



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

An
Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Herrn Stadtrat Hans Hammer
Rathaus

23.06.2025

Münchener Wohnen - Benchmark

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01110 von Herrn StR Alexander Reissl
und Herrn StR Hans Hammer
vom 04.02.2025, eingegangen am 04.02.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 04.02.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachfolgend beantwortet wird.

Einer beantragten Fristverlängerung bis einschließlich 31.07.2025 haben Sie vorab bereits zugestimmt.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„In der aktualisierten Beschlussvorlage des Kommunalreferates zum Bauvorhaben Nimmerfallstraße steht:

Die durchschnittlichen Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für die von der Münchener Wohnen zu realisierenden Neubauten von Wohnimmobilien aktuell im Mittel bei ca. 6.591 € brutto/m² Wfl. inkl. Tiefgarage und spezifischer Sonderkosten wie Verbauarbeiten, Wasserhaltung, Weiße Wanne, besonderer Schall- und Wärmeschutz und Verwendung von besonderen Materialien.“

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen.

Frage 1:

„Gibt es institutionalisierte Vergleiche – Benchmarks – für Wohnungsbaugesellschaften öffentlicher Eigentümer und/oder privater Wohnungsbauer?“

Antwort:

Allgemein bekannt sind zu dieser Fragestellung die Statistiken des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammer GmbH (BKI), bei denen eine vergleichende Auswertung – auch vor dem Hintergrund unterschiedlicher Regionalfaktoren – möglich ist.

Parallel erfolgt die jährliche Auswertung einer bundesweiten Vergleichsstudie für Neubauten und Modernisierungen der immobilientechnischen Beratung von Herrn Dr. Schöneberger als Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) im Arbeitskreis Technik.

Frage 2:

„Sind dem Planungsreferat solche bekannt?“

Antwort:

Ja. Mit der Bekanntgabe Nr. 14 – 20 / V 08219 zum Thema „Untersuchung zu Baukosten im Neubau“ vom 22.02.2017 wurde durch eine beauftragte Studie des Büros Dr. Schönberger (Erfurt) festgestellt, dass im direkten Vergleich von 8 großen Wohnungsunternehmen und 18 zugehörigen Einzelprojekten in München die Baukosten bei Neubauvorhaben der Münchner Wohnen im Vergleich zu privaten Dritten – auch im Vergleich zu den aus dem bundesweiten Daten erhobenen Kosten der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) – angemessen sind.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen darüber hinaus, dass die Effektivitätsvorteile der Münchner Wohnen vermutlich deutlicher ausfallen würden, wenn insbesondere der Einfluss der Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung nicht bestehen würde.

Aufbauend auf den Ergebnissen der o.g. Studie und den seinerzeit ermittelten Kostenkennwerten wird aktuell jeder Baubeschluss der Münchner Wohnen mit den entsprechend fortgeschriebenen Kostenkennwerten im Aufsichtsrat vorgestellt und unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit der Projektkosten behandelt.

Darüber hinaus müssen durch die Münchner Wohnen bei der Umsetzung der Wohnungsbaprogramme häufig auch sozio-kulturelle Ziele der Landeshauptstadt München in Form der Errichtung von Kindertagesstätten, Nachbarschaftstreffs, Bildungslokalen, Familien- und Beratungszentren u.v.m. mit umgesetzt werden, aber auch Räume für die Nahversorgung oder die Gastronomie zur Verfügung gestellt werden. Dies bewirkt in der Regel erheblich höhere Baukosten, gegenüber einem „normalen“ Wohnhaus, das ohne weitere Einflüsse statisch und haustechnisch nach oben durchgeplant werden kann.

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Kostendaten privater Dritter in der Regel nicht in vergleichbarer Detaillierung vorliegen. Teilweise werden Kostendaten insbesondere im Bereich der Baunebenkosten auch aus betrieblichen Gründen nicht offengelegt. Auch lassen sich Kosten nur schwer vergleichen, da diese teils in „brutto“ und in „netto“ ausgewiesen werden und sich dann auf die zugehörige Bruttogeschosshöhe oder alternativ die reine Wohnfläche beziehen, was eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Zahlen und Daten im Ergebnis deutlich erschwert.

Frage 3:

„Nimmt die Münchner Wohnen ggf. an solchen Benchmark-Untersuchungen teil?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen nimmt alljährlich an der oben genannten bundesweiten Vergleichsstudie (siehe Antwort zu Frage 1) für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen der immobilientechnischen Beratung von Herrn Dr. Schöneberger als Mitgliedsunternehmen der Arbeits-

gemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) mit 1-3 Projekten teil.

Bei den bisherigen bundesweiten Baukostenbenchmarks der Wohnungsunternehmen der letzten Jahre lagen die Projekte der GWG München und der GEWOFAG in den Kostengruppen 300 – 700 i.d.R. leicht über dem Durchschnitt, waren aber gleichzeitig nie die teuersten Projekte.

Frage 4:

„Sind dem Planungsreferat oder der Münchner Wohnen Baukosten anderer öffentlicher oder privater Wohnungsbauer bekannt?“

Antwort:

Als Mitgliedsunternehmen des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) und des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) steht die Münchner Wohnen im regen Kontakt und Austausch mit anderen deutschen Wohnungsunternehmen.

Die angebotenen Arbeitskreise werden regelmäßig wahrgenommen. In diesen findet auch ein Austausch zum Thema der Baukosten statt.

Darüber hinaus wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)

Elisabeth Merk

Stadtbaurätin