



Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München



GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAIII-03
Blumenstraße 28 b
80331 München

GEWOFAG Holding GmbH

hr/e Ansprechpartner/in:

Telefon: 089 4123-4006

E-Mail: [REDACTED]@gewofag.de

Postanschrift:
GEWOFAG Holding GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
16.02.2022

Förderung für energieeffiziente Gebäude der KfW vorläufig gestoppt - Bundesregierung ordnet Förderung und gesetzliche Standards für Neubau neu

Sehr geehrte [REDACTED],

auch wir sind nach der Ankündigung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 24.01.2022 alarmiert und bedanken uns für die Möglichkeit, gemeinsam Lösungen für ausgesetzte Förderungen zu betrachten.

Selbstverständlich hat die GEWOFAG ihr erst Ende letzten Jahres vom Aufsichtsrat der GEWOFAG Holding GmbH verabschiedetes Neubau- und Sanierungsprogramm vor dem Hintergrund der wegfallenden Neubauförderung für das Effizienzhaus 55 und den Unsicherheiten in Bezug auf die Neubauförderung für das Effizienzhaus 40 umgehend untersucht und Handlungsoptionen betrachtet.

Eine nicht ohne städtische Hilfe kompensierbare, gravierende Finanzierungslücke ergibt sich jedoch aus einem Wegfall der KfW-Zuschüsse. In Summe sind in der aktuellen Wirtschaftsplanung 2022 **für die Jahre 2022 bis 2031 210 Mio. €** in Form von Zuschüssen durch die KfW hinterlegt. Hiervon betreffen ca. 130 Mio. € den Neubau, der bereits zu einem überwiegenden Teil im EH 40 geplant wurde, sowie ca. 80 Mio. € die energetische Sanierung unseres Bestands. Sofern keine neue, äquivalente Förderung angeboten wird, ist zur Erreichung der Wohnungsbauziele voraussichtlich die Unterstützung des Landeshauptstadt München erforderlich.

Die Finanzierungsstruktur der GEWOFAG ermöglicht es uns, eine möglicherweise wegfallende, Fremdkapitalfinanzierung der KfW durch andere Kapitaldienstleister zu ersetzen. Diese Komponente ist insoweit von untergeordneter Bedeutung.

Da unterschiedliche Auswirkungsgrade in Bezug auf die betroffenen Projekte festzustellen und somit ggf. auch differenzierte Antwortstrategien erforderlich sind, haben wir diese in drei Kategorien untergliedert:

Kategorie 1: Hohes Risiko - Baubeginn steht unmittelbar bevor

Neubau- als auch Sanierungsprojekte, deren Baubeginn unmittelbar bevorstehen.

- **Karl-Marx-Ring** – Sanierung, 160 Wohneinheiten im EH 100 EE
Entfallender Zuschuss **ca. 3.500.000 €**
- **Hermine-von Parish-Straße (Nusselstraße)** – Neubau, 54 Wohneinheiten im EH 55
Entfallender Zuschuss **972.000 €**

Bei beiden Vorhaben wurden die Anträge unsererseits bei der durchleitenden Bank bereits vor dem 24.01.2022 gestellt, da die GEWOFAG sich hier für die Darlehensvariante entschieden hat, die nur über eine Bank und nicht über die KfW direkt beantragbar ist. Die durchleitende Bank teilte uns jedoch mit, dass es bereits vor der Verkündung des Antragsstopps durch die KfW am 24.01.2022 technisch nicht mehr möglich war, bankseits Anträge im KfW-Portal hochzuladen. Insofern besteht hier derzeit noch große Unsicherheit, wie mit diesen Anträgen umgegangen wird. Die GEWOFAG steht diesbezüglich im Austausch mit der durchleitenden Bank als auch mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden GdW bzw. VdW Bayern.

Bei beiden Bauvorhaben gehen wir nach den derzeitigen Förderbestimmungen davon aus, dass ein Baubeginn ohne eine Bewilligung von Fördermitteln förderschädlich ist.

Da in Bezug auf die energetische Sanierung Karl-Marx-Ring die Modernisierungsankündigung gegenüber den Mieter*innen bereits erfolgt ist, kann ein Wegfall der Förderung zudem auch nicht über eine angepasste Modernisierungsumlage zu Teilen auf die Mieter*innenschaft umgelegt werden.

- **Truderinger Straße (Büschl)** – Ankauf **201** Wohneinheiten im EH 55
Entfallender Zuschuss **3.618.000 €**

Der schlüsselfertige Ankauf im Rahmen der Kooperation mit der Büschl-Gruppe ist ebenfalls im EH 55-Standard geplant. Die Vertragsparteien haben vorgesehen, dass die KfW-Förderung an den Erwerber weitergereicht wird. Die Anträge wurden fristgerecht bei der KfW eingereicht. Eine Bewilligung ist bis dato noch nicht erfolgt. Wir stehen mit der Büschl-Gruppe als Antragsberechtigter im stetigen Austausch und gehen derzeit davon aus, dass die Bewilligung seitens der KfW im Rahmen des angekündigten Abarbeitens der bisher gestellten Anträge erfolgt. Eine Kaufpreis-Anpassung durch die Büschl-Unternehmensgruppe ist möglich.

Kategorie 2: Erhöhtes Risiko

Neubau- als auch Sanierungsprojekte, deren Baubeginn für das Jahr 2021 geplant ist und deren zeitnahe Mittelbeantragung möglich erscheint. Die KfW hat die zur Verfügung stehenden Mittel für weitere EH 40 Neubauvorhaben nach der bisherigen Förderung bis zum 31.12.2022 auf 1 Mrd. € begrenzt. Die GEWOFAG geht davon aus, dass die Mittel bereits innerhalb weniger Wochen ausgeschöpft sein werden.

- **Stupfstraße:** Neubau, 14 Wohneinheiten im EH 40 EE
Entfallender Zuschuss **472.500 €**

Derzeit wird geprüft, ob und wenn, bis wann eine vorgezogene Antragsstellung erfolgen kann.

- **Leibengerstraße: aktuell ist geplant, mit dem Bau der Maßnahme im Frühjahr 2023 zu beginnen.** Es ist angedacht, die Maßnahme über einen Generalunternehmer zu realisieren. Das Vergabeverfahren wäre Mitte 2022 zu beginnen. Es wird untersucht, ob eine Ausschreibung ohne Förderzusage möglich ist. Das Einholen der Baugenehmigung wäre hier Teilleistung des GU und ist Bestandteil der Ausschreibung.

Kategorie 3: Mittleres Risiko - Unsicherheit aus unbekanntem Fördermodell

Neubau- als auch Sanierungsprojekte, deren Mittelbeantragung nicht mehr rechtzeitig möglich erscheint, die Planung auf Basis des bisherigen Fördermodells begonnen hat oder zeitnah beginnen sollte. Bei diesen Vorhaben können in Abhängigkeit von der Ausgestaltung des künftigen Fördermodells Umplanungen erforderlich werden. Diese würden möglicherweise zeitliche Verzögerungen als auch verlorene Planungskosten auslösen, insbesondere je länger die Unklarheit über die künftige Förderung fortbesteht.

- **Bayernkaserne MU 1(13), EH40:** Planung hat begonnenen, aktuell Abschluss LPH 2, Planungsfortschritt: 40%, Baubeschluss voraussichtlich Nov 2022..
- **Herbert-Bayer-Straße, EH 40:** Planung hat begonnen, aktuell Abschluss LPH 2, Planungsfortschritt 40%, Baubeschluss voraussichtlich: März 2023.
- **Freiham WA 19, EH 40:** Planung hat begonnenen, aktuell LPH 2, Planungsfortschritt 10%, Baubeschluss voraussichtlich: Juni 2023.
- **Kreativquartier 1-4, EH 40:** Planung hat begonnenen, aktuell LPH 2, Planungsfortschritt 25%, Baubeschluss voraussichtlich März 2023.
- **Kreativquartier 10-12 EH 40:** Planung hat begonnenen, aktuell LPH 2, Planungsfortschritt: 25%, Baubeschluss voraussichtlich März 2023.
- **Hansjakobstraße EH 40:** Planung beginnt in Kürze, Planungsfortschritt 0%, Baubeschluss voraussichtlich Juni 2023.
- **Poing WA 2.1 EH 40:** Planung beginnt in Kürze, Baubeschluss voraussichtlich Juni 2023.
- **Ayinger Straße EH 40:** Start Planerausschreibungen, sobald Bauvorbescheid vorliegend.
- **Rümannstraße. EH 40:** Start Planerausschreibungen, sobald Baurägerauswahlbeschluss vorliegend.

Für einen - gerne auch kurzfristigen - Austausch über die Möglichkeit einer Unterstützung durch die Landeshauptstadt München zur unverzügerten Umsetzung der Bauvorhaben am Karl-Marx-Ring und an der Nusselstraße sind wir sehr gerne bereit.

Höchst vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ein nachhaltiger Wegfall der angegebenen Förderzuschüsse zu einer unwirtschaftlichen Umsetzung führen würde. Sollte die Unsicherheit über die Ausgestaltung der künftigen Fördermodelle länger anhalten und umfangreichere Umplanungen erforderlich werden, sind Verzögerungen im Bereich der Baubeginne und damit verbunden auch Auswirkungen auf die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2022 nicht auszuschließen.

Bei einer umfassenden Anpassung der KfW-Förderlogik und einer denkbaren Verschiebung von Fördermitteln aus dem Wohnungsneubau in die Sanierung von Bestandsimmobilien kann es zudem erforderlich werden, die Finanzierung des derzeit geplantem Neubauprogramms neu zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH

[Redacted signature]

Geschäftsführer (Sprecher)

[Redacted signature]

Geschäftsführerin