

# Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Münchner Wohnen

## Präambel

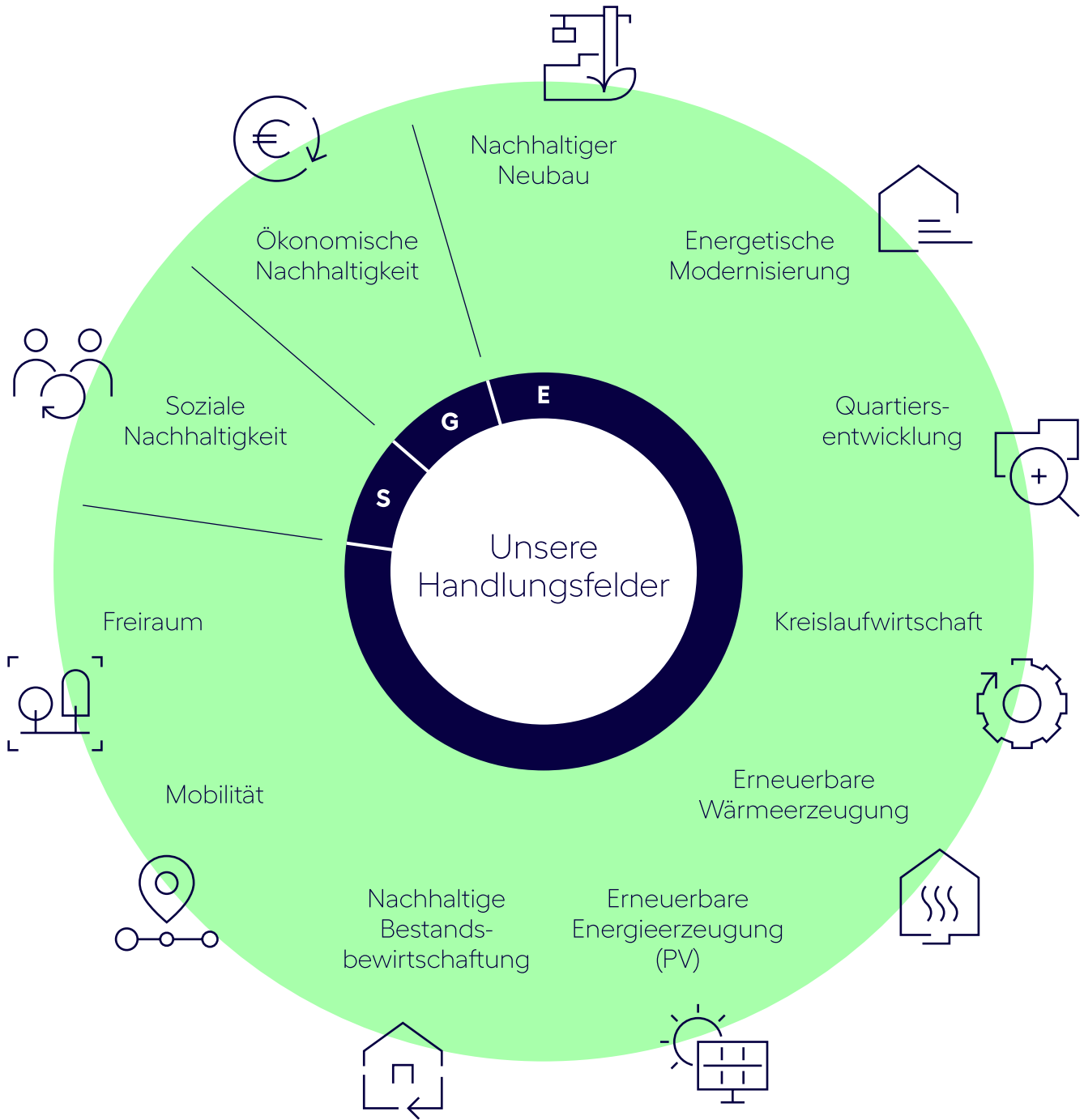
Als städtische Wohnungsgesellschaft in München schaffen und bewirtschaften wir sozialverträglichen Wohnraum. Unser Handeln hat damit nicht nur Auswirkungen auf Menschen und Nachbarschaften, sondern auch auf die Umwelt und das Klima.

Deshalb sehen wir unsere Verantwortung darin, hochwertigen und bezahlbaren Wohnungsbau für München mit Nachhaltigkeit und Klimaschutz in Einklang zu bringen. Auf diese Weise schaffen wir ein lebenswertes Umfeld für unsere Mieter\*innen und leisten gleichzeitig einen Beitrag für eine erstrebenswerte Zukunft kommender Generationen. Durch Pilot- und Modellprojekte tragen wir außerdem zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Münchner Baukultur bei.

Nachhaltiges Handeln bedeutet für uns, ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte ganzheitlich zu betrachten. Im hier vorliegenden Leitbild stellen wir unser Nachhaltigkeitsverständnis vor und formulieren unsere Ziele und Ambitionen sowie ihre Herausforderungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern. Unser übergeordnetes Unternehmensleitbild und die Unternehmensstrategie bilden dazu die Grundlage.

Im hier vorliegenden Leitbild stellen wir unser Nachhaltigkeitsverständnis vor und formulieren unsere Ziele und Ambitionen.

**Die wesentlichen Handlungsfelder unserer Klimaschutzstrategie**



- E** Ökologische Nachhaltigkeit
- S** Soziale Nachhaltigkeit
- G** Ökonomische Nachhaltigkeit

# Ökologische Nachhaltigkeit

## Umwelt und Klimaschutz

### Ziele und Herausforderungen

Wir bewegen uns im Spannungsfeld zwischen dringender Schaffung bezahlbaren Wohnraums und unseren ehrgeizigen Klimaschutzzielen. Unser Anspruch ist es deshalb, zukunftsfähige Wohnungen zu errichten, zu erhalten und dabei Ressourcen zu schonen. Baurechtsmehrungen streben wir daher insbesondere durch Nachverdichtung im Bestand mit möglichst geringer Flächenversiegelung an. Hierbei müssen wir unterschiedliche Herausforderungen, wie Zielkonflikte in der Planung, die Dauer von Genehmigungen, Lieferengpässe und Kostensteigerungen sowie den Fachkräftemangel, die volatile Förderlandschaft und die aktuelle geopolitische Situation bewältigen.

Die Klimaneutralität im Eigenbetrieb der Münchner Wohnen streben wir als städtische Beteiligungsgesellschaft, gemäß dem Ziel der Landeshauptstadt München einer klimaneutralen Stadtverwaltung, bis 2030 an.

Im Einklang mit dem Klimaschutzziel der Landeshauptstadt München, bis 2035 die Klimaneutralität der Gesamtstadt zu erreichen, haben wir für unseren Wohnungsbestand entsprechende Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen definiert (Scope 1 und 2): Das Ziel von 0,07 t CO<sub>2</sub>e pro Person und Jahr entspricht etwa 3 kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (für die Wärmebereitstellung inklusive Warmwasser und Hilfsstrom für die Wärmeversorgung). Um dieses Ziel zu erreichen, werden unsere Gebäude prioritär an die Fernwärme der Stadtwerke München angeschlossen. Ihre annähernd emissionsfreie Versorgung aus Geothermie, die bis 2040 erreicht sein soll, hat dabei eine essenzielle Bedeutung. Um die Energieverbräuche unserer Gebäude zu minimieren, streben wir im Neubau den Standard Effizienzhaus 40 und im Bestand eine Sanierungsquote von jährlich vier Prozent an. Dabei prüfen wir projektspezifisch den sinnvollsten Energiestandard, gemessen an Wirtschaftlichkeit (auch in Verbindung mit der Verfügbarkeit von Fördermitteln) und Energieeinsparung.

Darüber hinaus leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Stromwende in München, indem wir jährlich zehn Prozent der Dächer unserer Bestandsgebäude mit Photovoltaik nachrüsten und bis 2030 pro Jahr einen Zuwachs von durchschnittlich 12,5 MWp anstreben. Für die Umstellung der Strom- und Wärmeversorgung ist eine gute Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen wie den Stadtwerken München entscheidend.

### Handlungsfelder und Leitsätze

- Der integrierte Quartiersansatz im Bestand und Neubau ermöglicht eine große Hebelwirkung und Synergieeffekte für Maßnahmen unterschiedlicher Disziplinen (z. B. Freiraum, Mobilität, Städtebau).
- Durch klimagerechtes, einfaches und ökologisches Bauen mit effektiven energetischen Standards schaffen wir gesunden Wohnraum für unsere Mieter\*innen.
- Durch die Anwendung von Schwammstadtprinzipien sowie durch Klimaanpassungs- und Begrünungsmaßnahmen wollen wir für mehr Artenvielfalt in unseren Freiflächen sorgen, die Resilienz unserer Liegenschaften stärken, mikroklimatische Verbesserungen erreichen und unseren Klimaschutzbeitrag für die Stadt leisten.
- Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Gebäude zu reduzieren, modernisieren wir sie nach dem Grundsatz »Worst First«.
- Um Ressourcen zu schonen, streben wir kreislaufgerechtes Planen und Bauen nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip mit Modulbauweisen und dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe an und fördern Urban Mining sowie Recycling.
- Wir wollen weg von fossilen Energieträgern und setzen deshalb, wo möglich, auf Fernwärme und, wo dies nicht möglich ist, auf die Wärmepumpe als erneuerbare Wärmequellen.
- Wir fördern und realisieren den Photovoltaik-Ausbau im Bestand und Neubau als langfristige bezahlbare Ökostromquelle für die Mieterschaft und priorisieren hierbei das Mieterstrommodell.
- Wir realisieren umweltfreundliche Mobilitätskonzepte für unsere Mieterschaft und für die Mobilität unseres Unternehmens, fördern den Umweltverbund sowie die E-Mobilität und sind mit unseren Partner\*innen bei der Entwicklung und Implementierung nachhaltiger Mobilitätskonzepte und -Bausteine engagiert.
- Über eine wiederkehrende Prüfung durch den Corporate Carbon Footprint Report und das Energieaudit identifizieren wir sowohl im Immobilienbestand als auch im Eigenbetrieb Einsparpotenziale unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen für aktiven Klimaschutz.

# Soziale Nachhaltigkeit

## Wohnraum, Mieter\*innen und Personal

### Ziele und Herausforderungen

Als städtische Wohnungsgesellschaft sind wir zum einen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in München verantwortlich. Hierbei ist sowohl die Erreichung der vom Stadtrat beschlossenen städtischen Zielzahlen der Wohneinheiten entscheidend als auch der Anspruch, durch nutzergruppenspezifische Wohnformen Raum für hohe Lebensqualität zu schaffen. Dabei müssen Entwicklungen wie der demografische Wandel und sich verändernde Bedürfnisse der Bewohner\*innen berücksichtigt werden.

Zum anderen stehen wir für eine nachhaltige und sozialorientierte Wohnraumbewirtschaftung. Unser Sozialmanagement setzt sich mit zukunftsorientierten Maßnahmen für die soziale Nachhaltigkeit in unseren Anlagen und Quartieren ein. Soziale Ungleichheiten und unterschiedliche Ansprüche der Bewohnerschaft sind Herausforderungen, denen wir durch die Förderung eines positiven Umgangs mit Mieter\*innen und einer lebendigeren Nachbarschaft begegnen. Nicht zuletzt muss Wohnen für unsere Mieter\*innen dauerhaft bezahlbar bleiben. Daher stehen auch die laufenden Betriebskosten ständig im Fokus unserer Arbeit.

Außerdem verfolgen wir Ziele der sozialen Nachhaltigkeit für unsere Belegschaft. Deshalb nehmen wir die Verantwortung für unsere Mitarbeiter\*innen und ihre Arbeitsbedingungen ernst und praktizieren Chancengleichheit sowie eine gleiche Behandlung für alle.

### Handlungsfelder und Leitsätze

- Durch die Schaffung von gefördertem Wohnraum geben wir vielen Menschen ein Zuhause, das ihren Bedürfnissen und Lebensumständen entspricht.
- Wir tragen zum sozialen Frieden in den Wohnanlagen bei und setzen uns für stabile und lebendige Nachbarschaften sowie für ein soziales Miteinander auf Quartiersebene ein.
- Durch die Mischung verschiedener Nutzungsformen mit einer sozialen und erwerbswirtschaftlichen Struktur schaffen wir ganzheitlichen und nachhaltigen Städtebau.
- Durch die Zusammenarbeit mit unserer Mieterschaft kann sie einen aktiven Beitrag zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz leisten.
- Wir planen langlebige, wartungsarme Gebäude und setzen Instandhaltungs- und Optimierungsmaßnahmen im Bestand bedarfsgerecht um.
- Wir setzen Digitalisierung zur gezielten Verbesserung der Bestandsbewirtschaftung ein.
- Eine verantwortungsbewusste Personalführung bedeutet für uns Chancengleichheit, gute Arbeitsplatzbedingungen und die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. So sind wir eine attraktive und soziale Arbeitgeberin für unsere Mitarbeiter\*innen.

# Ökonomische Nachhaltigkeit

## Nachhaltiges Wirtschaften und verantwortungsvolle Unternehmensführung

### Potenziale und Herausforderungen

Wir können Nachhaltigkeit nur erfolgreich umsetzen, wenn die Wirtschaftlichkeit unseres Handelns in Verbindung mit den ökologischen und sozialen Zielen gegeben ist. Indem wir Projekte realisieren, leisten wir unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung.

Die Nachhaltigkeit unseres Handelns wird wirtschaftlich zum einen im Rahmen des Wohnungsneubaus und zum anderen für die Wertentwicklung des Gebäudebestands immer wichtiger. In Bezug auf diese Investitionen gewinnen die Inanspruchnahme von »Nachhaltigen Finanzierungen« und auch an Nachhaltigkeitskriterien gekoppelte Förderprogramme zunehmend an Bedeutung. Weiterhin wird die Wirtschaftlichkeit von nachhaltigem Handeln durch die Berücksichtigung von Klimafolgekosten, also von Extremwetter- und volkswirtschaftlichen Klimaschadenskosten, sichtbar.<sup>1</sup> Durch ansteigende Energiepreise aus fossilen Quellen und die CO<sub>2</sub>-Bepreisung werden ökologische Maßnahmen wie energetische Modernisierungen oder die Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen zukünftig auch ökonomisch tragfähig. Diesen Chancen stehen allerdings zahlreiche Herausforderungen wie die dynamische und komplexe Förderlandschaft, volatile Zinsmärkte und Baukostensteigerungen gegenüber.

Die Betrachtung der Lebenszykluskosten über die gesamte Wertschöpfungskette gewinnt zunehmend an Bedeutung und prägt mit wachsender Kenntnis der Zusammenhänge unser Planen und Handeln. So fließen auch die Vorteile des kosteneffizienten Gebäudebetriebs beispielsweise durch eine wartungsarme Gebäudetechnik in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein.

Die Leitsätze unserer Unternehmenskultur bilden dabei die Richtschnur für unser Handeln. Wir legen Wert auf vertrauensvolle, verlässliche und lösungsorientierte Zusammenarbeit, gegenseitige Wertschätzung und Hilfsbereitschaft.

### Handlungsfelder und Leitsätze

- Durch die Anwendung von Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen wir Kapitalmarktrends der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Gebäuden für die Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum.
- Unternehmensethik: Wir legen Wert auf vertrauensvolle, verlässliche und lösungsorientierte Zusammenarbeit, gegenseitige Wertschätzung und Hilfsbereitschaft.
- Wir integrieren betrieblichen Umweltschutz in unserer täglichen Arbeit.

<sup>1</sup> Umweltbundesamt, Gesellschaftliche Kosten von Umweltbelastungen, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen#gesamtwirtschaftliche-bedeutung-der-umweltkosten>

# Verankerung im Unternehmen

Als eigenständige Sektion Nachhaltigkeit und Klimaschutz erhält das Themenfeld der Nachhaltigkeit einen großen Stellenwert bei der Münchner Wohnen. Hier werden zum einen auf strategischer Ebene Leitfäden und Vorgehensweisen für unterschiedliche Handlungsfelder erstellt. Zum anderen werden Pilotprojekte zum Klimaschutz angestoßen und gemeinsam mit weiteren Sektionen umgesetzt.

Ein durch die Sektion Nachhaltigkeit und Klimaschutz geleiteter, interdisziplinärer Lenkungsreis beschäftigt sich mit den unterschiedlichen Themenbereichen der Nachhaltigkeit mit Relevanz für unser Unternehmen. Vertreter\*innen der weiteren Sektionen dienen als »Klimaschutzbotschafter\*innen«, um die Themen in ihre Sektionen zu tragen und den Verantwortlichen zu vermitteln.

Um den Herausforderungen der Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld Klimaschutz und Wohnraumversorgung zu begegnen, engagiert sich die Münchner Wohnen in verschiedenen Verbänden und Initiativen, wie beispielsweise im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) oder im überregionalen Netzwerk Initiative Wohnen 2050.

Auch auf kommunaler Ebene setzen wir durch die Teilnahme an städtischen Arbeitsgruppen und Konsortien auf enge Zusammenarbeit und Austausch. Diese Ziele verfolgen wir auch mit unseren städtischen Partnern wie den Stadtwerken München und dem Abfallwirtschaftsbetrieb München.

Weiterhin haben wir den Anspruch, durch die Beteiligung an Forschungsvorhaben und innovativen Pilotprojekten unsere Stadt und die Rahmenbedingungen unserer Arbeit aktiv mitzugestalten.

Wir haben den Anspruch, durch die Beteiligung an Forschungsvorhaben und innovativen Pilotprojekten unsere Stadt aktiv mitzugestalten.

