

GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
[REDACTED]  
Beteiligungsmanagement HA III/03  
Blumenstraße 31  
80331 München

GWG München

**Geschäftsführung**

Heimeranstraße 31, 80339 München  
T 089 55 114 513

**Mitzeichnung: BV Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude des RKU** 12.04.2022

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für Ihre Abfrage vom 04.04.2022. Auch wenn wir eine Woche Stellungnahmefrist für die städtischen Wohnungsgesellschaften angesichts der Tragweite und des Volumens dieses Beschlusses für reichlich kurz erachten, sind wir für die Übersendung der Beschlussvorlage zum Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude des RKU dankbar. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen zur Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude (BEG) sowie einzelner bisher nicht berücksichtigten Punkte unseres Feedbacks auf Arbeitsebene (vom 28.03.2022) möchten wir gerne folgende Punkte aus den Beschlussentwurf bzw. dem Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) anmerken:

**1. Einzelmaßnahmen Bestand:**

- **Austausch Fenster und Außentüren:** Jeweils alle Fenster auszutauschen ist eine Anforderung, die zu Verschwendung von Material führen kann. Der letzte Austauschzeitpunkt ist sehr unterschiedlich und zum Teil sind bereits energetisch bessere Fenster vorhanden, entsprechende Nachweise können im Einzelfall vorgelegt werden. Des Weiteren ist anzumerken, dass der Austausch von Fenstern aufgrund bauphysikalischen Gesamtaspekten nicht immer solitär betrachtet werden kann.
- **Biomasseheizungen:** Biomasseheizungen sollten nicht per se ausgeschlossen werden, da gerade bei schwer sanierbaren Gebäuden (z.B. Denkmalschutz) unter Umständen höhere Vorlauftemperaturen notwendig sind. Beim zukünftigen Ausschluss fossiler Energieträger sind diese Gebäude ohne Fernwärmeanschluss schwer zu beheizen. Laut Wärmestudie ist für solche Gebäude eine Biomasseheizung (ggf. auch als Hybridheizung z. B. mit einer Wärmepumpe) eine vertretbare Alternative.
- **Fernwärmeanschluss:** Die Anschließbarkeit an die Fernwärme wird im vorliegenden Entwurf nicht eindeutig definiert. Es fehlen Aussagen

GWG Städtische  
Wohnungsgesellschaft  
München mbH  
Heimeranstraße 31  
80339 München

Vorsitzende des  
Aufsichtsrates:  
Bürgermeisterin  
Verena Dietl  
Geschäftsführung:  
[REDACTED]  
(Sprecher),  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
[REDACTED]

Sitz und Registergericht:  
München  
Handelsregister B 7687  
Steuer-Nr. 143/143/40133  
USt-IdNr. DE129521972

Seiten  
1/4

zum Zeitraum (z.B. Anschluss erst in 5-10 Jahren möglich) und Vorhaben, die seitens der SWM abgelehnt werden (z. B. zu geringe Anschlussleistung < 50 KW). Ein Fördermittelausschluss sollte mit einer Negativ-Aussage seitens der SWM aufgehoben werden.

## 2. Neubau:

- **Förderhöhe:** Aufgrund des in der letzten Woche verkündeten Entfalls des KfW-Zuschusses der BEG-Förderung für den EH40-Standard (nur noch Kombination aus Kreditvariante und Tilgungszuschuss möglich) in Höhe von 24.000 €/ Whg sowie die zeitliche Begrenzung des Förderprogramms bis zum 31.12.2022 sowie die Deckelung auf ein bestimmtes Volumen (mit dem Ergebnis, dass für danach eingehende Anträge keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen), ist die Herleitung des FKG-Fördersatzes in der Anlage 7 mit 120 €/ m<sup>2</sup> Wfl. bzw. max. 12.000 €/ Whg. für den Neubau im EH40 Standard überholt. Hier wird für Neubauten im EH40-Standard von einer Kumulierung der BEG mit 24.000 €/ Whg. und dem FKG mit 12.000 €/ Whg. ausgegangen. Insgesamt wäre also eine Bezuschussung von bis zu 36.000 €/ Whg. möglich gewesen. Gemäß Seite 7, Ziffer 2.1.2 der Beschlussvorlage soll das FKG Fördermaßnahmen der BEG aufstocken, sofern diese mit den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt München vereinbar sind. Konsequenterweise müsste nun der Wegfall der BEG-Förderung dahingehend kompensiert werden, dass der Programmpunkt 4.1 Effizienzhaus im Neubau im FKG um den entfallenen Zuschuss der KfW von 24.000 €/ Whg. erhöht wird.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir wiederholt nochmals betonen und erläutern, warum der Entfall des sofortigen Zuschusses durch die KfW und Umwandlung in einen Tilgungszuschuss das Programm für die städtischen Wohnungsgesellschaften unattraktiv macht, weswegen die KfW-Mittel durch die GWG München nach derzeitigem Stand der Überlegungen für den Neubau mutmaßlich überhaupt nicht werden in Anspruch genommen werden:

Die Zinskonditionen der KfW unterscheiden sich aufgrund der soliden Bilanzstruktur der GWG München in der Regel nicht von denen, die seitens anderer Kreditgeber der GWG München gewährt werden. Da die GWG München jedes Objekt mit dem höchstmöglichen Fremdmiteinsatz finanziert, kann das Kreditvolumen auch nicht durch KfW-Kredite erhöht werden, sondern würde bei Inanspruchnahme der KfW-Kredite das Geschäftsbankvolumen für das jeweilige Objekt reduzieren. Zudem gewährt die KfW nur 10jährige Zinsbindungen, während die GWG zur Risikominimierung in der Regel mindestens 20jährige Zinsbindungen wählt.

Zuletzt ist zu bemerken, dass ein Tilgungszuschuss am Ende der Laufzeit des Kredites eben gerade nicht dazu führt, dass das Objekt jetzt bei Baubeginn mit möglichst wenig Mitteleinsatz realisiert werden kann. Anders als für private Bauherren ist es Aufgabe einer städtischen Wohnungsgesellschaft, jetzt mit den zur Verfügung stehenden Mitteln möglichst viele Wohnungen zu bauen. Dazu hilft es aber nicht, wenn nach dem neuen KfW-System erst am Ende der Kreditlaufzeit Tilgungszuschüsse gewährt werden.

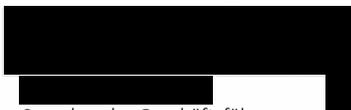
- **Änderung Mindeststandard im Gebäudeenergiegesetz (GEG):** Gem. Seite 9 der Beschlussvorlage (letzter Absatz) wird im Jahr 2023 die Verabschiedung der GEG-Novelle unter Einführung des EH55-Standards als Mindestanforderung für den Neubau erwartet. Dabei würden sich die energetischen Mehrkosten im Vergleich zum jeweils gültigen Mindeststandard verringern. Die Baukosten und in Folge Baunebenkosten bleiben dessen ungeachtet dennoch gleich hoch bzw. werden aufgrund der erheblichen Material- und Kapazitätsengpässe und damit den einhergehenden Preisentwicklungen noch weiter steigen. Davon ausgehend nehmen wir an, dass der Fördersatz des FKG für den Zuschuss des EH40-Standards im Neubau nicht an den energetischen Mehrkosten im Vergleich zum jeweils gültigen Mindeststandard gemäß GE) gekoppelt ist, sondern mindestens bei den derzeit 120 €/m<sup>2</sup> Wfl. bleibt. Andernfalls hätte die Erhöhung des Mindeststandards auf EH 55 negative Auswirkungen in Bezug auf die Zuschusshöhe.
- **Förderlücke durch Wegfall des Zuschusses „Münchener Gebäudestandard 2019“ (MGS 2019):** Seit dem 21.02.2022 kann der FES-Zuschuss für Neubauten über den Programmpunkt MGS 2019 i.Hv. 50 €/m<sup>2</sup> Wfl. nicht mehr beantragt werden. Ersatz wird das FKG (Seite 23 Entwurf FKG-Richtlinien) zukünftig unter der Ziffer 4.1. bieten. Das FKG soll in 2 Stufen in Kraft treten. Geplant ist die Einführung u.a. der Förderungen für die Neubauten und den Sanierungen mit Inbetriebnahme der Förderplattform (FÖMIS) frühestens zum 18.07.2022. Bis dahin kann für Neubauprojekte im EH40-Standard der Zuschuss von derzeit 120 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. max. 12.000 €/Whg. nicht beantragt werden. Dennoch sind Vergaben von Bauleistungen geplant, welche zu einer Förderschädlichkeit führen, sofern die Fördermittel nicht vorher beantragt werden. Wir bitten deshalb für die betroffenen Projekte (welche derzeit noch eruiert werden) eine Lösung zu finden, um zum einen keine Verzögerungen bei den Vergaben und zum anderen keine Förderschädlichkeit auszulösen. Denkbar wäre als Übergangslösung die Einreichung eines formlosen Antrags auf Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns. Nach Inbetriebnahme der Förderplattform würden die Fördermittel nachträglich regulär beantragt werden.

3. **Bonusmaßnahmen - Nachwachsende Rohstoffe:** Gem. den Förderbedingungen (S. 54) ist eine Doppelförderung derselben Maßnahme/n im selben Bauvorhaben aus städtischen Mitteln nicht möglich, d.h. die Bonusförderung des FKG für die Verwendung nachwachsender Rohstoffe kann nicht mit dem städtischen Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau München“ kumuliert werden. Da der Fördersatz mit 0,80 €/ kg Nawaros geringer ist als der Fördersatz im Zuschussprogramm Holzwohnungsbau München mit 1,00 €/ kg Nawaros, ist dieser Programmpunkt für die GWG München uninteressant.
  
4. **Antragsstellung und Abwicklung:** Nach Antragstellung über das Antragsportal sollte dem Antragsteller ein "Vorbescheid der Fördermittel" (wie bei KfW) mitgeteilt werden nicht nur eine unverbindliche Mittelreservierung. Bei den BEG gekoppelten Programmen sollte die BEG Endbewilligung auch als abschließende Prüfung für das FKG gelten und keine doppelte Prüfung erfolgen. Generell ist anzumerken, dass die bisherigen Prüfungszeiten beim FES sehr lange waren und dringend verkürzt werden sollten.

Das überarbeitete Förderprogramm ist für den Bestand (Einzelmaßnahmen, Effizienzstandards) weitestgehend sehr zielgerichtet ausgearbeitet und für die GWG München als Wohnungsgesellschaft passend gestaltet. Es verbleibt jedoch dabei, dass aufgrund der anderweitig bestehenden Mieterhöhungsbegrenzungen, die die Landeshauptstadt München für die städtischen Wohnungsgesellschaften beschlossen hat, die Wirtschaftlichkeit von Bestandssanierungsmaßnahmen nicht gegeben sein wird.

**Aufgrund der aktuell sehr dynamischen Entwicklungen auf Bundesebene rund um die BEG Förderung im Neubau sowie der anstehenden Überarbeitung des GEG halten wir die Fördersätze für die Energieeffizienzstandards im Neubau jedoch für überholt.** Es ist nicht klar, wie der entfallende KfW-Zuschuss von 24.000 €/ Whg. kompensiert werden kann. Wie bereits vorab erläutert, möchten wir eine Übergangslösung für den Wegfall des Zuschusses „Münchner Gebäudestandard 2019“ anregen. Wir schlagen einen zeitnahen Austausch zwischen dem RKU und der GWG München zu diesem Thema vor.

Mit freundlichen Grüßen

  
Sprecher der Geschäftsführung

  
Geschäftsführerin