität für mehr Klimaresilienz

Wir bitten um Anpassung wie folgt:

- [Seite 110/111](#): Die Satzung enthält im Wesentlichen „Muss“-Bestimmungen anstelle von „Soll“-Bestimmungen.
- [Seite 116](#): Die Aussage „Bei gedämmten Fassaden sollte die Fassadenbegrünung bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden“ ist ebenfalls nicht korrekt. Fassadenbegrünung soll in jeglichen Bauvorhaben bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.
- [Seite 117](#): Der Verweis auf einen Leitfaden der Stadt Bochum ist fragwürdig, da die Landeshauptstadt München (LHM) auch eigene Handreichungen und Leitfäden zur Verfügung stellt.
- [Seite 117, Kapitel Großbäume](#): Der folgende Absatz sollte überprüft und plausibilisiert werden: „Große Bäume sind wichtige Lebensräume für viele Tiere und bieten Platz für Baumhöhlen, in denen verschiedene Singvogelarten (zum Beispiel Star, Kleiber, Meise) oder Eulen (zum Beispiel Waldkauz oder Waldohreule) ihre Eier legen. Eichhörnchen nutzen Baumhöhlen als Vorratskammer. Auch viele Fledermausarten bevorzugen Baumhöhlen, Asthöhlen und Rindenspalten als Quartier. Es ist daher verboten, diese Baumhöhlen aus der Natur zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
- [Seite 123](#): Hier sollte als erste Maßnahme der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen benannt werden.
- [Seite 167](#): Der Begriff „Schotterwiesen“ im BNatSchG ist unklar und sollte überprüft werden.
- [Seite 169](#), Absatz zur Freiflächengestaltungssatzung: In weiten Teilen ist dieser Absatz ungenau bzw. bedarf der Korrektur. Eine kritische Prüfung in Bezug auf die Rechtsgrundlage von II/11 ist

erforderlich.

- Der Begriff „städtebauliche Qualität“ ist nicht zielführend, da die Ermächtigungsgrundlage nicht das BauGB, sondern die BayBO ist.
 - Die Satzung behandelt nicht den Umweltschutz, Klimaschutz oder die Ressourcenschonung, auch wenn ihre Regelungen dazu beitragen können. Dies gilt insbesondere für Dachterrassen und Luftqualität.
 - Es fehlen Regelungen zur Gestaltung öffentlicher Räume.
- Seite 169, Baumschutzverordnung: Der Satz „Bei Fällungen müssen ggf. Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, um den Verlust von Grünflächen auszugleichen“ sollte präzisiert werden. Die Ersatzpflanzungen sollen den Verlust von gefällten Gehölzen ausgleichen.
 - Seite 169: Der Absatz zu Bebauungsplänen sollte aktualisiert und konkretisiert werden.
 - Seite 170: Hier wird erneut auf die FFGS verwiesen, die jedoch dieselbe Satzung wie auf Seite 169 betrifft.

Kapitel G Soziale und funktionale Nachhaltigkeit

S. 124/190 ff.

Die Gliederung dieses Kapitels erscheint nicht stimmig - übergeordnete Themen werden z.B. in Unterkapiteln erfasst. Insgesamt erscheint das Kapitel für private Bauherr*innen nicht zielführend, da sie auf die Bodenpolitik der Landeshauptstadt München keinen Einfluss nehmen können. Zielgruppen und Quoten zu gefördertem bzw. preisgedämpftem Mietwohnungsbau werden im Rahmen sozialer Bindungsverträge und städtebaulicher Verträge individuell nach geltender Beschlusslage für die städtischen sowie für die privaten Grundstücke verhandelt. Ein*e Anwender*in des Leitfadens kann hieraus also kein Vorgehen ableiten. Daher bitten wir, dieses Kapitel auf die relevanten Aspekte zu reduzieren und stärker zu strukturieren. Ggf. sollte zwischen den verschiedenen Bauherrn*innen (städtische, private, Genossenschaften) sowie zwischen Neubau und Bestand differenziert werden.

Im LNW für München soll im Hinblick auf die Nutzer*innengruppe bei allgemeinen Ausführungen deutlich gekürzt werden. Seiten 124ff: die detaillierten Darstellungen der Handlungsfelder sind komplett zu streichen, da im LNW ein Verweis auf WiM VII genügt. Hier bitte auf die muenchen.de-Seite verweisen: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html>

G.1.1 Bezahlbarer Wohnraum

Bitte wie folgt anpassen und ergänzen:

Es ist wichtig, in Großstädten wie München Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, der für verschiedene Einkommensgruppen erschwinglich ist, um soziale Segregation (= Entmischung von Bevölkerungsgruppen) zu vermeiden.

München zählt zu den teuersten Wohnorten in Deutschland, was die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum besonders wichtig macht.

Die Sicherung, der Erhalt und der Neubau von bezahlbarem Wohnraum in München sind eine zentrale Herausforderung, da die Stadt unter starkem Druck steht, die Wohnkosten zu bezahlbar und leistbar für Alle zu gestalten und gleichzeitig den Bedarf an Wohnraum zu decken. München zählt zu den teuersten Wohnorten in Deutschland, was die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum besonders wichtig macht.

G.1.1.1 Wohnpolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (WiM VII)

Bitte wie folgt anpassen und ergänzen:

Das aktuelle wohnungspolitische Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München „Wohnen in München VII“ hat eine starke Orientierung an den Zielgruppen der hiesigen Wohnungspolitik. Über die enthaltenen Maßnahmen sollen mehr bezahlbare Wohnungen für bestimmte Zielgruppen (v.a. Familien und gering verdienende Haushalte) in allen (Förder-)Programmen (Einkommensorientierte Förderung, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau, Preisgedämpfter Mietwohnungsbau) geschaffen werden. Das Programm legt besonderen Wert auf eine vielfältige Wohnungsversorgung, die den Bedürfnissen verschiedener Einkommensgruppen Rechnung trägt und gleichzeitig die Belegungsrechte im Bestand sichert. Besonders in Neubaugebieten sollen alle Ziel- und Einkommensgruppen eine passende Wohnung finden. All das sollte innerhalb des Quartiers umgesetzt werden. Zu den Details wird auf das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ verwiesen; siehe unter: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html>

PLAN möchte an der Stelle das RKU darauf hinweisen, dass es sich zwar um eine korrekte Darstellung der Beschlusslage handelt, diese aber seit diesem Jahr wegen massiver Haushaltseinsparungen in der Praxis nicht mehr umgesetzt werden kann.

Angesichts der aktuellen Situation muss geprüft werden, ob der Link noch zielführend ist.

S. 124/190: Änderung: mit einem Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro, von ca.333 Millionen Euro pro Jahr

S 125 / 190

Falscher Link, bitte ersetzen: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html>

G.1.1.2 Neubau von Mietwohnungen

Bitte wie folgt anpassen: WiM VII ist der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt begegnen zu können. WiM VII steht also über allen Themen des Wohnungsbaus und ist durch seinen ganzheitlichen Ansatz per se nachhaltig. Es dient übergeordnet der Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Neben Zielgruppen (gefördter und preisgedämpfter Mietwohnungsbaus - EOF; München Modell, KMB und PMB), geht es vor allem auch um die Eingriffsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München um die Situation am lokalen Wohnungsmarkt zu verbessern. Eine strategische und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stellt die Grundlage hierfür dar.

S.126/190, Mitbauzentrale München

Die Darstellung zur Mitbauzentrale (mbz) muss wie folgt angepasst werden: Die Mitbauzentrale München ist eine unabhängige Beratungsstelle und handelt im Auftrag der Landeshauptstadt München. Sie unterstützt durch ihre Beratungstätigkeit Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen.

Statt Beschreibungen der Mitbauzentrale zu zitieren, sollte vielmehr das konkrete Beratungsangebot der mbz erläutert werden.

S. 127/190 G.1.1.3, Sanierung von Mietwohnungen

Hinweis: In München gibt es viele konfliktbehaftete Mietverhältnisse mit erheblichen Auswirkungen vor allem für Mieter*innen. Die Landeshauptstadt München hat deshalb schon im Jahr 1981 eine Mietberatung eingerichtet und so ein Stück soziale Verantwortung übernommen.

Die Münchner Bürger*innen können sich dort kostenlos zu allen Fragen rund um das Wohnraummietrecht beraten lassen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte werden mit der Beratung unterstützt, ihre Rechte wahrzunehmen.

Mietfachstelle – Landeshauptstadt München

Zudem können sich Mieter*innen sowie Vermieter*innen kostenlos zum Thema Mieterhöhung und zur Anwendung des Mietspiegels für München beraten lassen.

Mietspiegel – Überprüfung von Mieterhöhungen – Landeshauptstadt München

Wir bitten darum, die oben genannten Links in das Dokument zu übernehmen.

S. 128/190, Weitere Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität

Bitte wie folgt anpassen und ergänzen:

Der Freistaat Bayern fördert die behindertengerechte Anpassung von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms mit einem leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro. Voraussetzung für eine Förderung ist unter anderem die Einhaltung von bestimmten Einkommensgrenzen.

Förderung von barrierefreiem Wohnen - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bzgl. Modernisierungsumlagen – vgl. Kommentar zu Seite 127/190

„Sozialer Umbau funktioniert daher nur, indem Förderungen in Anspruch genommen werden, um die Mietenden zu entlasten, oder die Kosten für die Modernisierungen weniger auf die Mietenden umzulegen.“

Dieser Satz impliziert, dass Modernisierungen zwangsläufig nicht sozial sind bzw. nur, wenn gleichzeitig Fördermittel die Investitionskosten kompensieren. Gerade in Anbetracht der angespannten Haushaltssituation, des Bundes, des Freistaates und der Landeshauptstadt München stehen Fördermittel nur noch in wesentlich geringerem Umfang als bislang zur Verfügung. Das Signal sollte vielmehr lauten, dass Modernisierungen mit Augenmaß und mit Partizipation der Bewohnenden das Mittel der Wahl sein sollten, um mit minimalem Aufwand (Ressourcen, finanziell etc.) den größten Effekt (Reduzierung des

Verbrauchs, Barriererarmut / -freiheit etc.) zu erzielen. So können auch ohne Fördermittel die Kaltmieten sozialverträglich angehoben werden bei gleichzeitig sinkenden Ausgaben für die Wohnnebenkosten.

Energetische Sanierungen in Erhaltungssatzungsgebieten:

Nicht nur energetische Maßnahmen (z.B. Erneuerung von Fenstern und Türen, die Installation einer Gebäudedämmung oder der Einbau einer Heizung) dienen in derartigen Gebieten einer nachhaltigen Entwicklung. Auch bauliche Maßnahmen wie die Modernisierung von Bädern, Änderung von Grundrissen oder der Einbau von Aufzügen helfen, die angestammte Bewohnerschaft im Haus / Quartier zu halten. Nutzungsänderungen wie beispielsweise die Umnutzung von brachgefallenen Gewerbeträgen beispielsweise als Wohnraum können ebenfalls einen Beitrag leisten.

S. 130/190, G.1.2, Partizipation der Bewohner

Hinweis: Eine Partizipation ist im Neubau nicht immer möglich. Genossenschaften stellen mit ihrer Systematik eine Besonderheit dar und können nicht als Blaupause für Wohnungseigentümer*innengemeinschaften oder Mietshäuser dienen. Die Benennung des Projektbeispiels „wagnisART“ ist daher zu überdenken.

Clusterwohnungen haben sich nach Aussage der Genossenschaften nicht gut bewährt, da diese in der Erstbelegung vielleicht noch funktionieren, aber spätestens im Zuge der Nachbelegung finden sich kaum Interessenten. Viele Genossenschaften planen keine mehr, weshalb diese Wohnform nur bedingt als Best Practice Beispiel geeignet ist.

S. 131/191, G.1.3, Integration und Diversität

„Sozialwohnungen“ – Der Begriff ist missverständlich - sind geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen gemeint? Zudem gibt es noch den konzeptionellen und den preisgedämpften Mietwohnungsbau. Allerdings werden die Auflagen hierzu im Rahmen der Grundstücksvergaben fixiert bzw. im Rahmen sozialer Bindungsverträge / städtebaulicher Verträge.

S. 132/190, G.2.1, Zugänglichkeit und Barrierefreiheit

Bei geförderten Wohnungen (München Modell und EOF) ist die DIN 18040-2 laut Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vollumfänglich anzuwenden.

Gemäß BayBO sind bei Gebäuden, die bauordnungsrechtlich einen Aufzug benötigen ein Drittel der Wohnungen vollumfänglich barrierefrei nach DIN 18040-2 zu gestalten, die Zugänglichkeit allgemeiner Bereiche sowie die Erschließung muss rollstuhlgerecht erfolgen.

Im Text wird explizit auf Rollstuhlfahrer*innen abgestellt. Menschen, welche auf andere Mobilitätshilfen (Gehhilfen, Rollator) angewiesen sind profitieren von einer Schwellenlosigkeit (max. 20 mm) sowie angemessenen Bewegungsflächen und Aufzügen usw. ebenso.

Besonders wichtig sind barrierefreie Bäder, die mit bodengleichen Duschen, Haltegriffen und ausreichend Platz für Hilfsmittel ausgestattet sein sollten. Bitte hier ergänzen mit „Wenn eine Badewanne eingebaut werden soll, soll darauf geachtet werden, dass ggf. ein späterer Umbau auf bodengleiche Dusche möglich ist. Dies bedingt eine Aussparung im Rohboden für den später benötigten Duschablauf.“

Kapitel H. Nachhaltige Materialauswahl

S. 150/190, Empfehlungen:

Bitte die Empfehlungen wie folgt formulieren:

Grundprinzipien

- Verwendung von ökologischen, gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen
- Verwendung von Baumaterialien und Bauprodukten aus nachwachsenden Rohstoffen oder CO2-armen Produktion
- Verwendung von recyclebaren Baumaterialien und Bauprodukten

Empfehlungen

- Materialentscheidungen zusammen mit qualifizierten Planer*innen
- Zertifizierte Produkte
- Ökobilanzen erstellen
- Zertifizierungssysteme nutzen

S. 135

Es ist nicht zielführend, von „nachhaltigen Materialien“ zu sprechen, da die Nachhaltigkeit eines Baustoffs nur durch den Kontext und die materialgerechte Verwendung gegeben sein kann. Hier sollte es „ökologische Baustoffe“ heißen. Zudem kann der Einsatz ausschließlich dann als nachhaltig gesehen werden, insbesondere in der Lebenszyklusbetrachtung, wenn Bauweisen und Konstruktionen eingesetzt werden, die Dauerhaftigkeit und Schadensfreiheit sicherstellen. Material und Konstruktion bedingen sich. Zu den genannten Aspekten bei der Materialwahl sollte also auch auf die Bedeutung materialgerechter Baukonstruktion hingewiesen werden, die nur durch eine qualifizierte Planung und Ausführung sichergestellt werden.

Die Auswahl von Bauprodukten kann nicht allein durch die Informationen von Datenbanken unterstützt werden. Auch hier sollte ein Hinweis auf die Bedeutung von qualifizierten Planer*innen, von Nachhaltigkeitsberatern und Bauexpert*innen enthalten sein, die im Sinne der Konsistenz (s. B.2.1.1) mit der Auswahl der Materialien zu einem nachhaltigen Gebäude auch in der Gesamtbetrachtung beitragen.

S. 138, H.1.1.2,

In produktbezogenen Informationen zu Baustoffen wird oft mit der Bezeichnung „klimaneutral“ geworben (z.B. Ziegelindustrie). Hier sollte der Hinweis eingefügt werden, dass diese Prädikate nur durch (hinzugekaufte) Kompensationsmaßnahmen möglich sind, insbesondere bei mineralischen Bauprodukten, deren Herstellung prozessbedingt nicht klimaneutral sein kann.

Kapitel I Planungs- und Dokumentationswerkzeuge für Planende

Bitte wie folgt anpassen:

S 148 /190

~~Wer derzeit eine Förderung für den Bau eines neuen Hauses von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhalten möchte, muss bestimmte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Diese Kriterien werden durch das QNG bestätigt.~~

Bei bestimmten Förderprogrammen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen. Diese Nachhaltigkeitskriterien sind angelehnt an die Anforderungen des QNG.

S 150 /190

I-1.2. DGNB Kriterien

Das System umfasst eine breite Palette von 29 Kriterien (32 Einzelkriterien), die in Hauptkriterien wie ökologische Qualität, ökonomische Effizienz, soziale Verantwortung, technische Qualität, und Prozesse- und Standortqualität zusammengefasst sind.

Kapitel K. Förderungen zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen (S. 160-164)

S. 160/190, K.2 Förderungen des Freistaates Bayern

Siehe Ergänzung, S. 128/190: Weitere Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität Förderung von barrierefreiem Wohnen - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Kapitel K.3 Förderungen der Landeshauptstadt München

- S. 161 oben: Korrekturhinweis: Hyperlink Nr. 248 verweist auf den Internetauftritt der BayernLabo, nicht auf die Internetseite der Landeshauptstadt München zur Förderung. Dieser lautet: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbau-muenchen>
- S. 162: Das leistungsfreie Baudarlehen für den behindertengerechten Umbau wird durch den Freistaat Bayern ausgegeben. Die Landeshauptstadt München ist die Bewilligungsstelle, nicht Darlehensgeberin. Die Zuordnung zum Kapitel K3 ist daher falsch, stattdessen muss der Punkt dem Kapitel K2 zugeordnet werden.
- S. 162: Überschrift „Wohnungsbauförderung in München“ bitte ändern in „Preisgedämpfter Wohnungsbau in München“. Ebenso ist im 1. Absatz das letzte Wort „gefördert“ durch „unterstützt“ zu ersetzen.
- S. 162/190, Förderung für Lärmschutz – Wohnen ohne Lärm
Die Mittel für das Programm sind im Rahmen der Haushaltskonsolidierung gestrichen worden. Es können keine Mittel mehr beantragt werden.
- S. 162/190, Baudarlehen für behindertengerechte Wohnungen
Es handelt sich um Fördermittel des Freistaates Bayern – vgl. Anmerkungen zu K.2.

- S. 163/190, Wohnungsbauförderungen in München
- S. 163: Den Abschnitt „EOF – Variante städtischer investiver Baukostenzuschuss“ bitte vollständig streichen, da für die Zielgruppe/Leserschaft der Broschüre irrelevant.
- S. 163 unten: Das München Modell ist falsch dargestellt, die Thematik „Wohnungsvergabe“ passt gar nicht in den Kontext der Broschüre; der Bau wird ebenfalls gefördert: Text muss vollständig wie folgt abgeändert werden:
„Mit dem München Modell fördert die Landeshauptstadt München den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen und gibt gleichzeitig einen Impuls für den Wohnungsbau in München. Für eine lange Bindungsdauer wird auf städtischen Flächen mit einem einheitlichen günstigen Grundstückswertansatz, mit Festbetragsdarlehen und einem vergünstigten Mietzins sowohl die Finanzierung der Gesamtmaßnahme unterstützt als auch die Belegung der Wohnungen mit Haushalten innerhalb der festgelegten Einkommensgrenzen über die Laufzeit der Bindung vorgegeben.
Darüber hinaus entstehen durch Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung auf Flächen privater Grundstückseigentümer*innen ebenfalls Wohnungen für das München Modell-Miete. Auch hier fördert die Landeshauptstadt München den Bau der Immobilien mit zinsgünstigen Darlehen und trägt Sorge für die ordnungsgemäße Belegung mit berechtigten Haushalten.“

Im Hinblick auf die aktuelle Situation und die Zielgruppe kann ggf. der Absatz komplett gestrichen werden – siehe hierzu die Ausführungen unter Kapitel G

Kapitel L Best-Practice-Beispiele

S. 165/190

Die Auswahl erscheint nicht repräsentativ. Entweder ist das Kapitel weiterzuentwickeln oder es sollte gestrichen werden.

Bitte Hinweis auf die folgende Broschüre einfügen:

<https://www.byak.de/planen-und-bauen/architektur-technik/energieeffizientes-und-nachhaltiges-bauen/publikation-nachhaltigkeit-gestalten.html>

Kapitel M. Rechtlicher Rahmen

S. 165/190 ff.

„Der rechtliche Rahmen für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen in Deutschland wird durch eine Kombination aus nationalen Gesetzen, Verordnungen und europäischen Richtlinien gestaltet, die darauf abzielen, die energetische Qualität von Gebäuden zu verbessern, den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern und nachhaltige Baupraktiken zu etablieren.“

Nicht nur die nationale oder europäische Gesetzgebung ist relevant, auch Gesetze auf Landesebene, ergänzt durch städtische Satzungen spielen eine entscheidende Rolle. Insbesondere bei einem Leitfaden für die Landeshauptstadt München sind diese zu beachten.

S. 169/190, Satzungen der Landeshauptstadt München

Die Münchner Entwässerungssatzung trifft beispielsweise Aussagen zur Pflicht der Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück und macht Vorgaben zur Notwendigkeit vorheriger Behandlung von Regenwasser, sollte dieses bspw. durch Dacheindeckungen aus Metall belastet sein.

Allgemeiner Hinweis zur Thematik der Stadtsanierung

Die Abteilung Stadtsanierung PLAN HA III-3 bedauert, dass die Themen der Stadtsanierung in der Anlage 1 „Leitbild für nachhaltige Wohngebäude in München“ keinerlei Beachtung finden.

Wir appellieren, dass die Methodik der Stadtsanierung in Kapitel „B.3.2 Münchens Weg zu klimaneutralen und nachhaltigen Gebäuden“ in einem eigenen Punkt benannt werden soll. Inhalte wären unseres Erachtens u.a. der integrierte Planungsansatz für öffentliche und private Flächen, die zwingend erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung in Stadtsanierungsgebieten, Fördermöglichkeiten wie das kommunale Förderprogramm „aktiv. Gestalten“ oder die Beratungsleistungen der Münchner Gesellschaft für Stadtneuerung mbH MGS als Sanierungstreuhänderin der Landeshauptstadt München.

Zudem sollte auch in dem Kapitel K (Förderungen) die verfügbaren Fördermöglichkeiten und kostenlosen Beratungsleistungen in Sanierungsgebieten ergänzt werden, da entsprechende Angebote für die betroffenen Anwohnenden von erheblicher Bedeutung sind.

Allgemeiner Hinweis zu den Begrifflichkeiten:

- Ein Leitbild dient als grundlegende Orientierung und transportiert Werte sowie Visionen.
- Ein Leitfaden bietet klare, praxisorientierte Anweisungen und Handlungsempfehlungen. Und wirkt serviceorientierter
- Eine Orientierungshilfe liefert grundlegende Informationen, um in einem bestimmten Kontext Entscheidungen treffen zu können

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ. Florenz)

Elisabeth Merk

Stadtbaurätin

Anlage

Stellungnahme der Münchener Wohnen

Münchener Wohnen, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
[REDACTED]

Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstraße 31
80331 München

Die Wohnungsbaugesellschaft
der Landeshauptstadt München

Ihr/e Ansprechpartner/in:
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Postanschrift:
Münchener Wohnen GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
10.09.2025

Leitbild für nachhaltige Wohngebäude in München

Sehr geehrte [REDACTED],

danke für die Übersendung des Entwurfs des Leitbilds für nachhaltige Wohngebäude in München. Konkrete Änderungsvorschläge gibt es seitens der Münchener Wohnen nicht, wir möchten die Gelegenheit aber für folgende Anmerkungen nutzen:

Die Münchener Wohnen hat sich bereits heute zum Ziel gesetzt, sowohl im Neubau wie in der Modernisierung nachhaltige Gebäude zu errichten und diese auch nachhaltig zu bewirtschaften. So bieten wir zum Beispiel unseren Mieter*innen seit Jahren erfolgreich Mobilitätsstationen in vielen unserer Projekte an, rüsten unsere Dächer mit Photovoltaikanlagen aus oder diese für die Nutzung durch die SWM vor, errichten extensive und intensive Dachbegrünungen und setzen Pilotprojekte z.B. im Artenschutz (AAD) und Kreislaufwirtschaft um. Im geförderten Wohnungsbau sind bereits viele Vorgaben zum effizienten – und damit suffizienten – Planen vorgegeben, unsere Neubauten sind weitestgehend barrierefrei und unsere Mieterschaft ist vielschichtig und durchmischt.

Aus dieser langjährigen Erfahrung heraus wissen wir aber auch, dass es für die Themen des Leitfadens immer wieder gilt, Zielkonflikte zu lösen und Aspekte gegeneinander abzuwegen. So ist es aus wirtschaftlicher und nachhaltiger Sicht nicht immer sinnvoll, die Umsetzung möglichst hoher Energiestandards anzustreben. Recyclingmaterial kann – vor allem Beton – aufgrund fehlender Nachweise oft nur untergeordnet wiederverwertet und nur im kleinen Rahmen können bereits heute Materialien tatsächlich gemäß ihrer ursprünglichen Bestimmung wiederverwendet werden. Besonders langlebige Produkte, wie die im Text genannten Klinkerfassaden, sind teils kostenintensiv und heizen sich im Sommer auf, widersprechen also wiederum anderen Aspekten des nachhaltigen Bauens. Der Einsatz von Regenwasser zum Wäschewaschen und zur Toilettenspülung ist aktuell noch nicht umsetzbar. Gründächer oder Fassadenbegrünungen müssen bei Hitzeperioden intensiv bewässert werden, die Nutzung von gespeichertem Regenwasser dazu ist aufgrund Platzmangels durch andere Nutzungen meist nicht machbar.

Die Prüfung, ob ein Bestandsgebäude abgebrochen oder modernisiert wird, erfolgt bereits standardisiert für alle entsprechenden Projekte im Bestand, und nicht immer ist angesichts wirtschaftlicher oder nutzungsrelevanter Gründe der Bestandserhalt über das gesamte Portfolio die nachhaltigste Lösung. Das Ziel der Kompaktheit und des einfachen Bauens, das wir sehr unterstützen, ist bei den detaillierten Vorgaben einiger Bebauungsplanungen nicht immer möglich. Multifunktionale Räume und besonders kompakte oder flexible Grundrisse sind oft nicht im Rahmen der Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus umsetzbar.

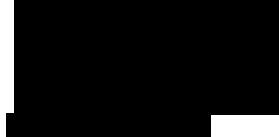
Die oben genannten Beispiele zeigen, dass für die Umsetzung wirklich nachhaltiger Bauweisen teilweise noch gesetzliche Anpassungen notwendig sind, Zielkonflikte neu bewertet und viele Themen einzelfallabhängig in jedem Bauvorhaben geprüft werden müssen, um die beste Lösung für jedes Gebäude zu finden.

Darüber hinaus behandelt der Leitfaden nicht die Kosten, die durch die beschriebenen – vor allem baulichen - Maßnahmen entstehen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Themenspezifisch gibt es in der Tat Förderprogramme, die aber selten auskömmlich und in der aktuellen Situation auch sehr volatil sind (in diesem Zusammenhang regen wir an, die im Leitfaden aufgelisteten Förderprogramme hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen). Bauliche Maßnahmen können nur umgesetzt werden, wenn sie die Bauprojekte nicht zusätzlich kostenmäßig belasten und die Wirtschaftlichkeit gefährden. Dies steht auch im Widerspruch des IFAK Beschlusses, den der Stadtrat kürzlich gefasst hat und der eine Kostenreduktion der Bauprojekte der Münchner Wohnen vorsieht.

Die Münchner Wohnen steht gerne mit ihrer Expertise zur Verfügung und unterstützt die Weiterentwicklung zum nachhaltigeren Bauen sehr.

Mit freundlichen Grüßen

Münchner Wohnen GmbH



Geschäftsführer



Leitung Sektion Nachhaltigkeit und Klimaschutz