



An Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Rathaus

11.07.2022

Wohnungsbau GWG und GEWOFAG- Kosten und Steuergeld
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00424 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl
vom 03.02.2022, eingegangen am 03.02.2022

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 03.02.2022 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die gemäß § 68 GeschO vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage der Stellungnahmen der GWG München mbH und der GEWOFAG Holding GmbH wie folgt beantwortet wird. Da für die Beantwortung der Fragen Auswertungen notwendig waren, wurde eine Fristverlängerung bis zum 30.06.2022 genehmigt.

In Ihrer Anfrage weisen Sie darauf hin, dass die Landeshauptstadt München ihre beiden Wohnungsbaugesellschaften mit hohem Geldeinsatz fördert.

„In den vergangenen Jahren haben auch Bund und Land der Stadt München in erheblichen Umfang Geld für Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt. Alles in allem mehr als die Gesellschaften in den nächsten Jahren 2017 – 2021 abrufen konnten. In diesem Zusammenhang bitte ich um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch waren die Baukosten für einen qm Wohnung EOF im Jahr 2020 (wenn verfügbar 2021) über alle Kostengruppen
- im Durchschnitt
- in einem konkreten repräsentativen Beispiel.
2. Wie hoch waren die Anteile steuerfinanzierter Förderung durch Stadt – inklusive Grundstück-, Bund und Land für diese beiden Fälle lt. Frage.

Jeweils für GWG und GEWOFAG“

Nachdem hierzu Stellungnahmen von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG eingeholt wurden, kann die Anfrage vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet werden.

Zur Beantwortung dieser Anfrage wurden die aktuell in der Umsetzung befindlichen repräsentativen Bauvorhaben mit einer Fertigstellung in den Jahren 2020 und 2021 ausgewertet.

Frage 1:

„Wie hoch waren die Baukosten für einen qm Wohnung EOF im Jahr 2020 (wenn verfügbar 2021) über alle Kostengruppen
- im Durchschnitt
- in einem konkreten repräsentativen Beispiel.“:

Antwort :

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG beziffert die Baukosten einer EOF Wohnung mit bis zu 5.000.- €/m² Wohnfläche und berücksichtigt hierbei sowohl den Grundstückswert als auch die Finanzierungskosten während der Bauphase (KG 100-800). Die GWG gibt die Baukosten um 10 % höher mit durchschnittlich 5.500.-€/m² Wohnfläche an.

Hierbei gilt zu beachten, dass bei Grundstücken mit schwierigen Rahmenbedingungen (z.B. innerstädtische Lage, Lärmbelastung, hoher Grundwasserstand etc.) oder komplexen Bauvorhaben (z.B. mit gemischten Nutzungen) die genannten Kostenkennwerte deutlich überschritten werden können.

Die Gesellschaften weisen insbesondere darauf hin, dass im abgelaufenen Jahr 2021 eine deutliche Baukostensteigerung zu verzeichnen gewesen ist.

Für Bauvorhaben mit einem Baubeginn ab dem Jahr 2022 ist ebenfalls mit deutlich höheren Kostenansätzen zu rechnen.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik im Jahr 2021 ausgewiesene Preisentwicklung für die Herstellung von Wohngebäuden mit 13,2% verdeutlicht dies.

Die Förderlandschaft verändert sich stetig. Insbesondere herrscht derzeit Ungewissheit über die künftige KfW-/BEG-Förderung.

Der Anteil öffentlicher Mittel (inklusive Förderdarlehen, Zuschüsse, Bareinlagen der LHM) beträgt im Durchschnitt etwa 2/3. Betrachtet man nur die Zuschüsse und Stammkapitaleinlagen (ohne zurückzuführende Darlehen), liegen die öffentlichen Mittel bei ca. 1/3.

Hierzu kann von der GWG mitgeteilt werden, dass die „Förderung“ der Stadt (inkl. Einlagen in das Eigenkapital) für einen m² EOF-Wohnung im Durchschnitt bei Werten zwischen 400 €/m² und 1.800 €/m² lag. Die Höhe der öffentlichen Mittel ist insbesondere davon abhängig, ob die GWG für ein Projekt eine Sacheinlage erhält. Durchschnittlich lag die Förderung in Form von Förderzuschüssen (ohne Bareinlagen) von Seiten der Stadt bei rund 800 €/m². Die Förderungen des Staates (Bund und Land) lagen bei rund 300 €/m². Insgesamt wird somit eine EOF-Wohnung im Durchschnitt mit rund 1.100 €/m² gefördert.

Frage 2:

„Wie hoch waren die Anteile steuerfinanzierter Förderung durch Stadt – inklusive Grundstück-, Bund und Land für diese beiden Fälle lt. Frage.“:

Antwort:

Die GEWOFAG stellt auf Basis der ausgewerteten Baukosten, die zum damaligen Zeitpunkt verfügbare (Förder-)Finanzierung für ein EOF-Neubauvorhaben dar.

Das Beispiel zeigt die für ein Bauvorhaben auf städtischem Grund im Jahre 2019 bewilligte Förderung bzw. die einzelnen Finanzierungsbestandteile:

Projekt	Kosten- gruppe 200-800	Kosten- gruppe KG 100 EOF	Gesamt- kosten	Finanzierung gem. Bewilligungsbescheid
Neubau im Fördermodell EOF	4.550 € / m ²	450 € / m ²	5000 € / m ²	750 €/m ² 15 % Förderung Darlehen EOF subj. Labo 1.050 €/m ² 21 % Förderung Darlehen EOF obj. Labo/LHM 50 €/m ² 1 % Förderung Zuschuss FES 210 €/m ² 4 % Förderung Zuschuss unabw. Mehrkosten LHM 300 €/m ² 6, % Förderung Zuschuss EOF allgemein 450 €/m ² 9 % Finanzielles Engagement Eigenkapital Grundstück LHM 475 €/m ² 10 % Finanzielles Engagement Eigenkapital Bareinlage LHM 475 €/m ² 10 % erwirtschaftetes Eigenkapital GEWOFAG 1.240 €/m ² 24 % durch GEWOFAG aufgenommene Unternehmensfinanzierung

Die oben dargestellte pauschale Aussage, dass der Anteil der öffentlichen Mittel (inklusive Förderdarlehen; Zuschüsse, Bareinlagen der Landeshauptstadt München) etwa bei 2/3 liegt, wird durch dieses Beispiel unterlegt. Da es sich um ein Beispiel handelt, liegt dieser Anteil hier allerdings ein wenig darunter mit 66%. Betrachtet man nur die Zuschüsse und Stammkapital-einlagen, ergibt sich ein Anteil an den Gesamtkosten i.H.v. 30% (als pauschale Durchschnittswerte wurden von den Gesellschaften hierzu etwa ein Drittel der Gesamtkosten angegeben).“ Von den Gesamtkosten werden

- 34 % durch die GEWOFAG aufgebracht,
- 19 % durch Bar- und Sacheinlagen durch die Landeshauptstadt München,
- 11 % durch Zuschüsse,
- 36 % durch Förderdarlehen.

Die einzelnen Neubauprojekte der GWG München sind aufgrund sehr differenzierter Anforderungen und Randbedingungen stark unterschiedlich. Die GWG sah es deshalb als nicht aussagekräftig an, ein einzelnes Neubauprojekt als „repräsentatives Beispielprojekt“ darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

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