



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

An die Stadtratsfraktion der SPD
Rathaus

20.05.2026

**Standards im Wohnungsbau III – Baukosten senken, um mehr Wohnungen zu bauen.
Akteure im Werkswohnungsbau stärken**

Antrag Nr. 20-26 / A 06033 von der SPD-Fraktion vom 04.11.2025, eingegangen am
04.11.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 04.11.2025 haben Sie gemäß § 60 GeschO den o. g. Antrag Nr. 20-26 / A 06033 gestellt, wonach „die Stadtverwaltung beauftragt wird, die Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau hinsichtlich der Anforderungen beim Wohnungsbau auch für andere städtische Unternehmen als die Münchner Wohnen anzuwenden. Insbesondere für den dringend erforderlichen Werkswohnungsbau der Stadtwerke München (SWM), der München Klinik und der Münchenstift lassen sich hier einige Verbesserungen erreichen. Auch die private Wohnungswirtschaft soll im Bereich des Werkswohnungsbaus von den Standardabsenkungen profitieren.“

Ihr Einverständnis vorausgesetzt erlaube ich mir Ihnen auf diesem Weg Folgendes mitzuteilen:

München zeichnet sich durch ein stetiges Wachstum und eine florierende Wirtschaft aus. Die kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen zieht zahlreiche Fachkräfte aus dem In- und Ausland an, was zu einem signifikanten Zuzug von Menschen führt, die in der Landeshauptstadt München ein neues Zuhause suchen. Angesichts der Konkurrenz um qualifizierte Arbeitskräfte ist es von entscheidender Bedeutung, attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen der Arbeitnehmer*innen als auch den Anforderungen des Marktes gerecht werden. In diesem Kontext gewinnt der Werkswohnungsbau zunehmend an Bedeutung, um den Wohnungsbedarf zu decken und eine nachhaltige Entwicklung unserer Stadt zu fördern. Die Daseinsvorsorge ist eine der zentralen Aufgaben der Kommunen und des Staates und sie ist zunehmend Herausforderungen im Hinblick auf die Personalbindung und -gewinnung ausgesetzt.

Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ wurden Werkswohnungen für Beschäftigte der Daseinsvorsorge als ein wichtiges Ziel definiert, das durch das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung „SoBoN Modell-Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge“ erreicht werden sollte (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13084 vom 30.04.2024).

Für den Bau von Werkswohnungen war in dem Beschluss das Ziel definiert, in der Regel zu 100 % bezahlbaren Wohnraum für Mitarbeitende zu schaffen, und Anreize zu setzen, die Tätigkeit der Daseinsvorsorge im Wohnungsbau aufzunehmen. Das SoBoN-Modell-Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge stellte dabei eine eigenständige Variante der SoBoN-

2021 für Akteur*innen der Daseinsvorsorge dar. Die Mietwohnungen waren entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen geltenden Fassung zu errichten.

Im Zuge der notwendigen Haushaltskonsolidierungen wurden im Rahmen der zweiten Programmanpassung von „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626 vom 28.05.2025) umfangreiche Mittelkürzungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus vorgenommen. Zur Finanzierung der kommunalen Einkommensorientierten Förderung wurden die aktuellen Förderkonditionen im Förderprogramm „Werkswohnungsbau Daseinsvorsorge“ mit sofortiger Wirkung außer Kraft gesetzt.

Mit dem Beschluss zur dritten Programmanpassung zu „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400 vom 17.12.2025) hat der Stadtrat in Ziffer 10 entschieden, dass Projekte des Werkswohnungsbaus Daseinsvorsorge künftig nur noch in begründeten Fällen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Dies bedeutet, dass derzeit keine Projekte mehr im Werkswohnungsbau gefördert werden können. Insofern müssen weitere Vorhaben von den Träger*innen der Daseinsvorsorge selbst übernommen und umgesetzt werden. Umso wichtiger ist es, dass die Arbeitgeber*innen der Daseinsvorsorge mit eigenen Mitteln kostengünstigen und langfristig nachhaltigen Werkswohnungsbau realisieren können, um die Mieten so sozialverträglich wie möglich zu gestalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Stadtwerke München, die München Klinik und die Münchenstift um Mitteilung gebeten, ob beim Planen und Bauen von Werkswohnungen bereits eigene Überlegungen zur Standard- und Baukostenreduzierung vorliegen und ob in der Umsetzung Erfahrungen bestehen.

Stadtwerke München

Die Stadtwerke München haben hierzu mitgeteilt, dass sie den vorliegenden Antrag ausdrücklich unterstützen. Eine Ausweitung der Standards des Beschlusses zum Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108 vom 30.04.2025) auf weitere städtische Unternehmen bringe einen wichtigen Mehrwert für den dringend benötigten Werkswohnungsbau. Abgesenkte Standards könnten Baukosten senken, Planungsprozesse vereinfachen und die Realisierung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum beschleunigen.

In ihren Werkswohnungsbauprojekten setzten die Stadtwerke München bereits jetzt ökologisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen um, die zur Kostenstabilisierung und Erreichung der Nachhaltigkeitsziele beitragen. Neue Gebäude werden nach dem gesetzlichen Standard des Gebäudeenergiegesetzes 2024 (EH 55) geplant; der zuvor angestrebte Effizienzstandard EH 40 werde ausgesetzt.

Ebenso werden Maßnahmen des (im Regelfall für die SWM-Werkswohnungsbauprojekte nicht verpflichtenden) Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München priorisiert angewendet, die große ökologische Wirksamkeit bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit ermöglichen.

Auch bei der Dachbegrünung verfolgten die SWM einen wirtschaftlichen Ansatz: Dachgärten werden zugunsten von Gründächern vermieden, es sei denn, sie ermöglichen zusätzlichen Wohnraum. Fassadenbegrünungen werden nur umgesetzt, wenn sie wirtschaftlich vertretbar sind.

Folgende Maßnahmen des IFAK-Wohnungsbau-Standards stellen aus Sicht der SWM-Werkswohnungsbauprojekte eine sinnvolle Ergänzung dar bzw. bieten bei Unterstützung durch die zuständigen Referate wichtiges Einsparpotential :

- Auswahl der Baustoffe noch stärker nach wirtschaftlichen Kriterien ausrichten (Materialien bevorzugen, die sowohl ressourcenschonend als auch langfristig nachhaltig einsetzbar sind);
- Einsatz von Holzbauweise, wenn unter den gegebenen technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar;
- Festsetzung von maximal Tempo 30 in neuen Wohngebieten, um Schallschutzanforderungen zu reduzieren und damit bauliche Aufwendungen zu verringern;
- Nutzung vorhandener Spielräume im öffentlichen Vergaberecht zugunsten wirtschaftlich tragfähiger Lösungen.

Weitere Entlastungsmöglichkeiten über die Anwendung des IFAK-Wohnungsbaus hinaus werden durch folgende Maßnahmen gesehen:

- Deutliche Entlastung durch reduzierte Genehmigungsgebühren, einschließlich der Anwendung verminderter Gebührensätze nach dem Bayerischen Kostengesetz sowie der Prüfung einer möglichen Absenkung von Sondernutzungsgebühren während der Bauphase;
- Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen;
- Vereinfachung technischer und gestalterischer Anforderungen beispielsweise in Bebauungsplangebieten - insbesondere in den Bereichen Gestaltung, Mobilität und Freiflächen;
- Verzicht auf kostenintensive und langwierige Architektenwettbewerbe zugunsten unkomplizierterer Workshop- und Vergabeverfahren bei gleichzeitiger Wahrung der Qualität;
- Bündelung der Zuständigkeit der Referate bei der Herstellung von PKW- und Fahrradabstellplätzen, sowie eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels und der Wegfall von Reserveflächen;
- Differenzierte, lageindividuelle Überprüfung der Anforderungen an Freiflächen im dichten Stadtgebiet - sowohl hinsichtlich der Flächenvorgaben pro Bewohner*in als auch in Bezug auf qualitative Kriterien;
- Erleichterung der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen, insbesondere durch Anwendung des „Bauturbos“ und schlanker, effizienter Verfahren;
- Reaktivierung von Fördermitteln für den Werkwohnungsbaue und Ausstattung des im Jahr 2024 beschlossenen Baulandmodells mit den ursprünglich vorgesehenen Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen.

MÜNCHENSTIFT

Auch die MÜNCHENSTIFT begrüßt die Überlegungen des Interfraktionellen Arbeitskreises (IFAK) Wohnungsbaue zur Standard- und Kostenreduzierung im Wohnungsbaue. Eine vertretbare, projektbezogene Reduzierung technischer Baustandards bzw. allgemeiner vergabe- und genehmigungsrechtlicher Vorgaben werde auf Bundesebene im Rahmen des ausgerufenen „Bauturbos“ bereits intensiv diskutiert.

Die Landeshauptstadt München sollte sich intensiv an dieser Diskussion beteiligen, mit dem Ziel eines nachhaltigen Wohnungsbaus, der auch zunehmend den wirtschaftlichen Zwängen der städtischen Tochtergesellschaften Rechnung trägt. Das Thema Mitarbeiter*innenwohnen ist für die MÜNCHENSTIFT für die Gewinnung von Pflegekräften von existenzieller Bedeutung.

Sämtliche Maßnahmen, die zu einer Vereinfachung, Beschleunigung und Kostenreduzierung in diesem Bereich führen, erhielten daher die Unterstützung der MÜNCHENSTIFT.

München Klinik gGmbH

Die München Klinik gGmbH hat bislang keine Werkswohnungen als Bauherrin selbst erstellt. Daher konnten bisher keine eigenen Kenntnisse und Erfahrungen über Standard- und Baukostenreduzierung im Werkswohnungsbau erlangt werden. Vorhandene Wohnungen, welche die München Klinik gGmbH ihren Mitarbeitenden zur Verfügung stellt, sind zum größten Teil Wohnungen der städtischen Wohnbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH sowie in kleinen Mengen auch privatwirtschaftlicher Wohnungseigentümer*innen. Diese werden der München Klinik in verschiedenen Vertragskonstellationen wie insbesondere Belegungsrechten oder als Mieteinheit zur Untervermietung zur Verfügung gestellt.

Selbstverständlich stellen für die München Klinik gGmbH in allen infrastrukturellen Kooperationen die ökologische und ökonomische Planung sowie bauliche Umsetzung einen hohen Stellenwert dar.

Fazit

Mit der Zielsetzung der Standard und Kosteneinsparung wurden mit dem IFAK-Beschluss vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 16108) Einsparmaßnahmen für Wohnungsbaumaßnahmen der Münchner Wohnen GmbH befristet bis 31.12.2030 auf den Weg gebracht. Wesentliche Faktoren sind neben der Reduzierung von Standards und der wirtschaftlichen Auswahl von Baustoffen vor allem die Umsetzung von Maßnahmen im Bauleitplanverfahren, mit Einsparpotential im Wohnungsbau.

Voraussichtlich im Jahr 2026 wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Beschlussvorlage in den Stadtrat einbringen, die sich mit den herausfordernden Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche und nachhaltige Bautätigkeit in München weiter auseinandersetzt. Dabei werden Anregungen aus verschiedenen fraktionsübergreifenden Anträgen aufgegriffen, bereits beschlossene Handlungskonzepte evaluiert und weiterer Handlungsbedarf aufgezeigt. Die geplante Beschlussvorlage wird zukunftsfähige Lösungsansätze erarbeiten, um eine kostengünstige, nachhaltige und bezahlbare Wohnraumschaffung in München zu fördern, einschließlich des Werkswohnungsbaus in der Daseinsvorsorge. Die insbesondere von den SWM angesprochenen Anregungen zur Kostenreduzierung werden hierin auch diskutiert.

Die kommunalen Rahmenbedingungen gelten weitgehend für alle Bauherr*innen gleichermaßen. Entlastungen bei städtischen Auflagen führen zu einer gesteigerten Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben - unabhängig davon, ob es sich um Projekte der Münchner Wohnen GmbH, Baugenossenschaften, privaten Investor*innen oder Akteur*innen der Daseinsvorsorge handelt.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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