

Datum: 24.02.2022
Telefon: 0 233-26186
Telefax: 0 233-989 26186
[REDACTED]
plan.ha3-22@muenchen.de

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-22

**KfW Förderstopp für EH55 und EH40 – was bedeutet das für die Münchner Bürger?
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO**

Anfrage Nr. 20-26 / F 00420 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 26.01.2022,
eingegangen am 26.01.2022

An RKU-UVO 23, [REDACTED] (per E-Mail)

Sehr geehrte [REDACTED],

mit [REDACTED] wurde Fristverlängerung bis zum 24.02.2022 vereinbart, da wir noch auf Rückmeldung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewartet haben. Leider liegt uns zum jetzigen Zeitpunkt die Rückmeldung der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH immer noch nicht vor. Wir bitten dies zu entschuldigen. Sobald uns diese vorliegt, wird diese umgehend nachgereicht.

Zu Punkt 1 der o.g. Anfrage können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Die **GIMA** teilt mit, dass zu diesem Thema keine explizite Umfrage bei den Mitgliedsunternehmen durchgeführt wurde und sich die Rückmeldung daher nur auf den verfügbaren Kenntnisstand beziehen.

Aktuell bauen GIMA-Mitgliedsunternehmen neue Wohnungen auf Grundstücken in Freiham, die von der Landeshauptstadt München verkauft wurden. Nach aktuellem Kenntnisstand der GIMA waren von dem kurzfristigen Förderstopp der KfW-Programme keine dieser dort laufenden Bauvorhaben von GIMA-Mitgliedsunternehmen in Freiham betroffen, da zu gestellten KfW-Anträgen bereits Genehmigungen vorlagen.

Die in 2021 von der Landeshauptstadt ausgeschrieben und vergebenen Baufelder in Lochhausen und im Kreativquartier sind nach Kenntnisstand der GIMA ebenfalls noch nicht betroffen, da hier erst der Planungsprozess begonnen hat.

Wie sich die vorgesehene Anpassung der Förderbedingungen auf diese und weitere Baumaßnahmen (z.B. Bayernkaserne) der GIMA-Mitglieder auswirken wird, ist derzeit noch nicht absehbar, da die konkreten Förderbedingungen nicht bekannt sind. Hier ist es möglich, dass zeitliche Verzögerungen im Planungsprozess auftreten, da in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen immer mit KfW-Förderungen gerechnet wurde. Aufgrund der momentanen Situation, in der die neuen Förderbedingungen nicht bekannt sind, ist die Wirtschaftlichkeitsfrage zu jedem Projekt offen.

Klar ist in diesem Zusammenhang, dass ein wirtschaftliches Bauen von bezahlbaren, energieeffizienten Mietwohnungen ohne eine konkrete und ausreichende Förderung nicht möglich sein wird. Insbesondere ist hier die Dynamik der Baukosten, z.B. aufgrund von Materialpreiserhöhungen wie aktuell zu beobachten, stärker zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der GIMA aktuell kein Fall bekannt, bei dem ein Mitgliedsunternehmen eine Wohnraummehrungsmaßnahme im eigenen Bestand aufgrund des kurzfristigen Förderstopps nicht fortsetzen kann. Es ist jedoch möglich, dass Projekte, die sich in der Planung befinden, jetzt zeitlich verschoben werden müssen, bis die neuen Förderbedingungen der KfW bekannt

sind und darauf aufbauend die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens neu geprüft werden kann.

Für weitergehende Daten / Ergebnisse wird seitens der GIMA an den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), der zum Thema eine Blitzumfrage unter den Wohnungsunternehmen durchgeführt hat verwiesen. Ansprechpartner beim VdW Bayern: der Geschäftsführer Tobias Straubinger.

Die **GEWOFAG** teilt mit, dass sich aus einem Wegfall der KfW-Zuschüsse eine nicht ohne städtische Hilfe kompensierbare, gravierende Finanzierungslücke ergibt. 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. Die Förderung der Bestandssanierung wurde zwischenzeitlich jedoch wieder von der KfW aufgenommen.

Ein hohes, bzw. erhöhtes Risiko besteht laut GEWOFAG insbesondere bei Projekten, die unmittelbar vor dem Baubeginn stehen, bzw. deren Baubeginn geplant ist. Hierzu zählen:

- Hermine-von Parish-Straße (Nusselstraße) – Neubau, 54 Wohneinheiten im EH 55
Entfallender Zuschuss 972.000 €
- Stupfstraße: Neubau, 14 Wohneinheiten im EH 40 EE
Entfallender Zuschuss 472.500 €
- 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.

Ein mittleres Risiko besteht laut GEWOFAG aus der Unsicherheit aus dem unbekanntem Fördermodell ab 01.01.2023. Dies betrifft Projekte, 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 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.

Zu Punkt 3 der o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung alle Möglichkeiten ausloten und geeignete Mittel, soweit möglich, ergreifen wird.

Wir möchten in diesem Zusammenhang noch einmal auf die Problematik der durch Beschluss vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) ersatzlos gestrichen FES Förderung des Münchner Gebäudestandards 2019 hinweisen. Dies verschärft zusätzlich die aktuelle Situation in der Zeit der ausgesetzten KfW-Förderung.

Mit freundlichen Grüßen



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