

**Fortschreibung Wohnen in München VI
Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

- 1. Erreichung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen bis 2030**
- 2. Umsetzung des Klimaschutzpakets**
- 3. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München München**
 - **Übertragung städtischer Grundstücke**
 - **Zusätzliche städtische Finanzmittel**
 - **Weiterer Verzicht auf Gewinnausschüttungen**
- 4. Stadtratsanträge**
 - a) Wohnungsbauzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sichern**
Antrag Nr. 14 – 20 / A 06375 der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.12.2019
 - b) Weiter intensiv bauen und sanieren: Städtische Wohnungsbaugesellschaften finanziell besser ausstatten**
Antrag Nr. 14 – 20 / A 06378 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 10.12.2019
 - c) Wohnungsbaugesellschaften**
Antrag Nr. 14 – 20 / A 06470 der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.01.2020

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00673

§ 2 Nr. 15 GeschO

§ 4 Nrn. 9b, 13, 17 GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 06375
2. Antrag Nr. 14-20 / A 06378
3. Antrag Nr. 14-20 / A 06470
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei (wird per Hinweisblatt nachgereicht)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.12.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b, 13 und 17 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Gemäß bestehender Beschlusslage des Stadtrates sollen die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) die Wohnungsfertigungszahlen ab 2018

im Schnitt auf insgesamt mindestens 1.250 Wohneinheiten (WE) pro Jahr steigern und ver-
stetigen. In der Wirtschaftsplanung 2021-2025 wurde von jährlichen Fertigstellungszahlen
von rd. 1.500 Wohnungen ausgegangen. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01977 der SPD / Volt-
Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 06.10.2021 „Wir brauchen mehr bezahlba-
ren Wohnraum: 4.000 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen bauen“, der den Bau
von jährlich 2.000 Wohnungen durch GEWOFAG und GWG München beinhaltet, konnte in
dieser Vorlage nicht mehr berücksichtigt werden und wird an anderer Stelle behandelt.

Laut aktueller Plandaten können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften diese Fertig-
stellungszahlen mit der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Ausstattung nicht mehr
erreichen und benötigen zur Einhaltung der vom Stadtrat beschlossenen Vorgaben die
weitere finanzielle Unterstützung der Landeshauptstadt München.

In dieser Beschlussvorlage werden die Hintergründe dieser Entwicklung und verschiedene
Vorgehensweisen ausgeführt und erläutert sowie Handlungsempfehlungen ausgespro-
chen.

Des Weiteren werden in dieser Vorlage verschiedene Stadtratsanträge behandelt, für die
jeweils Fristverlängerungen erbeten wurden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende An-
träge:

- Antrag Nr. 14 – 20 / A 06375 der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.12.2019: Woh-
nungsbauzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sichern (Anlage 1):
Mit diesem Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, dem Stadtrat zu berichten
und Vorschläge zu unterbreiten, wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften
GEWOFAG und GWG die ihnen vorgegebenen Zielzahlen im Neubau auch unter
der Maßgabe des beschlossenen 5-jährigen Mieterhöhungsstopps und der seit
Jahren hohen Baukostensteigerungen erreichen können.
- Antrag Nr. 14 – 20 / A 06378 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 10.12.2019: Wei-
ter intensiv bauen und sanieren: Städtische Wohnungsbaugesellschaften finanziell
besser ausstatten (Anlage 2):
Mit diesem Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, nach Absprache mit den
kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine Erhöhung der investiven Finanzmit-
tel aus dem Hoheitshaushalt für Wohnungsfertigstellungen und -sanierungen zum
Haushalt 2020 anzumelden, damit die ursprünglichen Zielzahlen bei Wohnungs-
bau- und -sanierung mindestens erreicht werden können.
- Antrag Nr. 14 – 20 / A 06470 der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2020: Woh-
nungsbaugesellschaften (Anlage 3): Mit diesem Antrag wird Herr Oberbürgermeis-
ter gebeten, dem Stadtrat seine Strategie vorzutragen, wie GEWOFAG und GWG
in den nächsten fünf Jahren ihre Baufertigstellungen erhöhen, ihre Sanierungspro-
gramme mindestens erfüllen, im Sinne des Ziels der Klimaneutralität eher erhöhen
und finanzielle Verluste vermeiden.

1. Ausgangslage der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

1.1. Aktuelle Beschlusslage zu Neubauzielen von GEWOFAG und GWG

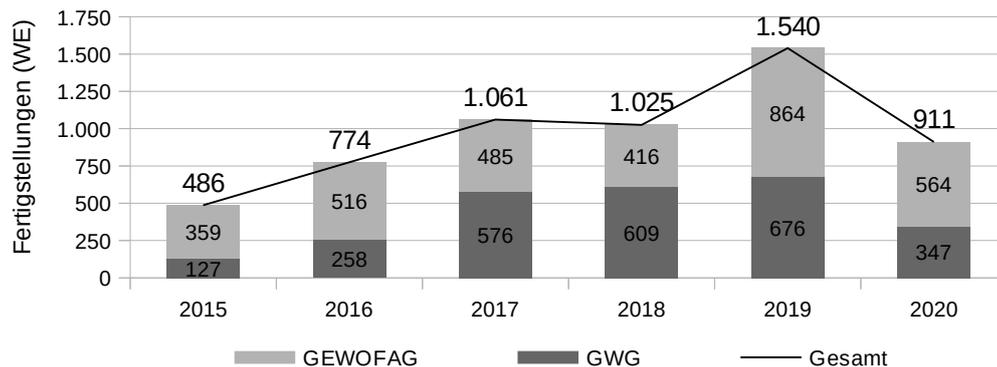
Gemäß den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates

- vom 26.06.2013 (Wohnen in München V- Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen und finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München München; Öffentliche Sitzung; Vorlagen-Nr. 08-14 / V 12310) sowie
- vom 21.10.2015 (Fortschreibung Wohnen in München V - Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen und finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München München“; Öffentliche Sitzung; Vorlagen Nr. 14-20 / V 03607)

sollten die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG die Wohnungsfertigungszahlen ab 2015 im Schnitt auf insgesamt ca. 1.000 WE pro Jahr steigern und verstetigen. Ab dem Jahr 2018 wurde diese Jahresrate dann auf mindestens 1.250 WE erhöht. Zu diesem Zweck wurden folgende Maßnahmen beschlossen:

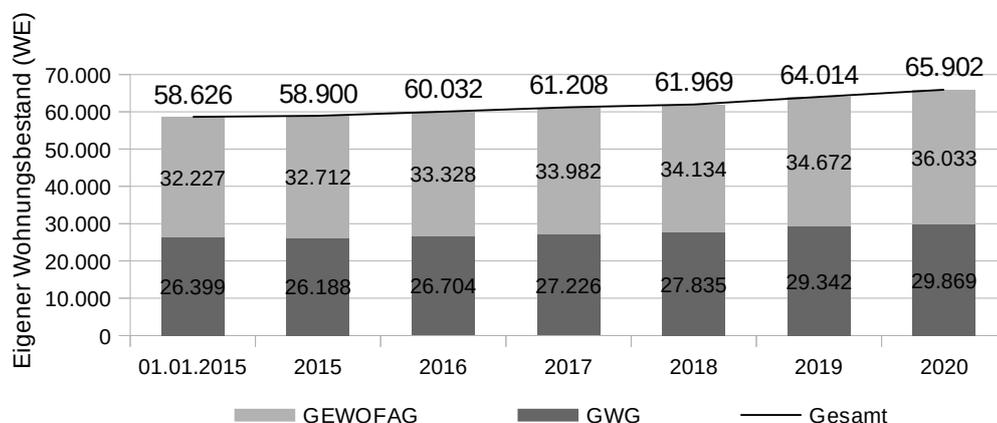
1. Liquiditätsneutrale Einbringung städtischer Grundstücke in die Wohnungsbaugesellschaften
2. Jährliche Bareinlagen in das Stammkapital durch die Landeshauptstadt München München bestehend aus
 - 15 Mio. € p.a. in den Jahren 2016-2020
 - 250 Mio. € in den Jahren 2016-2025
3. Fortsetzung des Verzichts auf Gewinnausschüttung bis 2025.
Der Verzicht auf Gewinnausschüttung wurde zunächst auf das Jahr 2022 begrenzt, per Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 11830) dann bis 2025 verlängert.
4. Ausgabe von Schuldscheindarlehen mit Mitteln aus der Freiwilligen Finanzreserve Pensionen im Umfang bis zu 150 Mio. € (davon 80 Mio. € GEWOFAG und 70 Mio. € GWG).

Die Steigerung des Neubauprogramms gemäß Beschlusslage des Stadtrates wurde seit-her von den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften intensiv vorangetrieben, was sich auch in dem kontinuierlichen Anstieg der Fertigstellungszahlen der beiden Gesellschaften widerspiegelt:

Schaubild 1: Entwicklung der Neubauzahlen seit dem Jahr 2015

Der scheinbare Rückgang im Jahr 2020 resultiert aus stichtagsbezogenen Schwankungen, die im Durchschnitt über die Jahre ausgeglichen werden. Im Jahr 2021 wird wieder eine Fertigstellung von 1.363 WE erwartet (vgl. Schaubild 3).

Die eigenen Wohnungsbestände sind in der Folge des intensiven Bauprogramms sowie Ankäufen in den Jahren 2015 bis 2020 um insgesamt 7.276 Wohnungen von 58.626 Wohnungen (01.01.2015) auf 65.902 Wohnungen (31.12.2020) angestiegen:

Schaubild 2: Entwicklung des Wohnungsbestands von GEWOFAG und GWG seit dem Jahr 2015

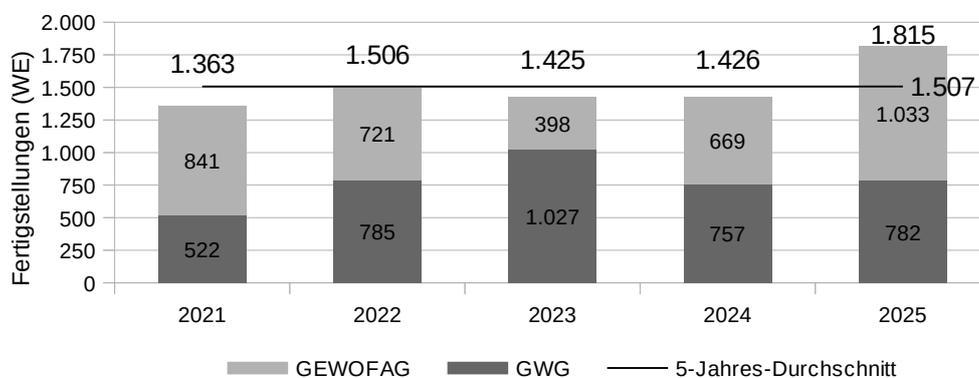
1.2. Geplantes Neubauprogramm laut Wirtschaftsplanung 2021 bis 2025

Während der oben dargestellte Trend der Bausteigerung in der Wirtschaftsplanung für die Jahre 2019-2023 zunächst noch fortgesetzt bzw. sogar gesteigert werden konnte, mussten die Geschäftsführungen beider Wohnungsbaugesellschaften die Zahlen ab der Wirtschaftsplanung 2020-2024 jedoch reduzieren (GEWOFAG) bzw. auf die Notwendigkeit der Reduzierung der Fertigstellungszahlen im Neubau aufgrund fehlender Finanzmittel hinweisen (GWG).

Im Wirtschaftsplanungszeitraum 2021-2025 planen GEWOFAG und GWG zwar im Durchschnitt die Fertigstellung von 1.507 WE p.a. (700 WE GEWOFAG und 775 WE GWG), darin enthalten sind jedoch insgesamt 772 Wohnungen als „Nachholbedarf“ der GWG aus Vorjahren, die durch notwendige Umplanungen und Bauverzögerungen entstanden sind. Weiter ist eine bereits im Jahr 2020 vorgenommene Reduktion der Zielzahl der GEWOFAG von 765 WE o.a. auf 700 WE p.a. enthalten. Bereinigt um Nachholbedarfe aus anderen Programmen liegt die Zielzahl im Neubau aktuell bei durchschnittlich 1.300 WE p.a. (700 GEWOFAG und 600 GWG). Bereits bei dieser Zielzahl i.H.v. durchschnittlich 1.300 WE zeichnet sich im Jahr 2024 eine Finanzierungslücke ab. **Ohne zusätzliche finanzielle Mittel der Landeshauptstadt München München kann die Fertigstellung von durchschnittlich rd. 1.500 WE p.a. bis zum Jahr 2025 nicht finanziert und damit realisiert werden, das Bauprogramm müsste Ende dieses Jahres mit der Vorlage der Wirtschaftsplanung 2022-2026 reduziert werden.**

Im nachfolgenden Schaubild 3 sind die laut Wirtschaftsplanung in den Jahren 2021 bis 2025 vorgesehenen Fertigstellungszahlen dargestellt.

Schaubild 3: Geplante Neubaufertigstellungen 2021-2025 lt. Wirtschaftsplanung



Ab dem Jahr 2025 könnten die Gesellschaften aus eigener Kraft, also ohne weiteres finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, nur noch zusammen jährlich ca. 650

Wohnungen im Durchschnitt fertig stellen (GEWOFAG 350 WE und GWG 300).

Dieser Entwicklung liegen insbesondere folgende Ursachen zugrunde:

Städtischer Mieten-Stopp München:

Die Mieten im freifinanzierten Bereich wurden gem. dem Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2018 (Öffentliche Sitzung, Vorlagen Nr. 14-20 / V 11853) gedämpft. Am 24.07.2019 beschloss die Vollversammlung des Stadtrats den Städtischen Mieten-Stopp München (Öffentliche Sitzung, Vorlagen Nr. 14-20 / V 15518), der ein Aussetzen der Mieterhöhungen bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab dem 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 festschreibt. Die Anwendung der städtischen Mietpreisbremse und des Mietpreis-Stopps wirkt sich negativ auf die Einnahmesituation der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus und führt im Wirtschaftsplanungszeitraum 2020-2024 bei der GEWOFAG zu Mindererlösen i.H.v. 64 Mio. € und bei der GWG zu Mindererlösen i.H.v. 36 Mio. €. Insgesamt verzichteten die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften damit im Fünfjahreszeitraum auf Einnahmepotentiale i.H.v. rund 100 Mio. €.

Baukostensteigerungen:

Aufgrund des angespannten und zum Teil überhitzten Baumarktes stiegen die Baukosten in der Vergangenheit spürbar an. Bei Ausschreibungen boten immer weniger Bieter*innen mit und mangels Konkurrenz mussten häufig (teure) Angebote angenommen werden, um eine erneute Ausschreibung und damit Verzögerungen zu vermeiden. In der Folge wurde es für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften immer mehr zur Herausforderung, im Rahmen der Neubautätigkeit unter den Bedingungen des preisgedämpften Wohnungsbaus und des Mieten-Stopps eine wirtschaftliche Auskömmlichkeit zu erreichen. Die steigenden Baukosten schlagen sich in den Planansätzen nieder und fehlen in der Gesamtschau bei der Erreichung der Zielzahlen. Das Bayerische Landesamt für Statistik wies in den Jahren 2018 und 2019 Baukostensteigerungen von rund 4,5% aus. Nach einer vorübergehenden Abschwächung im zweiten Halbjahr 2020, u.a. bedingt durch die Absenkung der Mehrwertsteuer, setzt sich der Trend der Baukostensteigerungen weiter fort. Im August 2021 lagen die Baukosten im Vergleich zum Vorjahr 11,8% höher.¹ Auch aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Rohstoffmarkt ist weiter mit Preissteigerungen zu rechnen.

Ankäufe in Erhaltungssatzungsgebieten:

Per Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.10.2014 (Öffentliche Sitzung, Vorlagen Nr. 14-20 / V 00858) soll das gesetzliche Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten – sofern rechtlich, wirtschaftlich und finanziell möglich – in der Regel gemäß § 27a BauGB zugunsten der städtischen Wohnungsgesellschaften ausgeübt werden. Mit Beschluss

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistische Berichte, Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern im August 2021..

des Stadtrats in seiner Sitzung vom 27.06.2018 (Öffentliche Sitzung, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11734) wurde ein Reformpaket zu den Erhaltungssatzungsgebieten in der Landeshauptstadt München beschlossen. Hierin wurden sowohl die Abwendungserklärung als auch die Verpflichtungserklärung mit Wirkung zum 01.07.2018 deutlich verschärft. In der Vollversammlung am 10.04.2019 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 14193) wurde weiter eine Ausweitung der Abwendungs- und Verpflichtungserklärung auf unbebaute Grundstücke und Wohnbaurechtsreserven beschlossen. In der Folge wurden die hinsichtlich der Auflagen erweiterten Abwendungserklärungen von den Erstkäufern wesentlich häufiger nicht mehr unterzeichnet. In den Jahren 2018 - 2021 (Stand: 31.10.2021) wurden Ankaufsobjekte in Erhaltungssatzungsgebieten mit einem Gesamtkostenvolumen (inkl. Nebenkosten und Instandhaltungsbedarfen) von rund 787,1 Mio. € durch die GEWOFAG und die GWG erworben. Hierzu tätigte die Landeshauptstadt München in diesem Zeitraum Bareinlagen in das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaften i.H.v. 656,9 Mio. €. Den Restbetrag finanzieren die Wohnungsbaugesellschaften durch Fremdkapitalaufnahmen.

Anhand dieser Summen wird deutlich, mit welchen Beträgen die Bilanzen der Wohnungsbaugesellschaften unplanmäßig verändert werden und in welchem Ausmaß die den Ankäufen zugrunde liegenden Risiken auch die Ergebnis- und Liquiditätsrechnungen beeinflussen können. Aufgrund der sehr kurzen Ausübungsfrist steht regelmäßig zum Zeitpunkt des Ankaufs nur eine stark begrenzte, unvollständige und größtenteils unverbindliche Datenlage zur Verfügung. Angaben zum Immobilienerwerb und zum jeweiligen Objekt können daher häufig nur anhand überschlägiger Schätzwerte getroffen werden. Aus den genannten Gründen sind die finanziellen Auswirkungen für eine erwerbende Wohnungsbaugesellschaft nur schwer einschätzbar. Im Ergebnis führen solche Ankäufe teilweise zu ungeplanten Investitionen aufgrund Instandhaltungsstaus oder im Einzelfall Abwertungsbedarfen. Die Folge sind (ergebniswirksame) außerplanmäßige Aufwendungen mit Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung. Die für den Erwerb und ggf. Folgekosten aufgewendeten Mittel stehen für den Wohnungsneubau nicht mehr zur Verfügung.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) hat erhebliche Auswirkungen auf die weltweite und inländische Konjunktur. Auch die Wohnungswirtschaft und die Baubranche sind betroffen. Infolge der Corona-Pandemie durften aufgrund bundesgesetzlicher Regelungen Mietverhältnisse nicht gekündigt werden, wenn die Mieten Pandemie-bedingt im Zeitraum 01.04. bis 30.06.2020 nicht fristgerecht bezahlt wurden. Auch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften reagierten bereits von Beginn der Pandemie an mit individuell auf den Einzelfall zugeschnittenen Angeboten an ihre Mieterinnen und Mieter, wie beispielsweise Stundungen. Grenzschießungen, Ausgangsbeschränkungen und Infektionszahlen beeinflussen den regulären Baubetrieb, so dass es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen kann. Der Umfang der Auswirkungen auf die GEWOFAG und die GWG

hängt stark von der weiteren Entwicklung der Krise ab und ist daher nur schwer bezifferbar. Insgesamt können die Auswirkungen der Corona-Pandemie aufgrund der konjunkturunabhängigen Baubranche als vergleichsweise gering eingestuft werden. Ungeachtet dessen sind Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der beiden Wohnungsgesellschaften in Form von Mietausfällen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt etc. nicht zu vermeiden.

Die Auswirkungen der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung bis 2030“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16525) sind bei den oben stehenden Ausführungen noch nicht berücksichtigt. Weitere Ausführungen finden sich unter Vortragsziffer 3.

Gegenläufige Effekte, wie insbesondere die derzeit günstige Zinslandschaft können die aufgeführten Zusatzkosten bzw. Mindereinnahmen nicht auffangen. Auch sonst existieren bei den Planansätzen von GEWOFAG und GWG keine Spielräume mehr, setzt man die Verstetigung der Neubauzahlen voraus. Die geplanten Konzernjahresüberschüsse liegen zwischen 10 Mio. € und 30 Mio. € und fließen vollständig in das Neubauprogramm, die liquiden Mittel bilden kaum mehr als die Mindestliquidität ab.

Die GEWOFAG geht mit der aktuellen Wirtschaftsplanung an die Grenze ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Größere Spielräume für weitere Investitionen bestehen kaum mehr, da fast 80% des erwirtschafteten, operativen Ergebnisses im Jahr 2030 für den zu leistenden Kapitaldienst verwendet werden muss.

Auch die GWG München nimmt bereits überproportional viel Fremdkapital für ihre Neubauten auf. Bereits im Jahr 2022 wird beinahe das gesamte operativ erwirtschaftete Ergebnis in die planmäßige Tilgung fließen. Ende 2021 prognostiziert die GWG einen dynamischen Verschuldungsgrad² von 31 Jahren (= doppelt so hohe proportionale Verschuldung wie bei vergleichbaren Wohnungsunternehmen) und damit nahe am vom Aufsichtsrat beschlossenen Grenzwert.

2. Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München München zur Erreichung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen bis 2030

Vor dem Hintergrund dieser Sachlage soll nachfolgend dargestellt werden, welche Maßnahmen die Gesellschafterin von GEWOFAG und GWG, die Landeshauptstadt München, ergreifen kann, um die Sicherung der Fertigstellungszahlen zu unterstützen. Die Einhaltung der Neubauziele ist nicht nur ein zentrales Anliegen des Betreuungsreferats, sondern auch ein städtisches Handlungsziel, wie im wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI dargestellt. Der preisgedämpfte Wohnungsneubau und die Erhöhung der

² Der dynamische Verschuldungsgrad weist die Anzahl an Jahren aus, die zur Tilgung der Verbindlichkeiten mit erwirtschafteten Mitteln benötigt würden.

städtischen Eingriffsreserve sind ein wesentliches Instrument der kommunalen Wohnungsfürsorge.

Aus Sicht des Betreuungsreferats ist es daher unabdingbar, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei ihrem Auftrag, die Wohnungsneubauzahlen ab 2024 ff. zu sichern und zu verstetigen, zu unterstützen.

2.1. Sicherung des Neubauprogramms bis 2025

Um einem signifikanten Absinken der Fertigstellungszahlen nach 2024 gegenzusteuern, benötigen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusätzlich zu den Stammkapitaleinlagen gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607) weitere liquide Mittel. Damit könnte die GWG ab 2024/2025 durchschnittlich 600 Wohnungen bzw. 775 WE inkl. Nachholbedarfe zuzüglich 119 Wohnungen ab 2025 aus anderen Programmen pro Jahr errichten und die GEWOFAG kann auf die Reduzierung der Fertigstellungszahlen um 65 Wohnungen pro Jahr (vgl. Vortragsziffer 1.2) verzichten und somit wieder jährlich durchschnittlich 765 Wohnungen erreichen (Summe zusammen 1.484 WE ohne Nachholbedarfe).

Die geltende Zielzahl von durchschnittlich mindestens 1.250 Wohnungen pro Jahr wäre damit im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2025 erreicht bzw. übererfüllt.

Dafür ergibt sich für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ergänzend zum bereits beschlossenen sog. „250-Mio. €-Programm“ in den Jahren 2024 und 2025 ein weiterer Finanzbedarf i.H.v. **164,2 Mio. €**, davon

in 2024: 123,3 Mio. €

in 2025: 40,9 Mio. €.

(GEWOFAG insgesamt 94,8 Mio. €, GWG insgesamt 69,4 Mio. €).

Der Berechnung liegen kalkulierte Herstellungskosten auf Basis des bisher umgesetzten Energiestandards zu Grunde. Zu den Mehrkosten für einen höheren Energiestandard im Neubau von EH 40 siehe nachfolgende Ziffer 3.

2.2. Weiterführung des Neubauprogramms 2026 bis 2030

Grundsätzlich ist bei allen Instrumenten zu beachten, dass Maßnahmen innerhalb der Gesellschaften zwar unmittelbar greifen, grundsätzlich aber mit einem Bauvorlauf von mindestens drei Jahren zu rechnen ist. Auswirkungen auf Fertigstellungszahlen werden also erst ab diesem Zeitpunkt sichtbar. Die geltende Beschlusslage des Stadtrates zum finanziellen Engagement der Landeshauptstadt München München mit dem Ziel der Verstetigung der Neubauzahlen endet im Jahr 2025.

Ohne finanzielle Unterstützung wäre ein abrupter Stopp des städtischen Neubauprogramms die Folge. Aus eigener Kraft, also ohne finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München München, können die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften nur jährlich ca. 650 Wohnungen im Durchschnitt fertig stellen, davon 350 fertig gestellte Wohnungen der GEWOFAG und 300 Wohnungen der GWG. Für die Planung des Bauprogramms nach 2025 benötigen die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften allerdings bereits jetzt Sicherheit über die finanziellen Spielräume und Möglichkeiten.

Aus Sicht des Betreuungsreferats sollte das finanzielle Engagement der Landeshauptstadt München München für das städtische Neubauprogramm auch nach dem Jahr 2025 weiter geführt und jedenfalls bis zum Jahr 2030 verlängert werden.

Es umfasst im Wesentlichen die drei Komponenten:

- Jährliche Bareinlagen in das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaften
- Einbringung von städtischen Grundstücken in das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaften
- Weiterer Verzicht der Landeshauptstadt München München auf Gewinnausschüttungen der Wohnungsbaugesellschaften über das Jahr 2025 hinaus.

2.2.1. Jährliche Bareinlagen in das Stammkapital 2026 bis 2030

GEWOFAG und GWG können im Zeitraum 2026 bis 2030 eine Zielzahl von durchschnittlich 1.484 Wohnungen pro Jahr erreichen. Auf die GEWOFAG entfallen durchschnittlich 765 WE, die GWG könnte die Zielzahl (ohne Nachholbedarfe) auf 719 WE steigern.

Für die Weiterführung des Neubauprogramms 2026 bis 2030 mit den oben beschriebenen Zielzahlen wäre jedoch eine finanzielle Ausstattung der Wohnungsbaugesellschaften i.H. v. Rund 175,3 Mio. € notwendig.

(GEWOFAG insgesamt 42,3 Mio. €, GWG insgesamt 133,0 Mio. €).

Nachrichtlicher Hinweis:

Die benötigten Mittel sind unter der Prämisse berechnet, die Fertigstellungszahlen bis 2030 aufrecht zu erhalten. Baubeginne ab dem Jahr 2027, die erst nach dem Jahr 2030 als Fertigstellung gezählt werden können, sind noch nicht in der Finanzierung berücksichtigt. Unter der Annahme, dass auch über das Jahr 2030 hinaus eine Fertigstellungszahl von angenommen rd. 1.400 WE für beide Wohnungsbaugesellschaften verstetigt werden soll, wäre zum Ende des Betrachtungszeitraumes im Jahr 2027 bereits eine „Anschubfinanzierung“ für Vorbereitung, Planung und Herstellung von Wohnungen, die aber erst ab 2031 fertiggestellt sein werden, notwendig..

Rein nachrichtlich wurde hierfür ein **weiterer Finanzbedarf von etwa 75 Mio. € pro Jahr** (GEWOFAG 35 Mio. € und GWG 40 Mio. €) berechnet. Der Berechnung wurde zu Grunde gelegt, dass die GEWOFAG ohne finanzielle Unterstützung der Stadt 350 WE p.a. und die GWG 300 WE p.a. aus eigener finanzieller Kraft erstellen können (insgesamt 650 WE p.a.). Für die Differenz von 750 WE p.a. wurde ein Eigenkapitalbedarf von 100.000 € je Wohnung angesetzt.

Diese überschlägige Berechnung muss jedoch im Zeitablauf verifiziert werden. Die Höhe der finanziellen Unterstützung der Landeshauptstadt München ist abhängig von der Haushaltslage, Preissteigerungen, dem Fremdkapitalmarkt, Grundstücksverfügbarkeiten u.v.m.. Das Betreuungsreferat schlägt daher vor, den Stadtrat spätestens im Jahr 2025 mit der Ausgestaltung/Zukunft des städtischen Bauprogramms nach 2030 zu befassen.

Den o.g. Berechnungen liegen kalkulierte Herstellungskosten auf Basis des bisher umgesetzten Energiestandards zu Grunde. Zu den Mehrkosten für einen höheren Energiestandard im Neubau von EH 40 siehe nachfolgende Ziffer 3.

Der Abruf erfolgt entsprechend des bewährten Systems nach Anfall der Kosten und wird vom Betreuungsreferat mittels eines jährlichen Berichts dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt.

2.2.2. Einbringung von städtischen Grundstücken in das Stammkapital

Die aktuelle Beschlusslage, die eine Einbringung der Grundstücke der Landeshauptstadt München in das Stammkapital der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorsieht, wurde zeitlich nicht begrenzt. Das Weiterführen dieser Praxis ist essentiell für die Realisierung des Neubauprogramms und sollte fortgeführt werden.

Seit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607) wurden folgende Grundstücke zu Kaufpreisen von insgesamt bislang rund 213 Mio. € zum Bebauungszweck übertragen (in zeitlicher Reihenfolge):

| Jahr der Übertragung | Gesellschaft | Grundstück |
|----------------------|--------------|---|
| 2016 | GEWOFAG | Carl-Wery-Straße WA 1 und 2 |
| 2016 | GEWOFAG | Brant-/ Siglstraße |
| 2017 | GWG | Pasing 1. BA |
| 2018 | GEWOFAG | Ludlstraße 17-43/Gottfried-Böhm-Ring 1 |
| 2018 | GEWOFAG | Bodenseestraße 166, Homerstraße 10, Schittgablerstraße 24 |
| 2018 | GEWOFAG | Funkkaserne, Domagkstraße/Gertrud-Grunow-Straße, WA 13 |

| Jahr der Übertragung | Gesellschaft | Grundstück |
|-----------------------------|---------------------|--|
| 2018 | GEWOFAG | Funkkaserne, Frankfurter Ring/Gertud-Grunow-Straße, WA 14 und 15 |
| 2018 | GEWOFAG | Messestadt Riem, 4.BA, WA 1 und 12 sowie Teileigentum Edinburgplatz |
| 2018 | GEWOFAG | Prinz-Eugen-Kaserne, Jörg-Hube-Straße, WA 13 |
| 2018 | GEWOFAG | Prinz-Eugen-Kaserne, Ruth-Drexel-Straße, Cosimastraße 13, WA 1 und 2 |
| 2018 | GWG | Prinz-Eugen-Kaserne, Jörg-Hube-Straße |
| 2018 | GWG | Freiham WA 1, 4, 5 und 12 |
| 2018 | GWG | Leberle-/ Morigglstraße |
| 2018 | GWG | Bodensee-/ Mainaustraße 2-8, WAL |
| 2018 | GWG | Achwaldstraße, Frankfurter Ring, Georg-Brauchle-Ring, WAL |
| 2019 | GWG | Karwendelstraße 39 |
| 2019 | GEWOFAG | Innsbrucker Ring 2.BA |
| 2019 | GEWOFAG | Prinz-Eugen-Kaserne WA 7, 9 und 11 |
| 2019 | GEWOFAG | Hanns-Seidel-Platz 1. und 2.BA |
| 2019 | GWG | Lochhausener Straße, WAL |
| 2019 | GEWOFAG | Südpark WA 1.1 |
| 2019 | GEWOFAG | Erwin-Schleich-Straße WAL |
| 2019 | GEWOFAG | Freiham WA 7 und 8 |
| 2019 | GEWOFAG | Freiham WA 11 |
| 2020 | GWG | Mainaustraße |
| 2020 | GWG | Henschelstraße 1.und 2. BA |
| 2020 | GWG | Petuelring 96 |
| 2021 | GWG | Westendstraße 35 |
| 2021 | GWG | Schneefernerstraße |
| 2021 | GWG | Schäftlarnstraße 178 |
| 2021 | GWG | Fraunbergstraße 4A |
| 2021 | GWG | Bayernkaserne WA 12 |
| 2021 | GEWOFAG | Reinmarplatz |
| Stand 31.10.2021 | | |

Insgesamt ist festzustellen, dass mindestens bis zum Jahr 2028 rechnerisch ausreichend Grundstücke für die Erreichung der Neubauziele zur Verfügung gestellt werden können. Zur Gewährleistung der zeitgerechten Bereitstellung steht die Verwaltung in intensivem Kontakt mit den Gesellschaften. Die Verzahnung von Baurechtsschaffung, Programm- und Strategieabstimmung, Bürgerbeteiligung, Grundstücksübertragungen und dem Bauprogramm der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellt eine große Herausforderung für das Betreuungsreferat dar, da vielfältige, teilweise externe Effekte auf die Prozesse wirken. Aus diesem Grund hat das Betreuungsreferat es sich zur Aufgabe gemacht, ein großes Augenmerk auf den reibungslosen Ablauf zu legen und intensive Schnittstellenbetreuung zu betreiben. Dennoch sind jahresbedingte Schwankungen nicht vollständig auszuschließen und die Zielsetzungen aufgrund rückläufiger großer Planungsgebiete nur mit erheblichem Aufwand zu meistern.

2.2.3. Weiterer Verzicht auf Gewinnausschüttung über 2025 hinaus

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01326) wurde durch den Verzicht auf Gewinnausschüttungen nach dem 4. Haushaltssicherungskonzept (4. HSK) für die Jahre 2009 bis 2019 zusätzliche wohnungswirtschaftliche Investitionen für energetische Sanierungen, den Mietwohnungsneubau sowie für altengerechte Wohnformen ermöglicht. Der Verzicht wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 21.10.2015 (Vorlagen Nr. 14 - 20 / V 03607) bis zum Jahr 2022 verlängert, der Fokus wurde dann ausschließlich auf den Wohnungsneubau gelegt. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Vorlagen Nr. 14 – 20 / V 11830) wurde der Verzicht weiterhin bis zum Jahr 2025 verlängert.

Nun soll eine weitere Beschlussfassung durch den Stadtrat erfolgen. Nach derzeitiger Beschlusslage wäre ab dem Jahr 2026 wieder eine Ausschüttung durch die Landeshauptstadt München möglich. Die Auszahlung von Gewinnanteilen bedarf jeweils eines Beschlusses über die Gewinnverwendung durch die nach den Gesellschaftsverträgen der GEWOFAG bzw. der GWG München zuständigen Organe und kann nur unter Abzug der gesetzlich erforderlichen Leistungen erfolgen. Im Fall einer Leistung an die Landeshauptstadt München müsste jeweils von der Ausschüttung eine Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag an das Finanzamt abgeführt werden. Die Steuerabzugsbeträge stellen auf Seiten der Landeshauptstadt München eine definitive Steuerbelastung dar und stünden folglich ggf. nicht mehr für eine Wiedereinlage zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der Erreichung der vom Stadtrat bereits beschlossenen Fertigstellungszahlen ist insoweit einer Thesaurierung von Gewinnen der Vorzug zu geben. Die dadurch eingesparten Mittel können so weiterhin vermehrt für zusätzlichen Wohnungsneubau eingesetzt werden. Die Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die gegenwärtigen steuerlichen Regelungen, sofern sie für den Sachverhalt von Bedeutung sind, auch 2030 noch Bestand haben.

Da die Ausschüttung durch die Steueraufwendungen erheblich geschmälert werden würde und die von den Gesellschaften erwirtschafteten Mittel in voller Höhe für die Umsetzung des vom Stadtrat vorgegebenen Neubauprogramms benötigt werden, ist derzeit eine Ausschüttung der Jahresüberschüsse an die Landeshauptstadt München nicht zielführend. Für die Verstetigung des Neubauprogramms ist eine Verlängerung des Ausschüttungsverzichts erforderlich.

Es wird daher eine Verlängerung um fünf Jahre vorgeschlagen. Mit einem Verzicht auf die Gewinnausschüttung für weitere fünf Jahre von 2026 bis 2030 können Jahresüberschüsse als liquide Eigenmittel bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbleiben. Diese werden vollständig zur Umsetzung des Wohnungsneubauprogramms investiert.

Die Beschlussfassung in der heutigen Sitzung ist erforderlich, damit die Gesellschaften den Ausschüttungsverzicht bei der Planung des Bauprogramms in der 10-Jahresbetrachtung und der Wirtschaftsplanung berücksichtigen können. Die Wirtschaftsplanung wird den Aufsichtsgremien der Wohnungsbaugesellschaften jährlich im November/Dezember zur beschlussmäßigen Behandlung vorgelegt.

3. Umsetzung „Klimaneutrale Stadt bis 2030“

Mit dem Beschluss vom 18.12.2019 (Bayerisches Versöhnungsgesetz, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) schließt sich die Landeshauptstadt München der weltweiten Koalition von Städten und Staaten an, die den Klimanotstand ausgerufen haben (vgl. Beschlussziffer 10). Sie verschärft die Ziele aus dem Beschluss vom 27.09.2017 (Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) Klimaneutralität München 2050 Verlängerung des Klimaschutzprogramms 2015 für das Jahr 2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08521) und führt eine Klimaschutzprüfung bei allen relevanten Beschlüssen der Stadtverwaltung ein. Damit soll das Ziel der Klimaneutralität für München bereits bis 2035 erreicht sein (vgl. Beschlussziffern 12, 14, 15, 27 und 29). In ihrer Vorbildfunktion soll die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt München München bereits 2030 die Klimaneutralität erreichen (vgl. Beschlussziffer 2).

Alle nachfolgend genannten Beschlussziffern beziehen sich auf den o.g. Beschluss vom 18.12.2019.

„In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die Landeshauptstadt München an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München München definierten Niedrigstenergiestandards, d. h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40-Standard [Effizienzhaus 40 Standard], der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.“ (vgl. Beschlussziffer 3. a))

Nach Beschlussziffer 18 wird das Referat für Gesundheit und Umwelt beauftragt, zusammen mit den Betreuungsreferaten darauf hinzuwirken, dass in allen städtischen Beteiligungsgesellschaften die in den Ziffern II. 2. - 16. beschlossenen Ziele und Maßnahmen des Beschlusses entsprechend umgesetzt werden, um auch dort bis 2030 Klimaneutralität zu erreichen.

Die Festlegungen in dem o.g. Beschluss vom 18.12.2019 gelten damit auch für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (vgl. Beschlussziffern 2, 3a) und 18).

Gemäß der Beschlussziffer 18 wurde außerdem im Sinne der Vorbildfunktion für alle Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften eine

- (Nachrüst-)Verpflichtung für Solaranlagen sowie eine Prüfpflicht für Photovoltaik in Kombination mit Ladeinfrastruktur, Batteriespeichern und Wärme im Neubau und bei Sanierung (Beschlussziffer 5),
- (Nachrüst-)Verpflichtung für Dach- und mind. 30% Fassadenbegrünung (Beschlussziffern 7 und 8) und eine
- Pflicht zur Schaffung und Erhaltung von Großbaumstandorten (Beschlussziffer 6)

beschlossen. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung soll künftig ein, die Umweltfolgekosten berücksichtigender Preis pro vermiedener Tonne CO₂ in Ansatz gebracht werden.

3.1. Höherer energetischer Neubaustandard

Entsprechend der o.g. Beschlusslage des Stadtrates vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ist der Passivhausstandard bzw. EH 40 Standard [Effizienzhaus 40 Standard] künftig für das Neubauprogramm der städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbindlich umzusetzen. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01975 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD / VOLT - Fraktion vom 06.10.2021 „Energieeffizienzstandard KfW Effizienzhaus 40 im städtischen Wohnungsbau“, der unter anderem fordert, dass „der Energiestandard KfW Effizienzhaus 40 als verbindliche Mindestnorm festgelegt“ wird, konnte in dieser Vorlage nicht mehr behandelt werden.

Bislang wurde der Effizienzhaus 55 Standard nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als Stand der Technik angesehen. Die Mehrkosten konnten größtenteils über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Referates für Klima und Umweltschutz gegenfinanziert werden. Das Effizienzhaus 40 verursacht weitere Kosten, welche sich vor allem in der aufwendigen Haustechnik begründet. Höherer Abstimmungsaufwand in der Planungsphase hinsichtlich Förderung und technischer Ausstattung sowie eine umfangreichere Anlagentechnik ziehen eine längere Projektlaufzeit und in der Folge zumindest in den ersten beiden Jahren Auswirkungen auf die Fertigstellungszahlen nach sich.

Um die Zielsetzung eines klimaneutralen Gebäudebestandes unter der Berücksichtigung der grauen Energie zu erreichen, sollten Konstruktionen mit möglichst geringer Herstellungsenergie verwendet werden. Hier bieten sich Holz-, bzw. Holzhybridbauweisen an. Bei der Planung und Ausführung muss auf die Möglichkeit einer leichten Rückbaubarkeit und sortenreinen Trennung der Baustoffe geachtet werden. Eine Lebenszyklusanalyse und entsprechende Zertifizierung sollte obligatorisch werden.

Zur optimalen Nutzung der Potenziale zur Erzeugung erneuerbarer Energie am Gebäude sollen Mieterstrom und Sonnenbausteine der SWM und anderen Photovoltaikanbietern beim Neubau von Gebäuden der GEWOFAG und der GWG in Fassade und auf dem Dach obligatorisch werden. Soweit möglich sollten Dach- und Fassadenbegrünung mit Photovoltaik kombiniert werden.

Ohne die Vorgabe eines höheren Energieeffizienzstandards wurden bei GEWOFAG und GWG Neubauten bislang größtenteils im Energieeffizienzstandard 70 umgesetzt.

Für die Erreichung des höheren EH 40 Standards beim Neubau benötigen die beiden Gesellschaften einen zusätzlichen Mittelbedarf i.H.v. insgesamt rund 386,3 Mio. € für den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2030.

(GEWOFAG insgesamt 108,3 Mio. €, GWG insgesamt 278,0 Mio. €).

davon

| | |
|-------------------|--------------------------|
| 2024: | rd. 36,2 Mio. € |
| 2025: | rd. 72,4 Mio. € |
| 2026-2030: | rd. 277,7 Mio. €. |

In diesem Betrag sind Mehrkosten für Biodiversitätsmaßnahmen sowie für die Vorrüstung für Solaranlagen bereits enthalten. Der im Rahmen des KfW Förderkredits gewährte Tilgungszuschuss über 24.000 EUR pro WE bietet erst außerhalb des Planungszeitraums (also nach 2030) einen Liquiditätsvorteil, indem sich der Zeitraum bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens durch einen höheren Tilgungsanteil bei gleichbleibender Annuität verkürzt. Seit Januar 2021 existiert auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Wohngebäude-Zuschusses. Eine Anhebung des energetischen Standards auf den EH 40 führt im Gegenzug zu einer technischen Aufrüstung sowie mehrschichtigen Konstruktionen. Die perspektivisch hieraus zu erwartenden höheren Instandhaltungskosten können durch den Vorteil der KfW Finanzierung kompensiert werden. In der Folge wurden bei der Kalkulation weder KfW-Mittel noch höhere Instandhaltungskosten berücksichtigt; Sofern sich im Zeitablauf andere Erkenntnisse ergeben, wird dies bei der jährlichen Abrechnung berücksichtigt werden. Die Mehrkosten je m² Wohnfläche für EH 40 wurden in Abstimmung beider Wohnungsbaugesellschaften einheitlich auf 710 €/m² Wohnfläche (Stand 2020) bzw. hochgerechnet für 2026 auf 943 €/m² Wohnfläche abzgl. 50 €/m² FES-Zuschuss festgelegt. Abzüglich des Zuschusses aus dem Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES) in Höhe von 50 € pro Quadratmeter Wohnfläche nimmt somit die Errichtung einer 65 m² gro-

ßen Wohnung im EH 40 Standard ein zusätzliches finanzielles Engagement in Höhe von ca. 59.000 €/WE in Anspruch:

Etwaige weitere in Zukunft ausgereichte Fördermittel oder Finanzausweisungen der Landeshauptstadt München (z. B. Grundsatzbeschluss³ des Stadtrates zur Umsetzung der Klimaziele vom 28.07.2021) und anderen Fördermittelgebern werden von den Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen und werden diesen Mittelbedarf (Haushaltsmittel) verringern. Das Betreuungsreferat wird den Stadtrat im Rahmen der jährlichen Berichte „Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München München zur Steigerung und Verstärkung der Fertigstellungszahlen“⁴ entsprechend informieren und die Mehrjahresinvestitionsplanung entsprechend anpassen. In diese jährlichen Finanzierungsbeschlüsse werden auch Planabweichungen im Bauprogramm in Form einer projektgenauen Aufschlüsselung sowie Förder-, Eigenkapital- und Fremdkapitalanteile einfließen.

Der höhere EH 40 Standard ist nach Aussage der Gesellschaften bei den in der bisherigen Wirtschaftsplanung enthaltenen Projekten möglich, solange die Vergabe von Planungsleistungen noch nicht vorbereitet bzw. abgeschlossen ist. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben jedoch intensive Anstrengungen unternommen, möglichst viele Projekte im EH 40 Standard zu realisieren und nunmehr auch Projekte eingeschlossen, bei denen die Planungsleistungen bereits vergeben waren, eine Anpassung der Verträge aber noch möglich war. Die Ausstattung mit entsprechenden Finanzmitteln vorausgesetzt, könnten im Betrachtungszeitraum bis 2030 von der GEWOFAG 4.827 WE und von der GWG 4.704 WE, insgesamt also 9.531 WE im EH 40 Standard errichtet werden. Die GEWOFAG hat in ihren Wirtschaftsplanungen 2021 und 2022 bereits Mittel in Höhe von 148,4 Mio. € für die Realisierung des EH 40 Standards in ausgewählten Neubauvorhaben eingeplant. Diese kann die Gesellschaft auf Basis von eigenen Effizienzgewinnen und einer optimierten Finanzierungsstrategie eigenständig aufbringen. Der Mittelbedarf der GEWOFAG konnte auf diese Weise von rechnerisch 256,7 Mio. EUR auf 108,3 Mio. EUR reduziert werden.

Für die Weiterführung des Neubauprogramms über 2030 hinaus, wäre spätestens im Jahr 2027 eine Anschubfinanzierung nötig. Hierzu wäre eine erneute Befassung des Stadtrates zu gegebener Zeit erforderlich.

Unter der Annahme, dass über das Jahr 2030 hinaus eine Fertigstellungszahl von angenommen rd. 1.400 WE für beide Wohnungsbaugesellschaften verstetigt werden soll, würde zum Ende des Betrachtungszeitraumes bis 2030 bereits eine „Anschubfinanzierung“ für

3 Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2021, „Grundsatzbeschluss, Umsetzung Klimaziele München, Erlass einer Klimasatzung, Erlass einer Klimaratssatzung“, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03533, Öffentliche Sitzung.

4 Zuletzt Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2021, „ Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München München zur Steigerung und Verstärkung der Fertigstellungszahlen – Bar- und Sacheinlagen, (...), Jährlicher Bericht zur finanziellen Abwicklung des Jahres 2021, Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020-2024“, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03482, Nichöffentliche Sitzung.

Vorbereitung, Planung und Herstellung von Wohnungen anfallen, die aber erst ab 2031 fertiggestellt sein werden.

Hierfür bestünde aktuell für kalkuliert 1.400 WE für beide Gesellschaften zusammen ein weiterer Finanzbedarf von etwa 82,5 Mio. € pro Jahr. Der Berechnung liegt ein zusätzlicher Eigenkapitalbedarf für den höheren Energiestandard von 59.000 €/Wohnung zu Grunde.

3.2. Klimaschutzfahrplan für die Bestandssanierung

Das geforderte Effizienzhaus 40 Standard auch im Bestand umzusetzen, ist nicht nur mit sehr hohem finanziellen Aufwand, sondern auch mit erheblichen Problemen in der Umsetzung und daraus resultierendem notwendigen Leerzug von Immobilien verbunden.

Um einen energetischen Standard EH 40 im Bestand zu erreichen, sind neben der Verbesserung der Gebäudehülle auch eine einem Neubau entsprechende haustechnische Ausstattung, wie z.B. eine kontrollierte Wohnraumlüftung zur Minimierung des Primärenergiefaktors, erforderlich. In der Konsequenz bedeutet dies eine Rückführung auf den Rohbauzustand, welche die Freiziehung eines zur Sanierung vorgesehenen Objektes erforderlich macht.

Eine Erhöhung der Sanierungsquote im Bestand auf 3% p.a. entspricht einem zu sanierenden Gebäudebestand von rund 1.950 Wohnungen p.a., wovon 1.050 Wohnungen p.a. auf den Gebäudebestand der GEWOFAG und rund 900 WE auf die GWG entfallen. Die Umsetzung einer 3%igen Sanierungsquote im Bestand zu erhöhtem Standard EH 40 bedeutet demnach, dass rund 1.950 Wohnungen für von der Sanierung betroffene Mieter*innen vorgehalten werden müssen und daher nicht für eine Vermietung zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund muss zwischen den Erfordernissen der Umsetzung eines höheren Energiestandards einerseits und den dafür andererseits benötigten finanziellen Ressourcen sowie die laufende Bereitstellung von Ersatzwohnraum abgewogen werden.

Welche Maßnahmen und Standards die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in ihrer Vorbildfunktion im Einzelnen ergreifen sollen und welche Ressourcen dafür benötigt werden, wird in Zusammenarbeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Referat für Klima und Umweltschutz erarbeitet und abgestimmt und in einer eigenen Beschlussvorlage dem Stadtrat vorgestellt. In diesem Rahmen wird auch der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01976 der SPD / VOLT – Fraktion, Fraktion Die Grünen / Rosa Liste „Steigerung der jährlichen Sanierungsquote – Anreize zur Sanierung insbesondere von großen Wohnungsbeständen“ behandelt werden.

4. Identifikation von Kosteneinsparungspotentialen

Ungeachtet der von der Gesellschafterin Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellten Mitteln werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihr bisheriges Engagement aufrechterhalten und weiterhin darauf hinwirken, in Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Optimierungspotentiale zu ermitteln und diese Zug um Zug umzusetzen.

4.1. Identifikation alternativer Finanzierungsinstrumente für Ankäufe zur Steigerung der Eingriffsreserve

Wie ausgeführt, erfordern die Finanzierung von Neubauprojekten, die weitere Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie die Objektankäufe in Erhaltungssatzungsgebieten in den nächsten Jahren einen hohen Finanzierungsaufwand.

Die Wohnungsbaugesellschaften selbst unternehmen alle Anstrengungen, um eigene Mittel über z.B. die Aufnahme von Darlehen, die Erweiterung des Darlehensgeberkreises oder die Optimierung der Beleihungsstruktur, zu erhöhen bzw. zu generieren. So hat beispielsweise die GEWOFAG mit ihrer optimierten Finanzierungsstruktur und der Erschließung weiterer Darlehensgeber wie der Europäischen Investitionsbank und der Entwicklungsbank des Europarates zusätzliche finanzielle Spielräume geschaffen. Weiter soll das geplante Kreditrating mit Standard & Poor's dazu beitragen, zusätzliche Finanzierungsoptionen zu schaffen.

Um die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München auch durch Immobilientransaktionen, deren Wirtschaftlichkeit durch die Höhe der erforderlichen Finanzierungskosten beeinflusst wird, dennoch kurz- bis mittelfristig erhöhen zu können, muss zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden.

4.2. Effizienzpotentiale

4.2.1. Potentiale im Bauwesen

Angesichts der zunehmenden Probleme hinsichtlich der Finanzierung des Neubauprogramms bemühen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, vorhandene Optimierungs- und Effizienzpotentiale zu identifizieren und auszuschöpfen. Kostengünstiger Mietwohnungsbau, Werthaltigkeit im Bestand und hohe Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit „ihrem“ Quartier sollen und müssen erreicht werden.

Ein Mittel, um in relativ kurzer Zeit relativ viele und kostengünstige Mietwohnungen zu bauen, stellt das serielle Bauen dar.

Hierzu werden, sofern möglich, Neubauten nicht individuell geplant, sondern in Serie gefertigt. Wohnungsgrundrisse werden wiederholt und in immer gleicher Form z.B. mit Fenster-

formaten ausgestattet. Vorgefertigte Raum- und Konstruktionselemente erhöhen die Wirtschaftlichkeit eines neu zu errichtenden Gebäudes, ohne den Wohnwert zu verringern. Gebäudezeilen können mit sich wiederholenden architektonischen Details gegliedert werden, ohne dabei stereotyp zu wirken. Auch gut oder künstlerisch gestaltete Hauseingänge können auflockernd wirken.

Erkenntnisse, die aus dem Bauprojekt der GEWOFAG am Dantebad gewonnen wurden, können hierbei nutzbringend eingesetzt werden. Zur Reduzierung der Baukosten entwickelt die GWG seit Jahren intensiv ihren „Minimalhausstandard“ weiter. Nachhaltige Systeme, die das Potenzial zu einer flexiblen und individuellen Gestaltung haben, wie z.B. im Holzbau, ermöglichen eine ökologische Bauweise. Als Beispiel ist hier die größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands im Prinz-Eugen-Park zu nennen.

4.2.2. Potentiale der Aufbau- und Ablauforganisation

Beide Gesellschaften arbeiten kontinuierlich daran, Optimierungspotentiale in der internen Aufbau- und Ablauforganisation zu identifizieren und zu realisieren. So wurde bei der GEWOFAG in den vergangenen Jahren im Rahmen des Effizienzprogramms 2021 die gesellschaftsrechtliche, organisatorische und steuerliche Komplexität anhand einer Vereinfachung der Konzernstrukturierung stark reduziert. Im Ergebnis konnte die Konzernstruktur der GEWOFAG von 15 Gesellschaften auf nunmehr fünf Gesellschaften reduziert werden. Weiter wurde im Jahr 2016 anhand von Benchmarks mit beiden städtischen und dritten Wohnungsbaugesellschaften die Arbeitssituation analysiert und im Ergebnis eine sozialverträgliche Effizienzinitiative bei der GEWOFAG durchgeführt. Im Jahr 2018 verwirklichte die GEWOFAG im Rahmen einer Standortoptimierung die weitgehende räumliche Bündelung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und somit effizientere Abläufe.

Auch die GWG arbeitet kontinuierlich an Verbesserungen. In der Vergangenheit übernahm die GWG im Rahmen der Neuausrichtung der MGS schrittweise die internen Funktionen des kaufmännischen Bereiches (u.a. Buchhaltung, EDV, Personal, Controlling) der Tochtergesellschaft MGS und erreichte damit eine Vereinheitlichung der Prozesse unter Vermeidung einer redundanten Organisation. Die Beschäftigtenzahl der GWG konnte daher lange Zeit trotz Steigerung des Neubauprogramms und Aufgabenausweitungen weitgehend konstant gehalten werden.

Mit Stadtratsantrag vom 10.12.2020 (Antrags-Nr. 20-26 / A 00861) wurde zudem die Stadtverwaltung beauftragt, die Zusammenführung der städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG einschließlich ihrer Tochtergesellschaften vorzubereiten. Ziel einer solchen Zusammenführung soll die Bündelung und Verstärkung aller vorhandenen Kräfte und Fachexpertisen sein, um aufgrund von erwarteten Synergieeffekten und verbesserten Steuerungsmöglichkeiten beschleunigt dringend benötigten Wohnraum schaffen.

Durch die Bündelung von Erfahrung und Kompetenzen z.B. im Bereich der Projektplanung, durch den Einsatz optimierter Projektteams und die Schaffung einheitlicher Baustandards sowie durch Implementierung einheitlicher und transparenter Prozesse in Planung und Ausführung sind nach einer, soweit vom Stadtrat beschlossenen etwaigen Zusammenführung eine Verkürzung der Planungszeit und infolge dessen schnellere Baubeginne und Baufertigstellungen zu erwarten. Langfristig können damit voraussichtlich Bauvolumina gesteigert und höhere Neubauquoten erzielt werden.

5. Fazit und Entscheidungsvorschlag

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG können infolge der Auswirkungen von insbesondere dem Städtischen Mietenstopp München, Baukostensteigerungen und Bestandsankäufen in Erhaltungssatzungsgebieten das vorgegebene Neubauprogramm ohne zusätzliche finanzielle Mittel ab dem Jahr 2024 nicht mehr erreichen. Zudem läuft das sog. „250-Mio. €-Programm“ nach 2025 aus, was in den Folgejahren eine weitere Verringerung des Bauprogramms der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf jährlich zusammen ca. 650 Wohnungen zur Folge hätte.

Die Landeshauptstadt München kann jedoch durch zusätzliches finanzielles Engagement dazu beitragen, dass GEWOFAG und GWG ihr Neubauprogramm unter Zugrundelegung des höheren EH 40 Standards als Mindestnorm bis zum Jahr 2030 auf durchschnittlich 1.484 Wohnungen pro Jahr verstetigen und erhöhen. **Mit zusätzlichen finanziellen Mitteln i.H.v. 725,8 Mio. € (GEWOFAG 245,4 Mio. € / GWG 480,4 Mio. €) können GEWOFAG und GWG in den zehn Jahren 2021 bis 2030 insgesamt 14.840 Wohnungen fertigstellen, davon 9.531 Wohnungen im EH 40 Standard.** Zu diesem Zweck sollten zusätzlich zu dem bereits bestehenden „250 Mio. € Sonderprogramm bis 2025“ folgende Maßnahmen beschlossen werden:

- Zusätzliche jährliche Bareinlagen in das Stammkapital durch die Landeshauptstadt München (Zahlenangaben **jeweils in Mio. €**). Den Berechnungen ist jeweils unterstellt, dass der städtische Mieten-Stopp nur bis zum beschlossenen Zeitraum, also bis zum 31.07.2024 gilt:

| | 2024 | 2025 | 2026-2030 | 2024-2030 gesamt |
|---|--------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| Sicherung des Neubauprogramms bis 2025 nach bisherigem Baustandard (siehe Ziffer 2.1) | 123,3 | 40,9 | --- | 164,2 |
| Weiterführung und Verstetigung des Neubauprogramms 2026-2030 nach bisherigem Baustandard (Ziffer 2.2.1) | | | 175,3 | 175,3 |
| Zusätzlich: Weiterführung und Verstetigung des Neubauprogramms bis 2030 nach höherem EH 40 Standard (Ziffer 3.1) | 36,2 | 72,4 | 277,7 | 386,3 |
| Insgesamt | 159,5 | 113,3 | 453,0 | 725,8 |

- Weiterführung der liquiditätsneutralen Einbringung städtischer Grundstücke in das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaften bis 2030
- Fortsetzung des Verzichts der Landeshauptstadt München München auf Gewinnausschüttung im Zeitraum über 2025 hinaus bis 2030.

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

| | dauerhaft | einmalig | befristet |
|---|-----------|--|-----------|
| Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas) | ,-- | 159.500.000 € in 2024 113.300.000 € in 2025 126.300.000 € in 2026 326.700.000 € von 2027 bis 2030 | -- |
| davon: | | | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20) | ,-- | -- | -- |
| Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) | ,-- | -- | -- |

| | dauerhaft | einmalig | befristet |
|---|-----------|--|-----------|
| Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) | ,-- | -- | -- |
| Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23) | ,-- | 159.500.000 € in 2024 113.300.000 € in 2025 126.300.000 € in 2026 326.700.000 € von 2027 bis 2030 | -- |
| Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) | ,-- | -- | -- |
| Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25) | ,-- | -- | -- |

6.2. Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021-2025

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025 ist in der Investitionsliste 1 auf Basis der aktuellen Planung bei GEWOFAG und GWG anzupassen.

a) Bareinlage an die GEWOFAG:

MIP alt:

Stammkapitalerhöhung für die GEWOFAG Holding

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7610, Rangfolgen-Nr. 6 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 349.585 | 271.085 | 78.500 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 13.500 | 13.500 | 0 | 0 |
| Summe | 349.585 | 271.085 | 78.500 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 13.500 | 13.500 | 0 | 0 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 349.585 | 271.085 | 78.500 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 13.500 | 13.500 | 0 | 0 |

MIP neu:

Stammkapitalerhöhung für die GEWOFAG Holding

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7610, Rangfolgen-Nr. 6 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|---------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 594.985 | 271.085 | 216.400 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 102.000 | 62.900 | 45.900 | 61.600 |
| Summe | 594.985 | 271.085 | 216.400 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 102.000 | 62.900 | 45.900 | 61.600 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 594.985 | 271.085 | 216.400 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 102.000 | 62.900 | 45.900 | 61.600 |

b) Bareinlage an die GWG:**MIP alt:**

Stammkapitalerhöhung für die GWG mbH

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7630, Rangfolgen-Nr. 9 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | nachrichtlich | | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|--------|---------------|------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 272.800 | 215.300 | 57.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 0 | 0 |
| (985) | 12.848 | 10.848 | 2.000 | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 285.648 | 226.148 | 59.500 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 0 | 0 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 285.648 | 226.148 | 59.500 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 0 | 0 |

MIP neu:

Stammkapitalerhöhung für die GWG mbH

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7630, Rangfolgen-Nr. 9 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | nachrichtlich | | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|--------|---------------|--------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 753.200 | 215.300 | 192.400 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 82.500 | 75.400 | 80.400 | 265.100 |
| (985) | 12.848 | 10.848 | 2.000 | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 766.048 | 226.148 | 194.400 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 82.500 | 75.400 | 80.400 | 265.100 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 766.048 | 226.148 | 194.400 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 82.500 | 75.400 | 80.400 | 265.100 |

Abkürzungen:

*(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapitalanteil**(985) = Investitionsfördermaßnahmen**Z(36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z.B. Förderanteile ROB)**St. A. = Städtischer Anteil***6.3. Messung des nicht monetären Nutzens**

Es gibt aufgrund der neu geschaffenen Wohnungszahl einen quantifizierbaren Nutzen. Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Der preisgedämpfte Wohnungsneubau und die Erhöhung der städtischen Eingriffsreserve sind wesentliche Instrumente der kommunalen Wohnungsfürsorge. Die Fortführung des gesteigerten Neubauprogramms der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG, verbunden mit dem notwendigen finanziellen Engagement der Landeshauptstadt München stellen dafür einen unabdingbaren Baustein dar.

6.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in die Haushaltspläne 2024 mit 2030 aufgenommen.

7. Stadtratsanträge

7.1. Wohnungsbauzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sichern: Stadtratsantrag Nr. 14 – 20 / A 06375 der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.12.2019:

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 10.12.2019 anliegenden Antrag Nr. 14 - 20 / A 06375 (siehe Anlage 1) gestellt. Darin wird die Stadtverwaltung beauftragt, dem Stadtrat zu berichten und Vorschläge zu unterbreiten, wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG die ihnen vorgegebenen Zielzahlen im Neubau auch unter der Maßgabe des beschlossenen 5-jährigen Mieterhöhungsstopps und der seit Jahren hohen Baukostensteigerungen erreichen können.

Als Begründung für den Antrag wird darauf hingewiesen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen wesentlichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in unserer Stadt leisten. Der im Juli 2019 vom Stadtrat beschlossene Mieterhöhungsstopp (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15518) führt bei den städtischen Gesellschaften zu Mindereinnahmen. Darüber hinaus führen massive Baukostenerhöhungen von ca. 5-6 % pro Jahr zu einer starken Kostenbelastung. Dem Stadtrat soll dargelegt werden, inwieweit sich dies tatsächlich auf die Neubauzahlen der städtischen Gesellschaften auswirkt und wie dem begegnet werden soll.

Der am 25.08.2020 beantragten Fristverlängerung wurde nicht widersprochen. Einer weiteren Fristverlängerung bis zum 30.06.2021 wurde zugestimmt.

Nach den Ausführungen im Vortrag wird dem Antrag entsprochen.

7.2. Weiter intensiv bauen und sanieren: Städtische Wohnungsbaugesellschaften finanziell besser ausstatten: Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 06378 der Fraktion Die GRÜNEN/RL vom 10.12.2019

Die Fraktion Die GRÜNEN/RL stellte am 10.12.2019 den Antrag Nr. 14 – 20 / A 06378 (siehe Anlage 2). Mit dem Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, nach Absprache mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine Erhöhung der investiven Finanzmittel aus dem Hoheitshaushalt für Wohnungsfertigstellung und -sanierung zum Haushalt 2020 anzu-melden, damit die ursprünglichen Zielzahlen bei Wohnungsbau und -sanierung mindestens erreicht werden können.

Begründet wird der Antrag damit, dass die Vollversammlung des Münchner Stadtrats am 24. Juli 2019 für die über 60.000 Wohnungen der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH einen Mietenstopp bis August 2024 beschlossen hat. Damit sind für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Minder-einnahmen in zweistelliger Millionenhöhe verbunden. Der Geschäftsführer der GWG sprach bereits davon, dass das „Neubauvolumen“ als Konsequenz aus dem Beschluss wo-möglich „nach unten geführt“ werden müsse. Von ähnlichen Konsequenzen berichtete der Chef der GEWOFAG „Es würde ein Minus bleiben, unter dem der Neubau leiden würde.“

Damit die Zielzahlen bei Wohnfertigstellungen und -sanierung mindestens eingehalten wer-den können und nicht als Eigenkapital für Bau und Sanierung mehrerer hundert Wohnun-gen fehlt, muss dieser Fehlbetrag so schnell wie möglich aus dem Hoheitshaushalt kom-pensiert werden. Schon für den Haushalt 2020 wären daher entsprechende Finanzmittel bereitzustellen gewesen. Beim Thema Sanierung muss der Stadtrat insbesondere dafür sorgen, dass energetische Standards oder der barrierefreie Umbau von Wohnungen nicht unter geringeren Mieteinnahmen leiden und daher entsprechende Mittel zur Verfügung stellen.

Der am 25.08.2020 beantragten Fristverlängerung wurde zugestimmt. Einer weiteren am 03.02.2021 beantragten Fristverlängerung bis zum 30.06.2021 wurde nicht widersprochen.

Nach den Ausführungen im Vortrag wird dem Antrag entsprochen.

7.3. Wohnungsbaugesellschaften: Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 06470 der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.01.2020

Die CSU-Stadtratsfraktion hat am 02.01.2020 anliegenden Antrag Nr. 14 – 20 / A 06470 (siehe Anlage 3) gestellt. Darin wird Herr Oberbürgermeister Reiter gebeten, dem Stadtrat seine Strategie vorzutragen, wie GWG und GEWOFAG in den nächsten fünf Jahren ihre Baufertigstellungen erhöhen, ihre Sanierungsprogramme mindestens erfüllen, im Sinne des Ziels der Klimaneutralität eher erhöhen und finanzielle Verluste vermeiden.

Als Begründung wird darauf hingewiesen, dass es dem Herrn Oberbürgermeister ein be-sonderes Anliegen war, dass GWG und GEWOFAG, die Vermieter*innen in München mit den ohnehin günstigsten Mieten, fünf Jahre lang keine Mieten mehr erhöhen dürfen. Die GEWOFAG hatte 2018 einen Jahresgewinn von ca. 6 Millionen €, die GWG von ca. 13 Millionen €. Die GEWOFAG hätte ohne Veränderung der Geschäftspolitik spätes-tens im Geschäftsjahr 2020 Verluste geschrieben, die GWG entsprechend später.

Der am 25.08.2020 beantragten Fristverlängerung bis 31.12.2020 wurde letztmalig zuge-stimmt. Einer weiteren, am 03.02.2021 beantragten Fristverlängerung bis 30.06.2021 wurde nicht zugestimmt.

Nach den Ausführungen im Vortrag wird dem Antrag entsprochen.

Das Referat für Klima und Umwelt sowie das Kommunalreferat haben einen Abdruck erhalten. Bei Drucklegung lag die Stellungnahme der Stadtkämmerei noch nicht vor und wird mittels Hinweisblatt nachgereicht. Die Inhalte der Sitzungsvorlage wurden mit den städtischen Wohnungsunternehmen abgestimmt.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der Allgemeinen Geschäftsanweisung der Landeshauptstadt München (AGAM) konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um Planungs- und Finanzierungssicherheit für GEWOFAG und GWG bzgl. der Gesamtfinanzierung eines klimagerechten Wohnungsbaus zu gewährleisten und vor dem Hintergrund der Befassung der Aufsichtsräte mit den Wirtschaftsplanungen 2022-2026 noch in diesem Jahr. Aus diesem Grund bedarf es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bereits jetzt der Zusicherung der mit dieser Vorlage beantragten städtischen Finanzmittel.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in oben bezeichneter Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höppner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen unter Vortragsziffern 2 und 3 der Referentin zur Erreichung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen bis 2030 unter Berücksichtigung des Energiestandards EH 40 der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird Kenntnis genommen.
2. Zur Sicherstellung des derzeitigen Neubauvolumens bis zum Jahr 2025 werden den Wohnungsbaugesellschaften zusätzliche Finanzmittel der Landeshauptstadt München i.H.v. **164,2 Mio.€** (davon 2024: 123,3 Mio. €, 2025 40,9 Mio. €) in Form von Bareinlagen in das Stammkapital zur Verfügung gestellt. Die Zahlungen werden das Stammkapital der beiden Gesellschaften entsprechend erhöhen.

3. Durch eine Verlängerung des Sonderprogramms zum städtischen Wohnungsbau durch die Landeshauptstadt München für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden im Zeitraum von 2026 bis einschließlich 2030 insgesamt **175,3 Mio. €** zur Verfügung gestellt. Damit können die Neubaufertigstellungen nach bisherigem Baustandard auf im Durchschnitt rd. 1.484 Wohnungen jährlich bis 2030 verstetigt. Die Zahlungen aus dem Sonderprogramm werden das Stammkapital der beiden Gesellschaften entsprechend erhöhen.
4. Zur Verstetigung des Neubauprogramms gemäß Beschlussziffer 3 unter Zugrundelegung des vom Stadtrat beschlossenen höheren Energiestandards EH 40 stellt die Landeshauptstadt München einen zusätzlichen Betrag bis zu **386,3 Mio. €** (davon 2024: 36,2 Mio.€, 2025: 72,4 Mio. € und 2026-2030: 277,7 Mio. €) zur Verfügung. Der Gesamtbetrag wird ebenfalls in Form von Stammkapitaleinlagen geleistet. Gegebenenfalls ausgereichte anderweitige finanzielle Unterstützungen vermindern den Gesamtbetrag.
5. Die Landeshauptstadt München überträgt weiterhin städtische Grundstücke auf die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften im Wege der Einlage. Die somit thesaurierten Eigenmittel werden für die Fertigstellung von zusätzlichen Wohnungen eingesetzt. Die Einzelübertragungen der Grundstücke werden dem Stadtrat im Vorfeld einzelfallbezogen durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegt.
6. Vor dem Hintergrund der Erreichung der vom Stadtrat bereits beschlossenen Fertigstellungszahlen verzichtet die Landeshauptstadt München in den Jahren 2020 bis einschließlich 2030 auf die Möglichkeit von Gewinnausschüttungen. Diese Mittel sollen ausschließlich für den Wohnungsneubau eingesetzt werden.
7. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, die durch diese zusätzlichen Mittel ermöglichten Neubaufertigstellungen jahresbezogen in ihren Wirtschaftsplänen darzustellen.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat jährlich über die Verwendung der zusätzlichen Mittel zu berichten.
9. Die städtischen Mitglieder in den Gesellschaftsorganen der GEWOFAG und der GWG München werden gebeten, dort entsprechend den Ziffern 1 bis 5 des Antrags zu votieren.
10. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 ist wie folgt zu ändern:

a) Bareinlage an die GEWOFAG:

MIP alt:

Stammkapitalerhöhung für die GEWOFAG Holding

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7610, Rangfolgen-Nr. 6 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 349.585 | 271.085 | 78.500 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 13.500 | 13.500 | 0 | 0 |
| Summe | 349.585 | 271.085 | 78.500 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 13.500 | 13.500 | 0 | 0 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 349.585 | 271.085 | 78.500 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 13.500 | 13.500 | 0 | 0 |

MIP neu:

Stammkapitalerhöhung für die GEWOFAG Holding

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7610, Rangfolgen-Nr. 6 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|---------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 594.985 | 271.085 | 216.400 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 102.000 | 62.900 | 45.900 | 61.600 |
| Summe | 594.985 | 271.085 | 216.400 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 102.000 | 62.900 | 45.900 | 61.600 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 594.985 | 271.085 | 216.400 | 19.700 | 18.300 | 13.500 | 102.000 | 62.900 | 45.900 | 61.600 |

b) Bareinlage an die GWG:**MIP alt:**

Stammkapitalerhöhung für die GWG mbH

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7630, Rangfolgen-Nr. 9 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 272.800 | 215.300 | 57.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 0 | 0 |
| (985) | 12.848 | 10.848 | 2.000 | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 285.648 | 226.148 | 59.500 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 0 | 0 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 285.648 | 226.148 | 59.500 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 0 | 0 |

MIP neu:

Stammkapitalerhöhung für die GWG mbH

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7630, Rangfolgen-Nr. 9 (in T€)

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2020 | Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|-------------|--------------|------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2021-2025 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Finanz. 2027 ff |
| (930) | 753.200 | 215.300 | 192.400 | 11.500 | 11.500 | 11.500 | 82.500 | 75.400 | 80.400 | 265.100 |
| (985) | 12.848 | 10.848 | 2.000 | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 766.048 | 226.148 | 194.400 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 82.500 | 75.400 | 80.400 | 265.100 |
| Z (36x) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| St. A. | 766.048 | 226.148 | 194.400 | 13.500 | 11.500 | 11.500 | 82.500 | 75.400 | 80.400 | 265.100 |

11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für das Jahr 2024 i.H.v. 88,5 Mio. €, für das Jahr 2025 i.H.v. 49,4 Mio. € und für das Jahr 2026 i.H.v. 45,9 Mio. € für die GEWOFAG auf der Finanzposition 6200.930.7610.2 und für das Jahr 2024 i.H.v. 71,0 Mio. €, für das Jahr 2025 i.H.v. 63,9 Mio. € und für das Jahr 2026 i.H.v. 80,4 Mio. € für die GWG auf der Finanzposition 6200.930.7630.0 jeweils im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Darüber hinaus wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die befristet erforderlichen Haushaltsmittel für die Jahre 2027 mit 2030 i.H.v. insgesamt 61,6 Mio. € für die GEWOFAG auf der Finanzposition 6200.930.7610.2 und i.H.v. insgesamt 265,1 Mio. € für die GWG auf der Finanzposition 6200.930.7630.0 jeweils im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei anzumelden (in Summe 326,7 Mio. €).

12. Der Antrag Nr. 14 – 20 / A 06375 der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.12.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

13. Der Antrag Nr. 14-20 / A Nr. 14 – 20 / A 06378 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 10.12.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

14. Der Antrag Nr. 14-20 / A Nr. 14 – 20 / A 06470 der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.01.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

15. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

III. I. Abdruck von I.

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1
3. An das Direktorium HA I C/S
4. An das Referat für Klima und Umweltschutz
5. An das Sozialreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3