

GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Landeshauptstadt München  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Beteiligungsmanagement HA III/03  
Blumenstraße 31  
80331 München

GWG München

**Geschäftsführung**

Heimeranstraße 31, 80339 München  
T 089 55 114 513

**Stadtratsantrag Circular Economy 6 –  
Sanierungsquote auf 4 % steigern!**

10.05.2021

Sehr geehrte Frau

vielen Dank für die Weiterleitung des CSU Stadtratsantrag „Circular Economy 6 - Sanierungsquote auf 4 % steigern!“ mit der Bitte um Stellungnahme. Wir können Ihnen folgendes mitteilen.

Die GWG München hat einen sehr heterogenen Gebäudebestand sowohl hinsichtlich der Baualterklassen, der Bauarten wie auch des baulichen Zustands der Gebäude. Aus diesem Grund erhebt die GWG München regelmäßig detailliert die technischen Daten ihres Gebäudebestands, die als Grundlage des Sanierungsprogramms dient. Da für eine möglichst hohe CO<sub>2</sub> Reduktion die Art und der Zustand der Wärmeversorgung maßgeblich ist, werden in einem ersten Schritt die Gebäude hinsichtlich CO<sub>2</sub>-Einsparungspotential bei der Haustechnik und in einem zweiten Schritt der Sanierungsbedarf des Gebäudes untersucht. Die Priorisierung der Maßnahmen ergibt sich dann aus der Verschneidung des haustechnischen Verbesserungspotentials mit der Notwendigkeit der Sanierung der Gebäudehülle. Die Art der Maßnahme ist abhängig von der notwendigen Eingriffstiefe, die für jeden Gebäudetyp bzw. ggf. jedes Einzelgebäude separat festgelegt werden muss. So ist beispielsweise der Standard EH 70 und höher nur für Wohnungen erreichbar für die ein Fernwärmeanschluss vorhanden oder möglich ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei Sanierungen, die nur im unbewohnten Gebäude durchgeführt werden können, dies ist bei umfangreichen Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung der Fall, eine Umsetzung der Mieter Voraussetzung ist. Die GWG München hat aufgrund von Abbruch und Neubau im Regelfall eine maximale Kapazität von jährlich 150 Wohnungen – in Ausnahmefällen bis zu 200 Wohnungen –, wobei Ersatzwohnraum für die Bewohner bereits jetzt schwer zu finden ist. Eine Erhöhung um beispielsweise weitere 200 Wohnungen p.a., deren energetische Modernisierung eines Leerzugs bedarf, ist daher nicht realistisch. Zum einen würde dies bedeuten, dass ent-

GWG Städtische  
Wohnungsgesellschaft  
München mbH  
Heimeranstraße 31  
80339 München

Vorsitzende des  
Aufsichtsrates:  
Bürgermeisterin  
Verena Dietl  
Geschäftsführung:

(Sprecher),  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Seiten

**1/2**

Sitz und Registergericht:  
München  
Handelsregister B 7687  
Steuer-Nr. 143/143/40133  
USt-IdNr. DE129521972



weder mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen mit Umsetzern belegt werden müssten oder etwa ein Viertel aller insgesamt (inkl. Fluktuation) zur Verfügung stehenden Wohnungen.

Ausgehend von 30.000 Wohnungen im Bestand, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> je Wohnung, führt eine Sanierungsquote von 4 % p. a. zu einer Sanierung von 1.200 WE p. a. bzw. 78.000 m<sup>2</sup> p. a. zu sanierender Wohnfläche.

Für die Kostenberechnung wird der gemittelte Kostenansatz i. H. v. 1.500 €/m<sup>2</sup> Wfl. (KGR 200-700) angesetzt sowie eine Baukostensteigerung i. H. v. 5 % p. a. bis 2025 und ab 2025 von 2 % p. a.

Die o. g. Parameter führen in Summe zu folgendem Kapitalbedarf:

	<b>gesamt</b>	dv. 2022	dv. 2023	dv. 2024	dv. 2025	dv. 2026-2030
<b>Kapitalbedarf in Mio. €</b>	<b>1.227,6</b>	136,4	136,4	136,4	136,4	682,0

Aus aktueller Sicht würde die Erhöhung der Sanierungsquote folglich zu einem Kapitalbedarf i. H. v. 1.227,6 Mio. € führen.

Zur Erreichung der Klimaneutralität der LHM bis 2030 ist für die GWG München eine klimaneutrale Wärmeversorgung ein wichtiger Baustein. Diese fließt mit weiteren Maßnahmen wie z.B. Biodiversität, Aufwertung der Freiräume, Mobilitätskonzepte in eine Quartiersbetrachtung (Bestand und Neubau) ein und kann über die Fläche gesehen einen höheren Beitrag zur Klimaneutralität beitragen als die Einzelbetrachtung eines Gebäudes.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sprecher der Geschäftsführung

Geschäftsführerin