Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

I. An Frau Stadträtin Veronika Mirlach
Herrn Stadtrat Andreas Babor
Herrn Stadtrat Matthias Stadler

An die Geschäftsstelle der CSU
Mit der Bitte um Weiterleitung an Herrn Alexander Reissl, Herrn Fabian Ewald, Herrn Hans-Peter Mehling, Herrn Delija Balidemaj

Rathaus

29.06.2026

Sanierungsstau bei der Münchner Wohnen – ist das städtische Geld versumpft?
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01209 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum, Frau StRin Veronika Mirlach, Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Delija Balidemaj, Herrn StR Matthias Stadler vom 21.05.2025, eingegangen am 21.05.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 21.05.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass es immer wieder zu Hinweisen käme, nach denen die Münchner Wohnen die vom Stadtrat gesetzten Sanierungsziele weit verfehle. Sowohl energetische Sanierungen als auch Wohnungssanierungen würden nicht umgesetzt. Die Münchner Wohnen habe in zwei Jahren lediglich einen jeweils zweistelligen Millionenbetrag verwendet und verbaut, obwohl der Stadtrat Sanierungszuschüsse in Höhe von 200 Mio. Euro bereitgestellt habe.

In diesem Zusammenhang stellen Sie die nachfolgenden Fragen, vor deren Beantwortung wir Folgendes voranstellen:

Die Klimastrategie der Landeshauptstadt sieht eine klimaneutrale Gebäudeversorgung bis 2040 vor, die Münchner Wohnen unterstützt dieses Ziel aktiv. Für die Umsetzung der ambitionierten Ziele ist eine ausreichende finanzielle Unterstützung durch die Landeshauptstadt München erforderlich.

Mit Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates am 20.12.2023 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 11692) wurden der Münchner Wohnen für die Jahre 2024 – 2026 insgesamt 200 Mio. EUR zur Sanierungsoffensive – Steigerung der Sanierungsquote von der Landeshauptstadt München gesichert.

Ziel der Mittelbereitstellung, die in Form von Bareinlagen in das Stammkapital der Münchner Wohnen bei gegebener Wirtschaftlichkeit des Vorhabens eingelegt werden, ist die Verwendung für energetische Sanierungen und Heizungsumstellungen auf regenerative Energiequellen. Damit soll es möglich sein, den städtischen Wohnungsbestand zukunftsfähig, klimagerecht und sozialverträglich weiterzuentwickeln.

Im Zuge der Haushaltskonsolidierungen wurden die in Aussicht gestellten Finanzmittel zunächst auf 129 Mio. Euro reduziert und auf die Jahre 2031 ff. verschoben bzw. verteilt.

Diese neuen Rahmenbedingungen haben sich maßgeblich auf die weitere Planung und Realisierung der Projekte und die damit jährlich zur Verfügung stehenden Ressourcen ausgewirkt, so zum Beispiel auf Genehmigungszeiträume sowie externe Faktoren – etwa die Kapazitäten bei Fernwärmeausbau und Fernwärmeanschlüssen.

Im Jahr 2024 wurden 29,17 Mio. Euro an Mitteln beantragt und abgerufen. Für das Jahr 2025 wurden weitere 36,89 Mio. Euro beantragt. Diese Mittel fließen vollständig in konkrete, von den Gesellschaftsgremien der Münchner Wohnen zur Realisierung beschlossene Projekte. Der Mittelabruf sowie deren Verteilung auf die jeweiligen Projekte werden im jährlichen Bar- und Sacheinlagenbeschluss dargelegt.

Die Münchner Wohnen betont, dass einer noch schnelleren Steigerung der Sanierungsquote derzeit finanzielle und technische Hemmnisse entgegenstehen, die nur zum Teil durch die Münchner Wohnen beeinflusst werden können. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung sei das verfügbare Eigenkapital begrenzt und die anhaltende finanzielle Unterstützung durch die Landeshauptstadt wurde eingeschränkt. Die Förderlandschaft biete derzeit nur begrenzte Planungssicherheit. Umstellungen von Heizungen auf Fernwärme hingen vom Fernwärmeausbauplan der SWM ab, die ihrerseits mit diversen Abhängigkeiten umgehen müsse.

Zu Ihren Fragen:

Frage 1:
„Wie hoch ist die Sanierungsquote der Münchner Wohnen in den Jahren 2022, 2023 und 2024? Welche Beträge wurden dafür jeweils in den Jahren aufgewendet? Welche Ziele sind der Geschäftsführung der Münchner Wohnen vorgegeben und zu welchem Grad sind diese erreicht worden?“

Antwort:
Die Münchner Wohnen hat im Jahr 2024 eine Sanierungsquote von 1,2 % bezogen auf den zu sanierenden Bestand (43.000 Wohneinheiten) erreicht.

Eine Betrachtung der Sanierungsquote vor dem Jahr 2024 ist nach Angabe der Münchner Wohnen nicht zielführend. Erst mit dem Beschluss der Vollversammlung zur Sanierungsoffensive der Landeshauptstadt München am 20.12.2023 und der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG zur Münchner Wohnen GmbH Anfang 2024 wurden Bewertungsgrundlagen vereinheitlicht sowie eine gemeinsame strategische Ausrichtung und Zieldefinition festgelegt.
Zudem teilt die Münchner Wohnen mit, dass sie eine langfristige Strategie zur Modernisierung und Sanierung ihres Bestands verfolgt und die Investitionen in den kommenden Jahren deutlich erhöht werden.

Frage 2:
„Welche Sanierungsquote ist für 2025 geplant? Welche Mittel werden zur Zielerreichung benötigt?“

Antwort:
Die Münchner Wohnen hat in ihrer Wirtschaftsplanung 2025 ff. für das Jahr 2025 eine Sanierungsquote von 1,1 % des Gesamtbestands bzw. 1,9 % des zu sanierenden Bestands berücksichtigt. Hierfür wurden Investition in Höhe von rund 76 Mio. Euro eingeplant. Diese Investitionen umfassen dabei in dem jeweiligen Jahr abgeschlossene Maßnahmen, Nachlauf-

kosten und laufende Maßnahmen.
Real erreicht wurde im Jahr 2025 eine Sanierungsquote von 0,1 % bezogen auf den zu sanierenden Bestand. Der Grund hierfür liegt in der notwendigen Verschiebung von fünf umfassenden energetischen Sanierungsvorhaben mit insgesamt 644 Wohneinheiten. Die Projekte wurden auf Anfang 2026 verschoben, so dass auch die Sanierungsrate im Jahr 2026 sehr deutlich ansteigen wird.
Für das Jahr 2025 wurden aus dem Finanzmitteltopf der Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote der Landeshauptstadt München Mittel in Höhe von 36,89 Mio. Euro beantragt und ausbezahlt.

Frage 3:
„Wie viele Wohnungen sind in der Energieversorgung jeweils mit Fernwärme, Öl, Gas, Nachtspeicheröfen oder anderen Energieheizquellen versorgt? Wie viele wurden in den Jahren 2022, 2023 und 2024 umgerüstet?“

Antwort:
Die Bestandsverteilung der Energieversorgung stellt sich aktuell wie folgt dar:

- Fernwärme: 49 %
- Erdgas (zentral und dezentral): 47 %
- Sonstige Energiequellen (Heizöl, Biomasse, Nachtspeicher und Wärmepumpen): 4 %

Die Münchner Wohnen hat im Jahr 2024 176 Wohneinheiten auf Fernwärme umgerüstet.

Frage 4:
„Bis zu welchem finanziellen Aufwand kann die Münchner Wohnen die Sanierungen jährlich aus eigener Kraft stemmen?“

Antwort:
Mit einem Betrag von 66 Mio. Euro könnte die Münchner Wohnen laut eigener Angabe im Mittel, bei einer theoretischen Annahme von 570 €/qm, rund 2,3 % des Gesamtbestandes sanieren. Bezogen auf den zu sanierenden Bestand von 43.000 Wohneinheiten wären dies ca. 3,8 % bzw. 1.650 WE.
Dabei könnten diese Wohnungen entweder umfassend saniert oder eine Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energien erfahren. Die konkrete jährliche Quote ist somit stark abhängig von den individuellen Sanierungsvorhaben. Die Investitionskosten, Fördermöglichkeiten und erforderlichen Eigenkapitalbedarfe können sich gerade bei Maßnahmen im Gebäudebestand zum Teil erheblich voneinander unterscheiden. In den nächsten Monaten plant die Münchner Wohnen die Ausschreibung und Beauftragung einer weitergehenden Bestandsdatenerfassung. Diese soll als Grundlage für die Weiterentwicklung ihres Klimafahrplans zu einer ganzheitlichen Klimastrategie dienen.

Frage 5:
„Wäre eine Sanierung bei der Wiedereinsetzung von zulässigen Mieterhöhungen aus eigenen finanziellen Mittel zu bewältigen?“

Antwort:
Aus Sicht der Münchner Wohnen würde ein Wiedereinsetzen der zulässigen Mieterhöhungen die Einnahmenseite stärken und somit die verfügbaren Eigenmittel erhöhen. Diese wiederum können in die Investitionstätigkeit der Münchner Wohnen fließen und stünden für Neubau- und Modernisierungsprojekte gleichermaßen zur Verfügung. Die genaue Auswirkung auf die Sanierungsquote ist dabei von verschiedenen Faktoren, zum Beispiel der Aufteilung von Eigenmitteln auf Neubau und Modernisierung, der Weiterentwicklung der Sanierungsstrategie sowie der jeweils aktuellen Fördermittelsituation, abhängig.

Frage 6:
„Wieviel städtische Gelder sind für Sanierungen in den Jahren 2022, 2023 und 2024 an die Münchner Wohnen gezahlt worden? Wieviel davon wurde verbraucht, bzw. zurückerstattet? Falls es von der Münchner Wohnen Rückerstattungen an die Stadt gab, bitten wir um Angabe des Zeitraums der zur Verfügungstellung und der erfolgten Rückerstattung.“

Antwort:
Im Jahr 2024 hat die Münchner Wohnen Finanzmittel der Sanierungsoffensive zur Steigerung der Sanierungsquote der Landeshauptstadt München – Eigenkapital in Form von Bareinlagen – in Höhe von 29,17 Mio. Euro sowie Finanzmittel zur Förderung Klimaneutraler Gebäude (FKG) der Landeshauptstadt München in Form von Zuschüssen erhalten.
Grundsätzlich werden Sanierungsprojekte der Münchner Wohnen durch einen Finanzierungsmix realisiert. Dieser setzt sich zusammen aus:

- Finanzmitteln der Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote,
- Eigenkapital der Münchner Wohnen,
- Unternehmensfinanzierungen der Münchner Wohnen,
- Mitteln aus dem FKG-Programm und
- der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW).

Die Beantragung, der Abruf und die Verwendung der Fördermittel unterliegen strengen Verwendungsnachweisen. Der konkrete Finanzierungsmix hängt jeweils von der Struktur des einzelnen Projekts ab.
Die Münchner Wohnen beantragt Finanzmittel nur für laufende bzw. bereits geplante und durch den Aufsichtsrat der Münchner Wohnen genehmigte Projekte. Alle erhaltenen Mittel fließen somit in (an)laufende Projekte und werden im jeweiligen Jahr durch den Jährlichen Bericht zur finanziellen Abwicklung (Bar- und Sacheinlagenbeschluss) definiert, welcher eine detaillierte, projektbezogene Mittelzuweisung beinhaltet.

Frage 7:
„Bestehen offene Rückerstattungsansprüche der Stadt gegen die Münchner Wohnen? Falls ja, in welcher Höhe und wie setzen sich diese grob zusammen?“

Antwort:
Es bestehen keine Rückerstattungssprüche der Landeshauptstadt München gegenüber der Münchner Wohnen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin