

**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

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 29.11.2021**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00673**

**Anlage:**

4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 26.11.2021

**Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.12.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Zum Zeitpunkt der Drucklegung und der Versendung der Sitzungsvorlage als sog. Nachtrag lag dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch keine schriftliche Stellungnahme der Stadtkämmerei vor. Diese wird mittels dieses Hinweis- und Ergänzungsblattes nachgereicht.

Mit Stellungnahme vom 26.11.2021 hat die Stadtkämmerei der Sitzungsvorlage nicht zugestimmt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 26.11.2021 wie folgt Stellung:

- (a) *Die Stadtkämmerei führt aus, dass in der Beschlussvorlage nicht dargelegt werde, warum aktuell eine Notwendigkeit für die Mitteleinbringung besteht, da die geltend gemachten investiven Mehrbedarfe frühestens ab 2024 benötigt werden.*

Hierzu sei Folgendes ausgeführt: Ende des Jahres werden die Aufsichtsratsgremien von GEWOFAG und GWG mit der Wirtschafts- und Finanzplanung 2022-2026 befasst. Bauvorhaben haben einen Vorlauf von durchschnittlich 3 Jahren, bis zur Fertigstellung können aber auch 5 Jahre vergehen. Für die Planung, Ausschreibung etc. müssen die Wohnungsbaugesellschaften sowohl eine gesicherte Finanzierung darlegen können, als auch die Grundlagen kennen (Energiestandard). Es obliegt der Sorgfaltspflicht der Geschäftsführung, die Wirtschaftsplanung und somit zum Großteil das Bauprogramm an die finanziellen Mittel der Gesellschaft anzupassen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften berichten (vgl. S. 5 der Beschlussvorlage) seit dem Beschluss zum „Städtischen Mietestopp München“ über eine finanzielle Lücke und haben die Planzahlen bereits reduziert (GEWOFAG) bzw. kündigen an, die Neubauzahlen bei ausbleibender finanzieller Unterstützung reduzieren zu müssen (GWG). Ebenfalls auf Seite 5 der Beschlussvorlage wird ausgeführt: „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.“

Zusammenfassend konnten die Wohnungsbaugesellschaften die Mittel für das bereits geltende Bauprogramm so allozieren, dass erst im Jahr 2024 liquide Mittel fehlen (Auszahlungszeitpunkt). Der Mittelbedarf (Verbindlichkeiten, geringere Einnahmen) entstand aber bereits in der Vergangenheit bzw. im Zeitverlauf. Sofern weiter keine finanzielle Unterstützung zugesagt wird, obliegt der Geschäftsführung eine sofortige Reaktion zur Deckung der Planungslücken in Form von vornehmlich einer Reduzierung der Neubaumaßnahmen, da derzeit alle Möglichkeiten der Fremdkapitalgenerierung ausgeschöpft sind. Ein Neubau im EH 40 Standard könnte ebenfalls nur sehr eingeschränkt erfolgen (abhängig von neuen Planungsprämissen).

Weiter endet die Finanzierung des Neubauprogramms im Jahr 2025, die Ende des Jahres vorgelegten Wirtschafts- und Finanzplanungen beziehen sich auf die Jahre 2022-2026. Auf S. 10 der Beschlussvorlage wird ausgeführt: „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.“

- (b) *Die Mehrkosten für den Neubau im EH 40-Standard sind nach Auffassung der Stadtkämmerei aufgrund des dieses Jahr im Mai durch Vollversammlungsbeschluss geregelten neuen Verfahren für die Anmeldung von Maßnahmen zum Klimaschutz über das Klimaschutzbudget des Referates für Klima und Umweltschutz (Maßnahmenbeschlüsse) anzumelden. Aktuell fehle für die Entscheidungsfindung des ehrenamtlichen Stadtrats **eine Gesamtschau** der diversen Beschlüsse im Hinblick auf*

### *Klimaschutzmaßnahmen.*

Eine Gesamtschau wäre auch in den Augen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wünschenswert, ist aber nicht Aufgabe des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Das gesamte Paket an Klimaschutzmaßnahmen wird aktuell stadtweit mannigfaltigen Prüfungen unterzogen und unterteilt sich in eine Vielzahl Einzelmaßnahmen. Transparente und vor allem im Aufwand zumutbare Fördermechanismen sind noch nicht installiert. Fördermittel werden zwar in Aussicht gestellt (so vsl. per Grundsatzbeschluss II des Referats für Klimaschutz und Umwelt), den Wohnungsbaugesellschaften wurde jedoch keine gesicherte Finanzierungsstruktur/Mittelzusagen zugesichert. Ein Abwarten bis zur Klärung aller Sachverhalte würde den energetisch hochwertigeren Neubau stark verzögern (vgl. obige Ausführungen zum Bauvorlauf), das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 wäre kaum erreichbar. Die in der Beschlussvorlage vorgesehene Steigerung des Baustandards auf einen für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandard, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH 40 Standard ist im Grundsatz bereits vom Stadtrat am 18.12.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16525) beschlossen worden. Der Ökologische Kriterienkatalog sieht seit dem Beschluss der Vollversammlung am 28.07.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03873) den EH 40 Standard vor. Entsprechend den oben stehenden Ausführungen zu Bauvorläufen und notwendiger Planungssicherheit, fußt diese Beschlussvorlage auf dem EH 40 Standard, bis eine endgültige Definition eines Mindeststandards für die Landeshauptstadt München feststeht. Hinsichtlich der Entnahme der Mittel aus dem Klimaschutzbudget stimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich zu. Um Planungs- und Finanzierungssicherheit für GEWOFAG und GWG bzgl. der Gesamtfinanzierung eines klimagerechten Wohnungsbaus zu gewährleisten, bedarf es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bereits jetzt der Zusicherung der mit dieser Vorlage beantragten städtischen Finanzmittel. Diese Zusicherung versteht sich als Sicherungsinstrument bis zur endgültigen Klärung der Förderlandschaft und etwaigen Mittelzuweisungen aus dem Klimaschutzbudget einerseits, aber auch zur Fehlbetragsfinanzierung andererseits. Nur so können die beiden Wohnungsbaugesellschaften wie geplant sofort mit der Steigerung des Effizienzstandards beginnen. Entsprechend den Ausführungen auf Seite 17 in Verbindung mit Beschlussziffer 8 wird dem Stadtrat jährlich vor Auszahlung jedweder Mittel in Form einer Beschlussvorlage einzelprojektbezogen über die Mittelverwendung unter Darstellung aller relevanten Finanzierungsbestandteile berichtet; In Zukunft ausgereichte (in den dieser Vorlage zugrunde liegenden Kalkulationen noch nicht berücksichtigte) zusätzliche Mittel werden dann anhand einer Neukalkulation in Abzug gebracht und eine Reduzierung der Haushaltsmittel beantragt.

- (c) *In der Vorlage ist eine Weiterführung des Bauprogramms geplant (Zielzahl 1.250 WE p.a., tatsächlich werden ca. 1.500 WE p.a. erreicht). In diesem Betrag sind die finanziellen Auswirkungen des Antrags Nr. 20-26 / A 01977 der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 06.10.2021 „Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum: 4.000 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen bauen“, der den Bau von jährlich 2.000 Wohnungen durch GEWOFAG und GWG München beinhaltet, noch nicht enthalten.*

Die Prüfung des genannten Antrags wird einige Zeit in Anspruch nehmen, da die Erreichung einer solchen Zielzahl u.a. von Faktoren wie Grundstücksverfügbarkeit, Bau-

rechtsschaffung und Fördermittellandschaft abhängig ist. Ein Abwarten ist nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht sinnvoll (vgl. Ziffer 1). Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung scheint zunächst die Sicherung des bestehenden Bauprogramms und die Umsetzung der Klimaschutzziele in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vordringlicher als eine zu einem späteren Zeitpunkt anvisierte weitere Steigerung der Neubauzahlen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

Datum: 29.11.2021



Landeshauptstadt  
München  
**Stadtkämmerei**

Tel.: +49 (89) 233-92172  
E-Mail [i@muenchen.de](mailto:i@muenchen.de)

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

Anlage 4

## **V00673 Fortschreibung Wohnen in München VI, Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673**

### **Beschlussvorlage für den Ausschuss am 01.12.2021 (VB) Öffentliche Sitzung**

#### **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Stadtkämmerei stimmt o.g. Beschlussvorlage in der vorliegenden Fassung **nicht** zu.

Die Stadtkämmerei hat o.g. Beschlussvorlage per E-Mail am 14.10.21 erhalten. In der Beschlussvorlage macht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Erreichung der Zielzahlen (**1.500 WE/ a**) ab 2024 ff. eine Fortschreibung des 2023 auslaufenden bisherigen Betrags zur Eigenkapitalaufstockung in Höhe von rd. 725 Mio. € geltend. In diesem Betrag sind die finanziellen Auswirkungen des Antrags Nr. 20-26 / A 01977 der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 06.10.2021 „Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum: 4.000 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen bauen“, der den Bau von jährlich **2.000** Wohnungen durch GEWOFAG und GWG München beinhaltet, noch **nicht** enthalten (vgl. Seite 2 Absatz 1 der Beschlussvorlage).

Von den rd. 725 Mio. € sind rd. 386 Mio. € auf den E 40-Standard bei Neubauten zurückzuführen, der in der Beschlussvorlage zum Klimanotstand von 2019 für städtische und Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften beschlossen wurde.

Die letztgenannten Kosten sind nach Auffassung der Stadtkämmerei aufgrund des dieses Jahr im Mai durch Vollversammlungsbeschluss geregelten neuen Verfahren für die Anmeldung von Maßnahmen zum Klimaschutz über das Klimaschutzbudget des Referates für Klima und Umweltschutz (Maßnahmenbeschlüsse) anzumelden.

Aktuell fehlt für die Entscheidungsfindung des ehrenamtlichen Stadtrats **eine Gesamtschau** der diversen Beschlüsse im Hinblick auf Klimaschutzmaßnahmen. Zudem werden neben dem Klimaschutzbudget diverse weitere investive Finanzbedarfe geltend gemacht, die im Kontext zum Wohnungsbau und Klimaschutz stehen.

Aus Sicht der Stadtkämmerei ist es dringend notwendig, die geplanten Maßnahmen und die damit verbundenen Finanzbedarfe zwischen den jeweiligen Fachreferaten eng abzustimmen, um dem Stadtrat die notwendige Transparenz bei seiner Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Aus diesem Grund hat die Stadtkämmerei vor kurzem auch die Beschlussvorlage zum „Holzbauprogramm“ abgelehnt.

Die in der Beschlussvorlage geltend gemachten investiven Mehrbedarfe werden frühestens ab 2024 benötigt. In der Beschlussvorlage ist nicht dargelegt, warum dennoch bereits mit diesem Beschluss diese Mittel genehmigt werden müssen.

Das Direktorium, das Büro des Oberbürgermeisters sowie das Referat für Klima- und Umweltschutz erhalten einen Abdruck dieser Stellungnahme.

26.11.2021