

**Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote
Finanzierung**

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11692

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des
Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 06.12.2023 (VB)**
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Befassung zu den Finanzierungsbedarfen zur Beschlussvorlage Sitzungsvorlage- Nr. 20-26 / V 08442 „Umsetzung der Bestandssanierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften – Energetische Standards: Kostenkennwerte, CO2-Reduzierungspotenzial und Sanierungsstrategie“, die dem Stadtrat am 05.07.2023 in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vorgestellt und vertrag wurde.
Inhalt	Erarbeitung einer Sanierungsoffensive durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der Zielvorgabe für eine Sanierungsrate von 4 %, als Sanierungstiefe den Effizienzhausstandard (EH) 55, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich unter Benennung des dafür erforderlichen Finanzmittelbedarfes.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Für den Haushalt 2024 in Höhe von 20,49 Mio. Euro. Für den Haushalt 2025 in Höhe von 84,41 Mio. Euro.
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel für die Planungs-, Bau- und Nebenkosten zur Steigerung der Sanierungsquote und Heizungsumstellungen für den Haushalt 2025 in Höhe von 84,41 Mio. Euro zum Eckdatenbeschluss 2024 für den Haushalt 2025 anzumelden.2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel für die Planungs-, Bau- und Nebenkosten zur Steigerung der Sanierungsquote und Heizungsumstellungen für den Haushalt 2024 in Höhe von 20,49 Mio. Euro anzumelden.3. Der Erhöhung des Stammkapitals der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (ab 01.01.2024 der Münch-

	<p>ner Wohnen) um den Wert der gemäß Antragsziffer 2 einzulegenden Barmittel wird zugestimmt.</p> <p>4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt und gebeten, für die Bareinlagen und die damit verbundenen Stammkapitalerhöhungen nach Antragsziffer 2 die Gesellschafterrechte der Stadt wahrzunehmen.</p> <p>5. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (ab 01.01.2024 der Münchner Wohnen) werden gebeten, den Bareinlagen, der Stammkapitalerhöhung und der daraus resultierenden Anpassung des Gesellschaftsvertrages jeweils zuzustimmen.</p> <p>6. Die Notarkosten aufgrund der Änderung der Gesellschaftsverträge sollen jeweils von den Gesellschaften getragen werden.</p> <p>7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote Finanzierung
Ortsangabe	- / -

Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote

Finanzierung

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027

Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 11692

Vorblatt zur Beschlussvorlage des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 06.12.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Ausgangslage.....	1
2. Maßnahmenpakete.....	2
3. Betrachtungen zu erforderlichen Umsetzungen von Mieter*innen.....	3
4. Förderungen.....	4
5. Effekte der energetischen Bestandssanierung und die daraus resultierende Belastung der Mieter*innen.....	4
6. Kurz- und mittelfristig geplante Sanierungsmaßnahmen.....	6
6.1 Geplante Sanierungsmaßnahmen für 2024.....	6
6.2 Geplante Sanierungsmaßnahmen für 2025.....	7
7. Langfristige Finanzbedarfe.....	7
8. Beihilferechtliche Würdigung.....	8
9. Zahlungswirksame Kosten.....	8
10. Anpassung an das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 finanzielle Abwicklung.....	8
11. Finanzierung.....	9
II. Antrag der Referentin.....	11
III. Beschluss.....	12

**Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote
Finanzierung**

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11692

Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des
Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 06.12.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 17 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und für Klima- und Umweltschutz.

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Beschlussvorlage Sitzungsvorlage- Nr. 20-26 / V 08442 „Umsetzung der Bestandssanierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften – Energetische Standards: Kostenkennwerte, CO₂-Reduzierungspotenzial und Sanierungsstrategie“ wurde dem Stadtrat am 05.07.2023 in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG erarbeitete Sanierungsfahrplan vorgestellt.

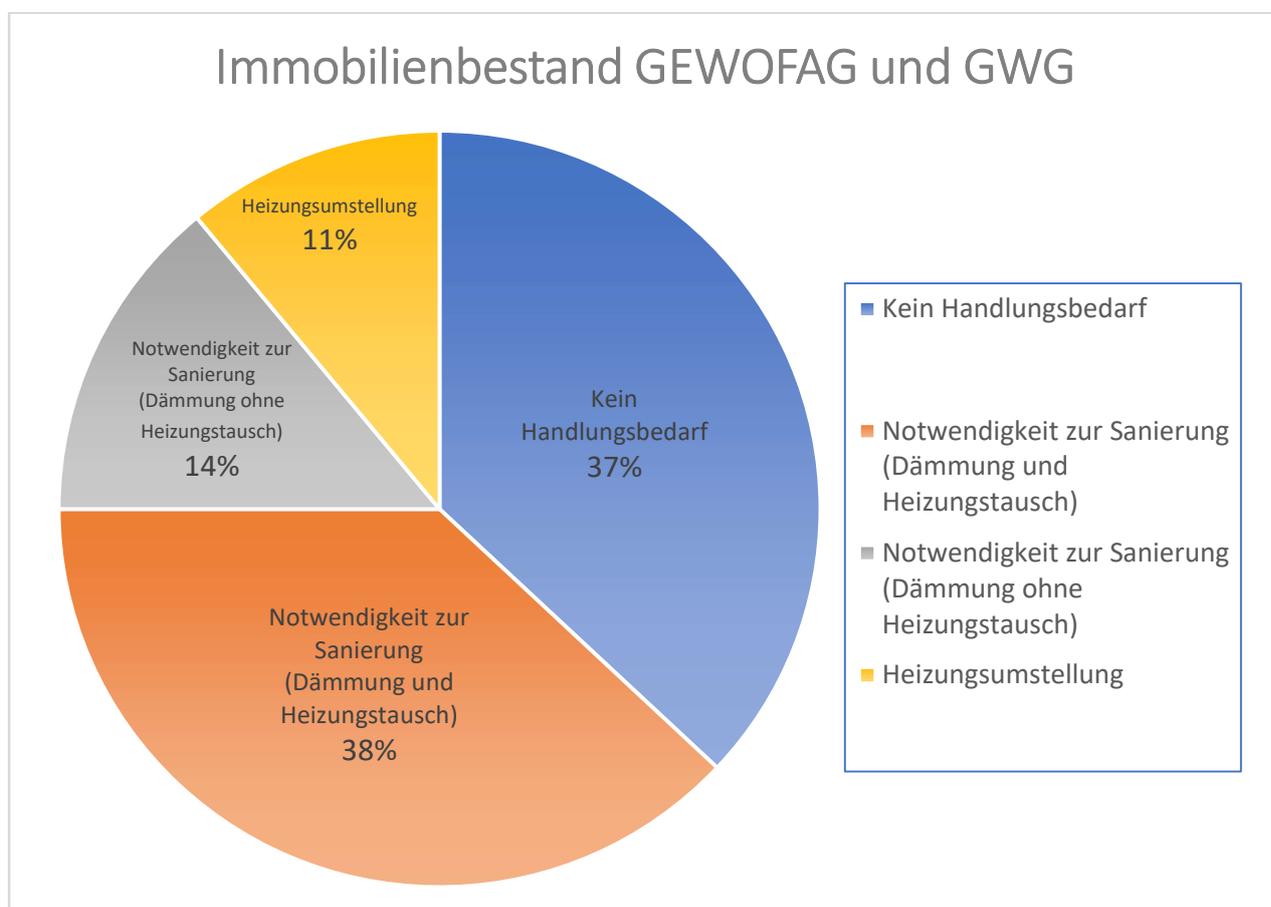
In Ziffer 2 des dortigen Referentinnenantrag wird hier die Zielvorgaben, eine Sanierungsrate von 4 %, als Sanierungstiefe der Effizienzhausstandard (EH) 55, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich, beantragt.

Die Beschlussfassung wurde vertagt, um den Stadtrat gleichzeitig mit der Beschlussvorlage zur Finanzierung der energetischen Bestandssanierung zu befassen.

Im Zuge der Vorbereitung für den Start der Münchner Wohnen ab dem 01.01.2024 befinden sich beide Wohnungsbaugesellschaften im intensiven Austausch, ihre Strategien, Prämissen und Annahmen abzugleichen und zu harmonisieren. Mit dieser Beschlussvorlage wurde eine gemeinsame Finanzierungsstrategie zur Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote erarbeitet.

2. Maßnahmenpakete

Mit der Steigerung der Sanierungsquote wird die Klimaneutralität der Bestandsgebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG bis 2040 angestrebt. Mit Stand zum 31.12.2022 beläuft sich der Gesamtbestand an Wohnungen beider Gesellschaften auf rund 69.000 Wohneinheiten (WE), davon sind rund 31.000 WE bereits an die Fernwärme angeschlossen. Die weiteren 37.700 WE sind größtenteils in den kommenden Jahren auf Fernwärme oder alternative Energieträger, insbesondere Wärmepumpen, umzustellen. Die Maßnahmenpakete verteilen sich wie folgt:



Quelle: GEWOFAG Holding/GWG

Die Kosten für die Vorrüstung der Dachflächen für den Photovoltaikausbau werden im Rahmen der energetischen Bestandssanierung bei den jeweiligen Projekten berücksichtigt, ebenso die Kosten für die Herrichtung der Außenanlagen, sowie ökologische Maßnahmen. In den Herstellungskosten der Projekte mit reiner Heizkostenumstellung sind keine Kosten für die Vorrüstung von Dachflächen für den PV-Ausbau berücksichtigt.

3. Betrachtungen zu erforderlichen Umsetzungen von Mieter*innen

Eine Entscheidung, ob ein Gebäude im bewohnten oder nur im unbewohnten Zustand saniert werden kann, hat einen maßgeblichen Einfluss auf die künftige Sanierungsgeschwindigkeit, die Sanierungskosten und die Umsetzungsbedarfe.

Die Gesellschaften streben grundsätzlich die Erreichung des Effizienzhausstandards (EH) 55 an, um Förderungen in größtmöglichem Umfang in Anspruch nehmen zu können.

Die Gesellschaften gehen aber davon aus, dass durchschnittlich bei ca. 10 % der Wohnungen der EH 55 technisch, wirtschaftlich und sozialverträglich nicht sinnvoll umsetzbar ist. In diesen Fällen wird im aktuellen Szenario der Standard EH 70 oder EH 85 angestrebt. Dies wurde in der o.g. Beschlussvorlage am 05.07.2023 unter Anlage 3 detailliert dargestellt.

Im Jahr 2024 werden lediglich 24 Haushalte leer gezogen, in 2025 ist kein Leerzug erforderlich.

Bei Maßnahmen im unbewohnten Zustand beginnend in 2024 werden die Wohnungen bereits durch die Gesellschaften leer gezogen. Der bisherige Prozess zum Leerzug sieht wie folgt aus:

1. In Abhängigkeit der Maßnahmengröße sowie der aktuell zur Verfügung stehenden Ausgleichswohnungen wird durchschnittlich drei Jahre vor Maßnahmenbeginn mit der Freimachung begonnen. Im Aufsichtsrat der Gesellschaften wird im Vorfeld ein Beschluss eingeholt.
2. Mit Beginn der Freimachung werden die Mieter*innen zunächst schriftlich und später im Zuge einer Mieterversammlung über die Maßnahme(n) informiert. Zudem wird der Bezirksausschuss in einem gesonderten Termin in Kenntnis gesetzt.
3. Im Anschluss zur Mieterversammlung werden die Mietparteien zu einer persönlichen Mietereinzelsberatung geladen. Hierbei werden u.a. die Eckpunkte der benötigten Ausgleichswohnungen festgelegt. Im Nachgang erhalten die Mieter*innen entsprechende Wohnungsangebote.
4. Mit Annahme eines Wohnungsangebots gestaltet sich der Ablauf wie folgt:
 - Der Mietvertrag wird für die neue Wohnung erstellt. Die Miete richtet sich nach den Einkommensverhältnissen der Mieter*innen (Kappung / Antrag öffentlich geförderter Wohnraum).
 - Der Mietpartei wird unentgeltlich eine Umzugsfirma, mit welcher ein Rahmenvertrag besteht, zur Verfügung gestellt.
 - Nach erfolgtem Umzug gibt die Mietpartei die Schlüssel ab und es werden dem/der Mieter/in nachträglich die Zählerstände mitgeteilt.

Außerdem gehen die Gesellschaften davon aus, dass für die Maßnahmenbeginne ab 2026 circa 200 Haushalte per anno (p.a.) umgesetzt werden könnten. Dies ist ein rechnerischer Ansatz, dessen ungeachtet, die Wohnungsbaugesellschaften stets das Ziel anstreben, im bewohnten Zustand zu sanieren und Umzüge zu vermeiden.

Pro Umsetzung wird mit einem Budget von 6.000 Euro pro Mieteinheit kalkuliert.

4. Förderungen

Grundsätzlich werden alle Förderungen, insbesondere die Bundesförderungen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau/Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (KfW/BAFA) für den Zielstandard EH 55 oder EH Denkmal in Anspruch genommen. Diese Förderungen wurden bereits bei der Bedarfsermittlung soweit möglich berücksichtigt. Die Ausreichung der Förderung Klimaneutrale Gebäude (FKG)-Zuschusses (20 % Erhöhung gemäß Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates am 26.07.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20 -26 / V 09608) in der Sanierung ist an die Höhe des KfW-Darlehens gekoppelt.

Die vollständige Inanspruchnahme der KfW-Förderdarlehen ist daher grundsätzlich anzustreben und neben einer auskömmlichen Modernisierungsumlage für die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erforderlich. Aus der Kreditaufnahme entsteht ein Kapitaldienst (Zins und Tilgung), der aus den Bestandsmieten bedient werden muss.

Weitere Zuschüsse werden genau geprüft und in Erwägung gezogen sowie im Einzelfall berücksichtigt, so der EOF-Baustein „Drauf und Dran“ für Sanierungsmaßnahmen mit Aufstockungen (>20 % Wohnraummehrung) und das aktualisierte Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR). Dieses ist auf Kombinierbarkeit mit anderen Förderprogrammen nur im Einzelfall anzuwenden, z.B. bei Sanierungen von Beständen aus dem 1. Förderweg.

Ergänzend weisen wir jedoch darauf hin, dass die bundesweite Förderlandschaft weiterhin nicht eindeutig definiert ist und damit weiterhin keine belastbare Grundlage für die Berechnung der Finanzierungsbedarfe darstellt.

5. Effekte der energetischen Bestandssanierung und die daraus resultierende monetäre Belastung der Mieter*innen

Wie in der Beschlussvorlage Sitzungsvorlage- Nr. 20-26 / V 08442 „Umsetzung der Bestandssanierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften – Energetische Standards: Kostenkennwerte, CO₂-Reduzierungspotenzial und Sanierungsstrategie“ bereits erläutert, sollten Investitionen der Vermieter*innen einerseits und die daraus resultierenden Energie- und Kosteneinsparungen für die Mieter*innen andererseits, im Sinne beider Interessengruppen sowie der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der Reduzierung der Energieverbräuche und THG-Emissionen sein. Ohne Erhöhung der Kaltmiete ergibt sich kein monetärer Nutzen aus den Investitionen für die Vermieter*innen. Maßgeblich für die Höhe der rechnerischen Einsparungen an Energie und THG-Emissionen ist einerseits das angestrebte Effizienzhausniveau als Ziel der Sanierung, aber andererseits vor allem der Ausgangszustand vor der Sanierung. Es hat sich gezeigt, dass sich ein höherer Effizienzhausstandard wirtschaftlich in der Regel schneller für die Mieter*Innen amortisiert, da hier höhere Heizkosteneinsparungen für die Mieter*innen vorliegen. Der höhere Standard (EH 55) sollte also Ziel der Sanierungen sein, sofern technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Jedoch muss jedes Gebäude individuell betrachtet werden.

Im Betrachtungszeitraum 2024 und 2025 werden zunächst vorrangig Wohnungen aus den Effizienzklassen G und H Zustand umfassend modernisiert. Für die Wohnungsbaugesellschaften stellt die wirtschaftliche Umsetzung dieser Sanierungsoffensive eine zentrale unternehmerische Herausforderung dar. Die Zinswende und die unsichere bundesweite Förderlandschaft stellen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor große wirtschaftliche Herausforderungen.

Vor diesem Hintergrund werden Betrachtungen zu einer möglichen finanziellen Zusatzbelastung der Münchner Mieter*innen aus der Modernisierungsumlage ausgeführt. Dabei ist eine parallele Betrachtung der im Rahmen der energetischen Sanierung erzielten Energiekosteneinsparung erforderlich. Hierbei bestehen Abhängigkeiten zur aktuellen und künftigen Entwicklung der Energiekosten, Entwicklung der Kosten der CO₂-Bepreisung, Ersparnis bei der Umstellung des Energieträgers, Ausgangswerte des aktuellen Energieverbrauchs vor der energetischen Sanierung mit dem Ergebnis der tatsächlichen Einsparung des Energieverbrauchs in Abhängigkeit vom EH-Standard, der eingesetzten Steuerungstechnik und dem Mieterverhalten.

Aufgrund der seit 2019 enorm gestiegenen Energiekosten hat sich der Entlastungseffekt für die Mieter*innen insgesamt deutlich erhöht. Die finanziellen Be- bzw. Entlastungen der Mieter*innen hängen unmittelbar von der Energieeffizienzklasse vor der Sanierung ab. Hier wird auf den Kilowattstunden-Verbrauch abgestellt (D mittlere Effizienz=mittlerer Verbrauch, H niedrigste Effizienz=hoher Verbrauch).

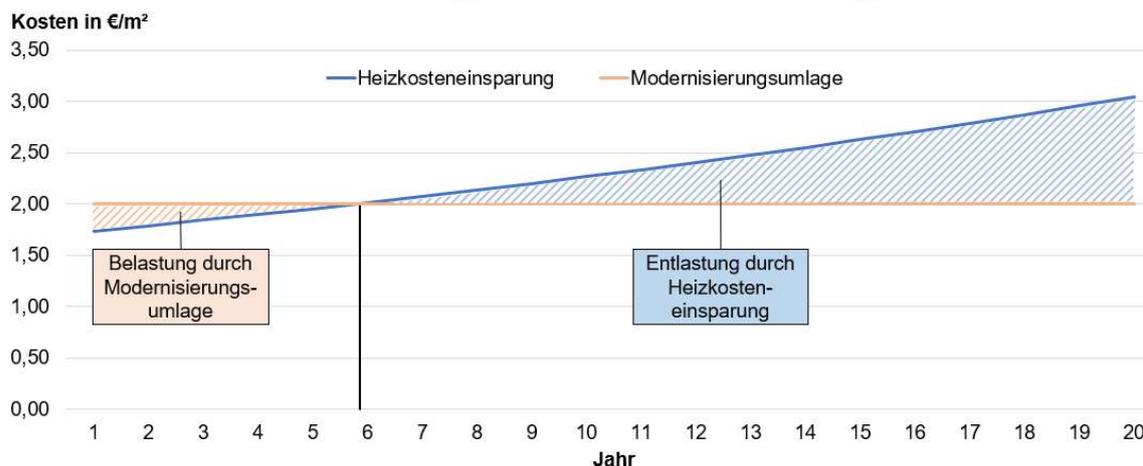
Im Betrachtungszeitraum 2024 und 2025 wird von den niedrigsten **Energieeffizienzklassen G und H zum Zielstandard EH 55 mit einem Verbrauchswert von rund 70 kWh/m²** nach der Sanierung ausgegangen:

Energieeffizienzklassen		D	E	F	G	H
Ausgangswert Energieverbrauch je m ²	kWh	115	145	180	225	>250
Zielwert Energieverbrauch je m ²	kWh	70	70	70	70	70
Einsparung kWh in %		39%	52%	61%	69%	>72%
Kosten derzeitiger Energieträger (z.B. Gas)	Cent	12	12	12	12	12
= Eingesparte monatliche Energiekosten	EUR/m²	0,5	0,8	1,1	1,6	>1,8
Kosten derzeitiger Energieträger (z.B. FW)	Cent	9	9	9	9	9
= Eingesparte monatliche Energiekosten	EUR/m²	0,3	0,6	0,8	1,2	>1,4
<u>Bei Umstellung auf günstigeren Energieträger</u>						
Reduzierte Kosten bei Umstellung auf neuen Energieträger (z.B. FW, WP)	Cent	9	9	9	9	9
= Eingesparte monatliche Energiekosten	EUR/m²	0,6	0,9	1,3	1,7	>2,0

Je nach Ausgangs-Effizienzklasse und Energieträger **reduziert sich die Warmmietbelastung der Mieter*innen von 0,3 € bis auf mehr als 2,0 € pro m² Wohnfläche**. Bei einer zu erwartenden Preisentwicklung zugunsten der Fernwärme wird sich die Einsparung bei der Umstellung von Gas und Öl auf Fernwärme oder Wärmepumpen zukünftig weiter vergrößern und der wirtschaftliche Nutzen der Mieter*innen nach einer energetischen Sanierung weiter ansteigen.

Die folgende Grafik veranschaulicht die monetäre Belastung der Mieter*innen durch die Modernisierungsumlage ausgehend von der **Effizienzklasse G vor der Sanierung in den EH55 Standard nach Sanierung** und zeigt den Verlauf der monetären Entlastung durch Heizkosteneinsparungen.

Be-/Entlastung Mieterhaushalte nach Sanierung



Quelle: GEWOFAG Holding/GWG

Die Grafik verdeutlicht, wenn man beispielsweise von einer Warmmietbelastung von 10 € pro m² vor Sanierung ausgeht, sich eine **Mehrbelastung der Mieter*innen von effektiv 30 Cent bei einer Modernisierungsumlage von 2 € pro m², der eine unmittelbare Entlastung von 1,70 € pro m² durch sofort einsetzende Heizkosteneinsparungen entgegensteht, ergibt**. Die monatliche Gesamtbelastung bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 m² beträgt somit anfangs 18,90 € pro Monat und sinkt bis zum sechsten Jahr stetig ab. Nach sechs Jahren ist die Umlage vollständig durch Heizkosteneinsparungen kompensiert und entwickelt sich zu einer weiter ansteigenden monetären Entlastung für die Haushalte, was eine **effektiven Warmmietenkung** ist.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die gesetzliche Regelung des § 559a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln bei der Berechnung der Modernisierungsumlage. Unter den derzeitigen Förderbestimmungen und den gestiegenen Bankzinsen ist dadurch derzeit ein geringerer Prozentsatz bei der Modernisierungsumlage möglich. Angesichts der durchaus unsicheren Förderlandschaft des Bundes sowie der aktuellen Haushaltsdiskussionen in der Bundesregierung wird hier die Entwicklung zu beobachten sein, bevor es ggf. sinnvoll sein könnte, bei der Regelung der Modernisierungsumlage bei der städtischen Mietpreisbremse eine Anpassung vorzuschlagen.

6. Kurz- und mittelfristig geplante Sanierungsmaßnahmen

Für die Jahre 2024 und 2025 sind bereits vollumfänglich konkrete Projekte in der Wirtschaftsplanung 2024-2028, die in den Aufsichtsratssitzungen (GWG am 28.11 bzw. GEWOFAG am 01.12.2023) den Aufsichtsrät*innen zur Entscheidung vorgelegt wird, enthalten. Für ein schnelles Hochfahren der energetischen Bestandssanierung und der Heizungsumstellung benötigen die Wohnungsbaugesellschaften finanzielle Unterstützung der Landeshauptstadt München.

6.1 . Geplante Sanierungsmaßnahmen für 2024

Im Planjahr 2024 werden voraussichtlich folgende Maßnahmenpakete zur Steigerung der Bestandssanierung unter der Voraussetzung, ausreichend vorhandener Ressourcen, angestrebt, gesamt 1.846 WE:

Jahr	EH 55 Anzahl WE	EH 70 Anzahl WE	EH 100 Anzahl WE	Fernwärme Anzahl WE	Mittelbedarf gesamt in Mio. €	Quote in % Basis 43.000 WE
2024	616	11	64	1155	47	4,3

Den Finanzmittelbedarf von 47 Mio. € in 2024 benötigen die Wohnungsbaugesellschaften zur Steigerung der energetischen Bestandsanierung und der geplanten Heizungsumstellungen.

Im Eckdatenbeschlussverfahren wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Finanzmittel für die Bestandssanierung der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Höhe von 114,6 Mio. Euro angemeldet und auch für das Klimabudget des Referats für Klima und Umwelt gemeldet. Es wurden aber keinerlei Mittel im Eckdatenbeschluss anerkannt und auch im Klimabudget nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des Eckdatenbeschlussverfahrens (EDB) 2024 wurden allerdings auch Mittel in Höhe von 20,49 Mio. € zur Modernisierung des Bauvorhabens Plinganser Straße der GWG München beantragt und im Rahmen dessen bewilligt. Der Baubeginn zur energetischen Sanierung dieses Objektes ist für 2024 geplant und im benötigten Finanzbudget für 2024 enthalten.

Für die übrigen 26,51 Mio. Euro liegt bislang keine Finanzierung vor. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann diese nicht aus eigenem Haushalt aufbringen. Aus diesem Grund wird beantragt, die für die Sanierung der Plinganser Straße vorgesehenen Mittel dahingehend umzuwidmen, dass sie als Startfinanzierung zur Steigerung der Sanierungsquote für von der Geschäftsführung definierte wesentliche Sanierungsprojekte eingesetzt werden können. Weiter soll die Finanzierungslücke in Höhe von 26,51 Mio. € für das Haushaltsjahr 2025 angemeldet werden. Die Geschäftsführung wird vom Betreuungsreferat aufgefordert werden, die Machbarkeit der geplanten Projektlandschaft mit dem 2024 zur Verfügung stehenden Budget zu überprüfen und in die Wirtschaftsplanung einfließen zu lassen.

6.2. Geplante Sanierungsmaßnahmen für 2025

Im Planjahr 2025 werden voraussichtlich folgende Maßnahmenpakete zur Steigerung der Bestandssanierung unter der Voraussetzung, ausreichend vorhandener Ressourcen, angestrebt, gesamt 3.297 WE:

Jahr	EH 55 Anzahl WE	EH 70 Anzahl WE	EH 100 Anzahl WE	Fernwärme Anzahl WE	Mittelbedarf gesamt in Mio. €	Quote in % Basis 43.000 WE
2025	833	0	0	2464	57,9	7,7

Die Steigerungsquote ist in 2025 sehr hoch, da hier viele dringend notwendige Heizungsumstellungen geplant sind. Den Finanzmittelbedarf in Höhe von voraussichtlich 57,9 Mio. € benötigen die Wohnungsbaugesellschaften zur Steigerung der energetischen Bestandsanierung und der geplanten Heizungsumstellungen von der Landeshauptstadt München in 2025.

Die geplanten Maßnahmen implizieren eine Wertsteigerung der Immobilie, so dass die benötigten Finanzmittel als Bareinlage mittels Stammkapitalerhöhung nach objektscharfer Abrechnung ausgereicht werden können. Die Summe wird daher für das Eckdatenbeschlussverfahren 2024 sowie das Klimabudget 2025 angemeldet werden.

7. Langfristige Finanzbedarfe

Da sich die Förderlandschaft und die gesetzlichen Vorgaben aktuell massiv im Umbruch befinden und Erfahrungswerte zu den unterstellten Kostenansätzen und den angestrebten Energiestandards erst gesammelt und bewertet werden müssen, sowie Entwicklungen zu Kostensteigerungen z.B. im Baubereich schwer abzuschätzen sind, können konkrete

Mittelbedarfe nach dem Jahr 2025 nur sehr vage benannt werden. Das Planungsreferat wird 2025 den Stadtrat mit einer weiteren Beschlussvorlage zur Finanzierung der langfristigen Mittelbedarfe ab 2026 zur Steigerung der Bestandssanierung sowie der Heizungsumstellung befassen. Die notwendigen Finanzierungsbedarf werden fristgerecht im 1. Quartal 2025 zum Eckdatenbeschluss 2026 angemeldet.

8. Beihilferechtliche Würdigung

Damit die Stammkapitalerhöhungen mit dem EU-Beihilfenrecht in Einklang stehen, muss sichergestellt sein, dass dadurch keine Begünstigung der Wohnungsbaugesellschaften vorliegt. Ausschlaggebend ist hierfür ein angemessener Gegenwert für die Landeshauptstadt München. Dieser liegt vor, wenn durch die Stammkapitalerhöhung der Unternehmenswert entsprechend gesteigert wird, was sich u.a. durch eine marktübliche Rendite erkennen lässt.

Für die hier in Frage stehenden Objekte wird objektscharf vor Ausreichung der Bareinlage eine entsprechende Renditebetrachtung vorgenommen. Sofern die wertsteigernden Maßnahmen als auskömmlich betrachtet werden können und damit eine entsprechende Unternehmenswertsteigerung impliziert werden kann, kann davon ausgegangen werden, dass die Stammkapitalerhöhung mit dem EU-Beihilfenrecht in Einklang steht und nur ein geringes Risiko einer unzulässigen Beihilfe besteht.

9. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		20.490.000,--	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)		20.490.000,--in 2024	

10. Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 finanzielle Abwicklung

Die Finanzierung erfolgt durch eine Stammkapitalaufstockung in Form einer Bareinlage an die GEWOFAG und die GWG, ab 01.01.2024 Münchner Wohnen, aus dem städtischen

Haushalt mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 20,49 Mio. €, nach objektscharfem Mittelabruf der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027

MIP alt: Stammkapitalerhöhung f. GWG München mbH (R)

Investitionsliste 1, UA 6200 , Maßnahmen-Nr 7630. , Rangfolgen-Nr. 11 (in T €)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2028 ff
B (930)	794.704	238.300	341.977	11.500	107.500	75.400	80.400	67.177	198.000	16.427
B (985)	48.970	12.848	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	5.153	0
Summe	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427
St. A.	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427

MIP neu: Stammkapitalerhöhung f. GWG München mbH (R)

Investitionsliste 1, UA 6200 , Maßnahmen-Nr 7630. , Rangfolgen-Nr. 11 (in T €)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2028 ff
B (930)	794.704	238.300	341.977	11.500	107.500	75.400	80.400	67.177	198.000	16.427
B (985)	69.460	12.848	51.459	0	23.931	6.882	10.323	10.323	5.153	0
Summe	864.164	251.148	393.436	11.500	131.431	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427
St. A.	864.164	251.148	393.436	11.500	131.431	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427

Abkürzungen

(930) =Auszahlung für den Erwerb von Finanzvermögen

St. A. = Städtischer Anteil**11. Finanzierung**

Die im Vortrag der Referentin dargestellten und beantragten Bedarfe wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Eckdatenbeschluss 2023 für den Haushalt 2024 ein Finanzrahmen in Höhe von 114,6 Mio. € angemeldet, diese wurden im Zuge des Eckdatenbeschlussverfahrens mangels Refinanzierung abgelehnt.

Die im Vortrag der Referentin beantragten Bedarfe in Höhe von 20,49 Mio. € wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter der lfd. Nr. PLAN-005 zum Eckdatenbeschluss 2023 für den Haushalt 2024 angemeldet und anerkannt.

Beteiligungen

Die Vorlageninhalte sind mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt. Die GWG München und die GEWOFAG Holding GmbH weisen ergänzend darauf hin, dass Bundesfördermittel aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts (2 BvF 1/22) vom 15. November 2023 aktuell auf äußerst instabiler Basis stehen und gegebenenfalls umfangreich gekürzt oder gestrichen werden.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben die Mittelbedarfe stets auf der Basis angemeldet, dass diese Bundesmittel zur Verfügung stehen. Inwiefern die an die Bundesförderung gekoppelte städtische Förderung (FKG) dann weiterhin in Anspruch genommen werden kann, erscheint derzeit ebenfalls unsicher. Die Gesellschaften prüfen mögliche Zwischenfinanzierungen für 2024 und müssen gegebenenfalls bei reinen Mittelverschiebungen Sanierungsvorhaben für das Jahr 2024 stoppen und die Umsetzung in das Jahr 2025 verschieben.

Die Stadtkämmerei hat der Vorlage zugestimmt, die Stellungnahme wird dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Bis zur Drucklegung lag aufgrund kurzfristiger Zuleitung die Rückmeldung des RKU noch nicht vor und wird ggf. per Ergänzungsblatt nachgereicht.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen / Erklärung noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die Finanzierungsmittel für 2024 gesichert werden müssen.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel für die Planungs-, Bau- und Nebenkosten zur Steigerung der Sanierungsquote und Heizungsumstellungen für den Haushalt 2025 in Höhe von 84,41 Mio. Euro zum Eckdatenbeschluss 2024 für den Haushalt 2025 anzumelden.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel für die Planungs-, Bau- und Nebenkosten zur Steigerung der Sanierungsquote und Heizungsumstellungen für den Haushalt 2024 in Höhe von 20,49 Mio. Euro anzumelden.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 ist wie folgt zu ändern:
MIP alt: Stammkapitalerhöhung f. GWG München mbH (R)
 Investitionsliste 1, UA 6200 , Maßnahmen-Nr 7630. , Rangfolgen-Nr. 11 (in T €)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2028 ff
B (930)	794.704	238.300	341.977	11.500	107.500	75.400	80.400	67.177	198.000	16.427
B (985)	48.970	12.848	30.969	0	3.441	6.882	10.323	10.323	5.153	0
Summe	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427
St. A.	843.674	251.148	372.946	11.500	110.941	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427

MIP neu: Stammkapitalerhöhung f. GWG München mbH (R)

Investitionsliste 1, UA 6200 , Maßnahmen-Nr 7630. , Rangfolgen-Nr. 11 (in T €)

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2028 ff
B (930)	794.704	238.300	341.977	11.500	107.500	75.400	80.400	67.177	198.000	16.427
B (985)	69.460	12.848	51.459	0	23.931	6.882	10.323	10.323	5.153	0
Summe	864.164	251.148	393.436	11.500	131.431	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427
St. A.	864.164	251.148	393.436	11.500	131.431	82.282	90.723	77.500	203.153	16.427

4. Der Erhöhung des Stammkapitals der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GE-WOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (ab 01.01.2024 der Münchner Wohnen) um den Wert der gemäß Antragsziffer 2 einzulegenden Barmittel wird zugestimmt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt und gebeten, für die Bareinlagen und die damit verbundenen Stammkapitalerhöhungen nach Antragsziffer 2 die Gesellschafterrechte der Stadt wahrzunehmen.

6. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (ab 01.01.2024 der Münchner Wohnen) werden gebeten, den Bareinlagen, der Stammkapitalerhöhung und der daraus resultierenden Anpassung des Gesellschaftsvertrages jeweils zuzustimmen.
7. Die Notarkosten aufgrund der Änderung der Gesellschaftsverträge sollen jeweils von den Gesellschaften getragen werden.
8. 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

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. an das Direktorium HA I/ZV
2. an die Stadtkämmerei
3. an das Referat für Klima und Umweltschutz
4. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG2
5. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIII-03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Datum: 29.11.2023

Tel.: +49 (89) -
E-Mail: .



Anlage
Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

Sanierungsoffensive zur Steigerung der jährlichen Sanierungsquote

Finanzierung

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11692

**Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am
05.12.2023 (VB)**
Öffentliche Sitzung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Beteiligungsmanagement

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die o.g. Beschlussvorlage keine Einwendungen.

Zur Steigerung der energetischen Bestandsanierung und der geplanten Heizungsumstellungen benötigen die Wohnungsbaugesellschaften in 2024 Mittel i.H.v. 47 Mio. €. Im Eckdatenbeschlussverfahren 2024 wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Finanzmittel für die Bestandssanierung der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Höhe von 114,6 Mio. Euro angemeldet und für das Klimabudget des Referats für Klima und Umwelt gemeldet, allerdings nicht anerkannt bzw. im Klimabudget berücksichtigt.

Im Rahmen des Eckdatenbeschlussverfahrens 2024 wurden allerdings ebenfalls Mittel i.H.v. 20,49 Mio. € zur Modernisierung des Bauvorhabens Plinganser Straße beantragt. Der Stadtrat hat in der Vollversammlung vom 26.07.2023 die Umsetzung der in der Anlage 3 bzw. Anlage zu den Beschlüssen „Haushaltsplan 2024, Eckdatenbeschluss“ (Sitzungsvorlagen Nrn. 20-26 / V 09452 -öffentlich- und 20-26 / V 10305 -nichtöffentlich-) enthaltenen Beschlüsse grundsätzlich genehmigt. Diese Maßnahmen ist als Nr. 05 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung Teil der Anlage 3.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantragt diese Mittel umzuwidmen, sodass sie als Startfinanzierung zur Steigerung der Sanierungsquote für wesentliche Sanierungsprojekte eingesetzt werden können. Für die übrigen 26,51 Mio. Euro liegt bislang keine Finanzierung vor und sollen im Jahr 2024 zum Eckdatenbeschluss 2025 angemeldet werden.

Die Stadtkämmerei weist ausdrücklich darauf hin, dass sich bei den städt. Steuereinnahmen eine Planwertanpassung nach unten abzeichnet, die sich u.a. durch bundes- und landespolitische Entwicklungen noch weiter in diese Richtung bewegen wird. Um die städt. Finanzplanungen künftiger Jahre genehmigungsfähig gestalten zu können müssen in absehbarer Zeit zwangsläufig die investiven Ansätze im Zeitraum des Mehrjahresinvestitionsprogramms massiv abgesenkt werden. Somit steht das beantragte Gesamtinvestitionsvolumen dieser Beschlussvorlage unter Finanzierungsvorbehalt.

Die Stadtkämmerei bittet darum, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.