



**Christine Kugler**  
Berufsmäßige Stadträtin

Über die  
BA-Geschäftsstelle Ost  
An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses  
--05 - Au-Haidhausen

**Prüfung eines Zuschusses oder Darlehens für Wohnungsgenossenschaften im Bereich  
des 5. Stadtbezirkes für die vom Stadtrat beschlossenen Klimaschutzprogramme**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03640 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 16.02.2022**

Sehr geehrter Herr Spengler,

der o.g. Antrag wurde uns vom Direktorium mit der Bitte um weitere Bearbeitung zugeleitet;  
er bezieht sich auf ein Geschäft der laufenden Verwaltung i. S. d. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und  
§ 12 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung.

Mit diesem Antrag fordert der BA 05 – Au-Haidhausen die Prüfung eines Zuschusses oder  
Darlehens für Wohnungsgenossenschaften im Bereich des 5. Stadtbezirkes aus den vom  
Stadtrat beschlossenen Klimaschutzprogramme für die energetische Sanierung ihres  
Wohnungsbestandes unter Erhalt der günstigen Mietpreise.

In der Begründung zu diesem Antrag wird u.a. ausgeführt, dass der Bauverein München  
Haidhausen e. G. über einen großen Wohnungsbestand mit teilweise sehr günstigen Mieten  
verfügt, der aufgrund von derzeit sehr hohen und teuren Sanierungs-Standards sowie der  
aktuell geltenden Regelungen zur Deckelung von Modernisierungsumlagen nicht saniert  
werden kann.

*Abteilung*  
Telefon: (089) 233 –  
Telefax: (089) 233 –  
Bayerstraße 28a, 80335 München

Zu diesem Antrag kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Sowohl auf Bundesebene als auch auf kommunaler Ebene, bei der Stadt München, wird die Sanierung von Wohngebäuden stark unterstützt und großzügig bezuschusst. Es herrscht allgemein Übereinstimmung darüber, dass möglichst schnell und effizient saniert werden muss, um die Klimaziele zu erreichen. München hat sich mit dem Stadtratsbeschluss vom Dezember 2019 zum Ziel gesetzt, bereits 2035 klimaneutral zu sein. Mit einer Sanierung wird der energetische Standard des Gebäudes für die nächsten 25 Jahre (Anlagentechnik) bzw. 50 Jahre (baulicher Wärmeschutz) fest gelegt. Unter dem Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands 2035 (oder später) muss also jede Sanierung, die aktuell in Angriff genommen wird, dazu geeignet sein, einen CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebetrieb spätestens ab 2035 zu gewährleisten. Unter dieser Zielvorgabe wurde das Förderprogramm Energieeinsparung FES der LHM novelliert und programmgemäß umbenannt in Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude - FKG. Das FKG wird, nach erfolgtem Stadtratsbeschluss am 29.07.2022, und nach Umsetzung in der Fördermittelsoftware im Oktober 2022 in Kraft treten, vorgezogene Maßnahmen wie die Energieberatung, Effizienzhaus-Standards bei Neubau und Sanierung und zugehörige Bonusmaßnahmen können bereits ab Ende Juli 2022 beantragt werden. Die FKG-Fördermaßnahmen bei Sanierung sind an die neue Bundesförderung effiziente Gebäude BEG gekoppelt. Detaillierte Informationen, auch bereits zur FKG-Richtlinie, sind zu finden unter [www.muenchen.de/fes](http://www.muenchen.de/fes) .

Im Bereich des energieeffizienten Bauens und Sanierens ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 01.07.2021 für Einzelmaßnahmen und am 21.10.2021 für Effizienzhäuser in Kraft getreten<sup>1</sup>. Mit diesen Förderprogrammen des Bundes werden bei der Sanierung von Wohngebäuden sowohl Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik für Heizung, Lüftung und Trinkwarmwasserversorgung bezuschusst (BEG EM), als auch die Komplettisanierung zu einem Effizienzhaus-Standard EH (BEG WG). Neu ist die Einführung der EE-Klasse zu den EH-Standards (bei Neubau und Sanierung), die den vermehrten Einsatz Erneuerbarer Energien zur Deckung des Heiz- und Trinkwarmwasser-Energiebedarfs fördert, sowie die Nachhaltigkeits- bzw. NH-Klasse bei Neubau. Neu ist auch die Möglichkeit, neben der Kreditförderung (mit Tilgungszuschuss), eine reine Zuschussförderung zu beantragen. Euro je Wohneinheit für die EE-Klasse des EH-Standards. Mit der Koppelung an die Bundesförderung hat das FKG für die Sanierungsmaßnahmen die Förderbedingungen und -systematik der BEG übernommen und stockt diese – unter

1 Die Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM), - Wohngebäude BEG WG und Nichtwohngebäude BEG NWG wurden im Bundesanzeiger veröffentlicht; ihre Geltungsdauer endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030  
[https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/effiziente\\_gebaeude\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/effiziente_gebaeude_node.html)  
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-fuer-effiziente-Gebaeude/>

zusätzlichen FKG-Bedingungen - auf, bis zu einer Förderquote von maximal 60% der förderfähigen Investitionskosten. Im FKG sind fossile Brennstoffe bei allen Fördermaßnahmen zur Energieeinsparung ausgeschlossen, sowie bei Komplettanierung Effizienzhaus-Standards, die schlechter sind als der Standard EH55, jeweils auch in der EE-Klasse, mit Ausnahme des FKG-geförderten Standards EH Denkmal und EH Denkmal-EE.

Die Zuschüsse bemessen sich nach den förderfähigen Investitionskosten (Kosten für die Dämmung, Fenstererneuerung, Anlagentechnik, inkl. Umfeldmaßnahmen, wie Gerüst, z.B.). Sie sind gedeckelt auf 120 TSD Euro je Wohneinheit (für alle EH-Standards) bzw. auf 150 TSD Euro je Wohneinheit für die EE-Klasse des EH-Standards.

Die Fördersätze der BEG sind abgestuft, je nach Anforderung an den EH-Standard.

**Tabelle der BEG- und FKG-geförderten Sanierungs-Standards:**

Sanierung	BEG		FKG	BEG+FKG			
	max ff Kosten / WE	max Zu- BEG schuss/WE		BEG +FKG	max Zu- schuss / WE	für WE à 70 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WoFl	
<b>EH40 EE</b>	150.000 €	50%	75.000 €	<b>10%</b>	<b>60%</b>	90.000 €	1.286 €
<b>EH40</b>	120.000 €	45%	54.000 €	<b>10%</b>	55%	66.000 €	943 €
<b>EH55 EE</b>	150.000 €	45%	67.500 €	<b>10%</b>	55%	82.500 €	1.179 €
<b>EH55</b>	120.000 €	40%	48.000 €	<b>10%</b>	50%	60.000 €	857 €
EH70 EE	150.000 €	40%	60.000 €	---	---	---	
EH70	120.000 €	35%	42.000 €	---	---	---	
EH85 EE	150.000 €	35%	52.500 €	---	---	---	
EH85	120.000 €	30%	36.000 €	---	---	---	
EH100 EE	150.000 €	32,5%	48.750 €	---	---	---	
EH100	120.000 €	27,5%	33.000 €	---	---	---	
<b>EH Denkmal EE</b>	150.000 €	30%	45.000 €	<b>10%</b>	40%	60.000 €	857 €
<b>EH Denkmal</b>	120.000 €	25%	30.000 €	<b>10%</b>	35%	42.000 €	600 €

Neben den Effizienzhaus-Standards ist im FKG – unabhängig von der BEG - auch eine Sanierung im zertifizierten EnerPhit- oder Passivhaus-Standard förderfähig. Die Fördersätze liegen bei 280 bis 320 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, gefördert werden maximal 100 m<sup>2</sup> je Wohneinheit. BEG-geförderte Einzelmaßnahmen werden im FKG generell mit 15% der förderfähigen Investitionskosten aufgestockt und erreichen mit der BEG kumuliert Fördersätze von 35% (Gebäudehülle, Heizungsoptimierung, Anlagentechnik) bis zu 50% (Wärmepumpen) der anrechenbaren Investitionskosten von maximal 60 TSD Euro je Wohneinheit, Antrag und Jahr. FKG-Voraussetzung für die Beantragung und Förderung von Einzelmaßnahmen ist außerdem, dass diese Bestandteil einer im FKG geförderten energetischen Sanierungsberatung sein müssen, in der dargestellt ist, mit welchen Maßnahmen Schritt-für-Schritt, nach Durchführung aller Maßnahmen, am Ende mindestens der Effizienzhaus-Standard EH55 oder besser erreicht wird.

Die energetische Fachplanung und Baubegleitung wird ebenso BEG-gekoppelt mit 20% der Investitionskosten bezuschusst. In Summe dürfen die kumulierten Zuschüsse je Bauvorhaben, für dieselben Maßnahmen, eine Förderquote von 60% nicht überschreiten.

Unabhängig von der BEG wird im FKG die energetische Sanierungsberatung gefördert und der Einsatz nachwachsender Rohstoffe in Kombination mit einer Energiesparmaßnahme.

Als 5. Förderbaustein werden im FKG außerdem Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von erneuerbarem Strom zur Netzeinspeisung gefördert.

Viele weitere Informationen rund um das Thema Förderprogramm Energieeinsparung FES finden Sie auch im Internet unter [www.muenchen.de/fes](http://www.muenchen.de/fes).

An Hand der Tabelle mit den dargestellten Fördersätzen und Zuschüssen je Wohneinheit sollte nachvollziehbar sein, dass die Kosten der energetischen Sanierung, also die umlagefähigen Modernisierungskosten, zu einem hohen Anteil (max 60%) gedeckt werden können. Damit sollen auch Wohnungsbaugenossenschaften in ihrer Bauherrenfunktion ermutigt werden, die Sanierung ihres Wohnungsbestands zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands in Angriff zu nehmen.

In Bezug auf die Forderung des Erhalts günstiger Mietpreise bleibt festzustellen, dass energetische Sanierungen zu den Modernisierungskosten zählen, und damit gemäß BGB § 559 ff umlagefähig sind auf die Mieten. Zum Schutz der Mieter ist diese Umlage gedeckelt auf 8% des anrechenbaren Modernisierungskostenanteils je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach § 559a, Anrechnung von Drittmitteln, müssen jedoch zur Ermittlung der anrechenbaren Modernisierungskosten Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten von diesen Kosten abgezogen werden.<sup>2</sup> D.h. durch die Fördermittel von bis zu 60% der Investitions- / Modernisierungskosten werden indirekt auch die Mieter entlastet. Eine weitere, nicht unerhebliche Entlastung der Mieter ist selbstverständlich langfristig durch die Minderung der Heiz- und Stromkosten nach der energetischen Sanierung zu erwarten. Schließlich sollte auch die Entlastung von CO<sub>2</sub>-Abgaben für fossile Brennstoffe, die stetig steigen werden und künftig auf sowohl Mieter als Vermieter verteilt werden sollen in die Betrachtung einbezogen werden.

Abschließend kann in Bezug auf Mietpreisbindung und Einkommens orientierte Förderung noch auf das Wohnbauförderprogramm des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen werden. Im Rahmen der Einkommens orientierten Förderung von Wohnraum (EOF) kann mit dem Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ die „Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen, insbesondere mit deren nachhaltiger energetischer Verbesserung...“ gefördert werden<sup>3</sup>. Nähere Informationen sind zu finden unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

2 BGB § 559a, Anrechnung von Drittmitteln:

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

Quelle <https://dejure.org/gesetze/BGB/559a.html>

3 [https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV\\_2330\\_B\\_12898](https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2330_B_12898)

Außerhalb der dargestellten bestehenden Fördermöglichkeiten können keine gesonderten Fördermittel für die energetische Sanierung des Wohnungsbestands von gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften aus dem Klimaschutzbudget bereit gestellt werden.

Der Antrag **20-26 / B 03640** des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom **16.02.2022** ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christine Kugler  
berufsmäßige Stadträtin