

**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk**  
Stadtbaurätin

24.01.2019

**An die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/Rosa Liste**  
**Rathaus**

**Konkrete 5-Jahrespläne der städtischen Wohnungsbau-  
gesellschaften für energetische Sanierungsmaßnahmen  
im Gebäudebestand**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 02687 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN - rosa Liste**  
**vom 24.11.2016, eingegangen am 24.11.2016**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 24.11.2016 haben Sie den o.g. Antrag mit folgendem Inhalt gestellt:

„Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, ab 2017 einen 5-Jahresplan mit **konkreten Zielvorgaben** für energetische Sanierungen zu entwickeln, diesen dem Stadtrat vorzustellen und jährlich fortzuschreiben. Ziel der 5-Jahresplanung ist eine Sanierungsquote von mindestens 10%. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Sanierungsquote von 2% und damit auch dem Ziel, das die Bundesregierung für den gesamtdeutschen Wohnungsbestand als notwendig ansieht, um die bundesdeutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Als Energiestandard wird Neubaustandard ENEC 2016 angestrebt. Die Stadtratsmitglieder, die in den Aufsichtsräten von GWG und GEWOFAG vertreten sind, werden gebeten, sich in den ARäten in diesem Sinne einzusetzen.“

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages fällt in den Zuständigkeitsbereich der Geschäftsführungen der Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG.

Zunächst bitten wir die verspätete Beantwortung zu entschuldigen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte mit Schreiben vom 07.02.2017 aufgrund umfangreicher und komplexer Klärungen zum Sachverhalt um Fristverlängerung gebeten. Aufgrund der Anlaufphase der fachlichen Schwerpunkte des neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016) und deren Auswirkungen auf den Bereich Sanierung und Instandhaltung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kann die Beantwortung Ihres Antrags erst jetzt erfolgen.

Zu Ihrem Antrag vom 24.11.2016 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG um Stellungnahmen zu Ihrem Antrag gebeten.

### **Stellungnahme der GWG München**

Die GWG teilt mit, dass die Gesellschaft eine fünfjährige Wirtschaftsplanung vornimmt und von ihrem Aufsichtsrat beschließen lässt. Kernelemente der Wirtschaftsplanung sind neben den Maßnahmen und den erforderlichen Mitteln im Bereich des Neubaus auch die Planung der Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen. So waren beispielsweise für den 5-Jahres-Zeitraum von 2017 – 2021 für Instandhaltungsaufwendungen ca. 200 Mio. EUR geplant.

Die GWG führt weiter aus, dass bei der Gesellschaft baualtersbedingt ein Bestand existiert, der zum Abbruch bei anschließendem Neubau vorgesehen ist. Eine Sanierung unter Erhalt des Bestandes ist in diesen Fällen wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dieser Bestand wird durch eine höhere Anzahl an Neubauwohnungen ersetzt, die – im Vergleich zum Bestand – nach hochwertigen energetischen Standards realisiert werden. Laut GWG ist zudem eine rein energetische Sanierung grundsätzlich nur in bestimmten Situationen sinnvoll. Vereinbar mit der Ertragslage der Gesellschaft und im Sinne der Mieterinnen und Mieter sind oft nur Sanierungen, die in Kombination mit anderen Maßnahmen, z.B. barrierefreie Anpassung der Grundrisse etc., eine umfassende Sanierung darstellen.

Aus Sicht der GWG wird also dem Antrag bereits insoweit entsprochen, als 5-Jahres-Budgets für Instandhaltung bestehen. Eine rein isolierte Betrachtung nur des energetischen Zustands eines Gebäudes und ein rein isoliertes Vornehmen nur von energetischen Sanierungsmaßnahmen wird jedoch beim vorhandenen Bestand der GWG nicht sinnvoll sein, da aufgrund des hohen Durchschnittsalters meist umfassende Sanierungen bzw. Abbruch mit Neubau untersucht werden.

### **Stellungnahme der GEWOFAG Holding GmbH**

Ebenso wie die GWG erstellt auch die GEWOFAG Holding GmbH eine fünfjährige Wirtschaftsplanung, die vom Aufsichtsrat beschlossen wird. Der Wirtschaftsplan enthält neben dem Neubauprogramm auch die konkreten Sanierungsmaßnahmen für die nächsten fünf Jahre. Aufgrund der Wohnungssituation in München liegt aktuell der Fokus im Neubau und in der Erhaltung der Bestandsgebäude. Im Wirtschaftsplan 2019, der aktuell erstellt und in der kommenden Aufsichtsratssitzung beschlossen werden soll, hat die GEWOFAG Investitionen in den Bestand in Höhe von ca. 370 Mio. EUR für die Jahre 2019 – 2023 vorgesehen.

Der GEWOFAG-Konzern führt, trotz der großen Aufgaben im Neubau, nennenswerte Sanierungen in seinem Gebäudebestand durch. In den Geschäftsjahren 2012 bis 2016 hat der Konzern Beträge zwischen 23 und 28 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) pro Jahr in den Erhalt des eigenen Immobilienbestands investiert. In den kommenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen von durchschnittlich 30 EUR/m<sup>2</sup> WF jährlich geplant. Diese Investitionen liegen damit deutlich über den durchschnittlichen Aufwendungen vergleichbarer Wohnungsunter-

nehmen. Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand in der Wohnungswirtschaft liegt bei ca. 17 EUR/m<sup>2</sup> WF und Jahr.

Neben den werterhaltenden Instandhaltungsaufwendungen investiert der GEWOFAG-Konzern darüber hinaus in wertschaffende Modernisierungsmaßnahmen, z.B. im Rahmen von energetischen Sanierungen. Die GEWOFAG verweist beispielsweise auf die aktuellen Sanierungsvorhaben in der Siedlung „Max II“ im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg. Die Sanierung von „Max II“ erfolgt in fünf Bauabschnitten. Es werden insgesamt ca. 1.200 Wohnungen energetisch modernisiert und das im bewohnten Zustand und bei laufendem Betrieb. Die ersten drei Bauabschnitte sind bereits abgeschlossen. Aktuell befindet sich der vierte Bauabschnitt in der operativen Durchführung, im aktuellen Wirtschaftsplan sind hierfür ca. 16 Mio. EUR eingestellt. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt ca. 50 Mio. EUR.

Bei weiteren Sanierungsmaßnahmen im GEWOFAG-Bestand liegt der Schwerpunkt in der Sanierung mit energetischen Verbesserungen an den Fenstern, den Fassadenanschlüssen sowie der Haustechnik (inkl. Beleuchtung). Zusätzlich trägt derzeit die Erneuerung von über 25 Heizungsanlagen nennenswert zur Energieeinsparung bei.

Die vom GEWOFAG-Konzern durchgeführten Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen erfolgen im sozial verträglichen Rahmen, ohne dabei unwirtschaftlich zu sein. Durch die Einführung der Mietendämpfung „Städtische Mietpreisbremse München“, (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018) hat sich die Situation aus Sicht der GEWOFAG maßgeblich verändert und es muss geprüft werden, inwieweit künftig energetische Modernisierungen wirtschaftlich durchgeführt werden können.

Für die GEWOFAG ist der funktionierende Gebäudebestand Grundlage für die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter und damit Basis für alle weiteren Aktivitäten des Konzerns. Die GEWOFAG wird deshalb die Sanierung des eigenen Gebäudebestandes auch bei der aktuell großen Neubautätigkeit nicht vernachlässigen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes ökologisch und sozial gestalten. Aus Sicht der GEWOFAG ist es aufgrund der Heterogenität des Wohnungsbestandes nicht zielführend, feste Quoten mit durchgängig hohen Standards zu fixieren. Eine Erhöhung der Rate für energetische Sanierungen im bewohnten Bestand auf 2% ist derzeit nicht darstellbar. Vielmehr besteht laut GEWOFAG die Notwendigkeit sich mit gering-investiven, aber effektiven Einzelmaßnahmen auseinanderzusetzen und diese Maßnahmen förderfähig zu gestalten. Die GEWOFAG sieht sich als städtisches Wohnungsunternehmen in der Pflicht, den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen des eigenen Bestandes zum Wohle der Stadtgesellschaft weiter zu senken.

### Übersicht über die Modernisierungsmaßnahmen der beiden Gesellschaften

	<b>GWG München</b>	<b>GEWOFAG</b>
Aktueller Wirtschaftsplan	2019 – 2023	2019 - 2023
Geplante Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 202 Mio. EUR	ca. 370 Mio. EUR <sup>1</sup>
Modernisierungsmaßnahmen		

incl. energetische Sanierungen	ca. 3.600 Wohnungen	ca. 2.500 Wohnungen <sup>2</sup>
Geplante Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 6.900 Wohnungen	ca. 3.300 Wohnungen <sup>2</sup>

**Anmerkungen zu den Angaben der GEWOFAG:**

<sup>1</sup> *Geplante Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen inkl. ungeplanter Instandhaltung mit Kosten für Wohnungsrenovierung/-einzelmodernisierung und Störungsbehebung*

<sup>2</sup> *Angabe der Anzahl Wohnungen nur für Wohngebäudesanierungen (ohne Berücksichtigung von Maßnahmen, welche ausschließlich Tiefgaragen, Heizungen, Gebäudetechnik, Aufzug, Kanal, Außenanlagen, Gewerbe usw.) betreffen. Nicht enthalten sind ebenfalls Wohnungen, welche im Rahmen von Wohnungsrenovierung/-einzelmodernisierungen bzw. Störmeldungen instandgesetzt werden.*

**Stellungnahme des Referats für Gesundheit und Umwelt**

Das Referat für Gesundheit und Umwelt bat um Aufnahme folgender Ausführungen:

Das RGU steht dem Vorschlag, wonach sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften über einen kontinuierlich fortzuschreibenden 5-Jahresplan zur Umsetzung der städtischen Klimaschutzziele im Bereich der Gebäudesanierung verpflichten und die Sanierungsrate und die Sanierungstiefe im Gebäudebestand entsprechend erhöhen, positiv gegenüber.

Die Begrenzung des Klimawandels ist eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Die Bundesregierung hat sich daher bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand als Ziel gesetzt. Aus Sicht des RGU muss hierfür konsequent die Niedrigstenergiebauweise bei Neubauten umgesetzt werden, aber vor allem muss die aktuelle jährliche Sanierungsrate bei Bestandsgebäuden von derzeit ca. 1% auf 2% gesteigert werden. Dieses Ziel wird auch von der Bundesregierung angestrebt.

Zur Erreichung des vom Stadtrat am 27.09.2017 beschlossenen Ziels der Klimaneutralität bis 2050 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08521 zum IHKM) spielt nach Einschätzung des RGU der Endenergieverbrauch der Münchner Gebäude und die hier verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen eine wichtige Rolle. Dementsprechend sollte die Sanierungsquote auch in München kurz- und mittelfristig auf 2%, langfristig sogar noch deutlich darüber hinaus gesteigert werden. Als Sanierungsziel ist dabei mindestens der Neubaustandard nach EnEV anzustreben.

Aus Sicht des RGU sind große Anstrengungen und Investitionen im Gebäudebestand (Wärmedämmung, Fensteraustausch; Beseitigung von Wärmebrücken; Ertüchtigung der Heizung, Warmwasserbereitung und Belüftung) notwendig. Hier könnten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mit positivem Beispiel und mit entsprechender Signalwirkung für private Wohnungsunternehmen vorangehen. Das RGU hält es für zielführend, in den fünfjährigen Wirtschaftsplänen von GWG und GEWOFAG einen entsprechenden Schwerpunkt zu setzen und fortlaufend die energetische Sanierungsquote, den energetischen Standard, den finanziellen Aufwand in diesem Bereich und das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu dokumentieren.

Laut RGU ist es auch im Interesse von Mieterinnen und Mietern sinnvoll, durch Verringerung des Energiebedarfs die Energiekosten und damit die Nebenkosten zu senken und gleichzeitig eine gewisse Unabhängigkeit von schwankenden, in der Tendenz aber steigenden Energiepreisen herzustellen.

Die Kosten für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden können zu einem Teil über Fördermittel von Bund und LHM gedeckt werden. Das „Förderprogramm Energieeinsparung“ (FES) der Landeshauptstadt München bezuschusst auch Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden. Neben den förderfähigen Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle wird ab dem 01.04.2019 der „Münchner Sanierungsstandard 2019“ eingeführt. Mit diesem können Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden niederschwellig und je nach Energieeffizienz mit gestaffelten Fördersätzen von bis zum 130 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche unterstützt werden. Die Sanierung nach Passivhausstandard kann zukünftig mit bis 200 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert werden.

### **Fazit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestätigt die Ausführungen der beiden Gesellschaften. Der Schwerpunkt liegt derzeit nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016) auf dem Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Die Wirtschaftspläne der Gesellschaften enthalten neben dem Neubau auch die Planungen für Maßnahmen im Bestand. Die strategischen Ziele für Gebäudemodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen werden von den Aufsichtsräten der Gesellschaften genehmigt und vom Stadtrat beschlossen. Für Gebäudemodernisierungen wird nach den strategischen Zielen die energetische Aufwertung unter Verwendung entsprechender Förderprogramme angestrebt und soweit wirtschaftlich vertretbar im Einzelfall umgesetzt.

Für energetische Sanierungen ist aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die Vorgabe eines energetischen Standards und einer fixen Quote nicht zielführend. Der Zustand der zu sanierenden Gebäude stellt sich je nach Baualter und Qualität der bisherigen Instandhaltung sehr differenziert dar. Nach den Erfahrungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist es zwingend erforderlich, für die jeweiligen Gebäude individuelle Sanierungskonzepte zu erstellen, bei denen die Versorgung und der Standard der Gebäudehülle für die jeweilige Bausubstanz energetisch und wirtschaftlich sinnvoll geplant werden. Dabei spielt es beispielsweise eine Rolle, ob die Sanierung im bewohnten Zustand erfolgen muss oder ob der leere und unbewohnte Altbau von Grund auf energetisch saniert werden kann.

Wie bereits von den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG sinngemäß dargestellt, befindet sich die energetische Sanierung des Gebäudebestandes im Spannungsfeld zwischen dem technisch Möglichen mit dem wirtschaftlich Umsetzbaren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist aber darauf hin, dass im Gebäudebestand auch durch niederschwellige energetische Sanierungsmaßnahmen bereits deutliche Verbesserungen der energetischen Performance des Gebäudes hinsichtlich des Wärme- und Energiebedarfs erreicht werden kann. Die Kosten für diese Maßnahmen können über Förderprogramme zumindest anteilig gefördert werden. Hier wird insbesondere auf das Förderprogramm Energieeinsparung FES des RGU verwiesen, welches auch von GEWOFAG und GWG in Anspruch genommen wird.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin