



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

An
Herrn Stadtrat Hans Hammer
Frau Stadträtin Heike Kainz
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling
Rathaus

23.07.2024

Übersicht der Baukosten für Wohn- und Büroimmobilien der Stadt München und ihrer Gesellschaften

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00907 von Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling
vom 27.03.2024, eingegangen am 27.03.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 27.03.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachfolgend beantwortet wird.

Zunächst bitten wir Sie die verspätete Beantwortung Ihrer Anfrage zu entschuldigen, da sich die Einbindung und Recherche der verschiedenen beteiligten Stellen zeitaufwendiger gestaltete.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Angesichts der wachsenden Anforderungen an den Wohnungsbau und der Notwendigkeit, den Büroflächenbedarf in München effizient zu decken, erbitten wir Auskunft über die aktuellen Baukosten, die die Stadt München oder eine ihrer Gesellschaften wie die Münchner Wohnen für Wohn- und Büroimmobilien ausgibt. Diese Anfrage bezieht sich explizit auf die Kosten ohne Berücksichtigung des Grundstückspreises.: Um den Wohnungsmarkt in München wieder attraktiv und innovativ zu machen, benötigen wir detaillierte Informationen zu den aktuellen Preisen, die die öffentliche Hand am Markt zahlt. Darüber hinaus ermöglichen sie eine Einschätzung der Effektivität von Investitionen in den sozialen Wohnungsbau, mit dem Ziel, München als lebenswerte und wirtschaftlich attraktive Stadt weiterzuentwickeln.“

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen.

Zu Ihren Fragen:

Frage 1:

„Wie hoch sind die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter für den Neubau von Wohnimmobilien, aufgeschlüsselt nach:

- Leichtbauweise
- Mittlere Bauweise
- Schwere Bauweise
- Denkmalschutzprojekte“

Antwort

Dazu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

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 Neubaufvorhaben 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 gegeben wäre.

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 Wohnungsbauprogramme 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 Bruttogeschossfläche oder alternativ die reine Wohnfläche beziehen, was eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Zahlen und Daten im Ergebnis deutlich erschwert.

Antwort der Münchner Wohnen:

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

Parallel weisen wir darauf hin, dass sich die genannten Werte nicht auf eine spezifische Projektkategorie beziehen, sondern immer Mittelwerte aus den von uns umgesetzten größeren und kleineren Projekten sind. Aufgeschlüsselte Werte der von Ihnen abgefragten Projektkategorien lassen sich aus unseren Bauvorhaben nicht direkt ableiten.

Frage 2:

„Wie hoch sind die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter für den Neubau von Büroimmobilien?“

Antwort des Kommunalreferates:

Das letzte Neubauvorhaben eines stadteigenen Büro- und Verwaltungsgebäudes (Sozialbürgerhaus Sendling-Westpark, Meindlstraße) wurde bereits 2012 abgeschlossen. Die damaligen Baukosten besitzen heute keine Aussagekraft mehr. Derzeit bestehen drei konkrete städtische Verwaltungsgebäude-Neubauvorhaben, die sich jedoch alle noch in einer frühen Vorplanungsphase befinden und bei denen noch keinerlei Aussagen zu Baukosten vorliegen.

Da es keine aktuellen Kostenkennwerte für Büro- und Verwaltungsgebäude der Landeshauptstadt München gibt, dient als Orientierung der Vergleich mit den vom BKI (Baukosteninformationszentrum) herausgegebenen Kostenkennwerten. Eine Aufgliederung nach Kostengruppen ist hieraus ebenfalls ersichtlich. Die Preisspanne für Büro- und Verwaltungsbauten liegt aktuell (Kostenstand 1. Quartal 2024) zwischen 3.300,- und 5.800,- € brutto/m² BGF (Bruttogeschossfläche). Die Baunebenkosten (Planerleistungen) werden mit durchschnittlich ca. 21% der Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400) angegeben.

Bei städtischen Bauvorhaben werden die Kostenanteile für die Erreichung der Klimaneutralität gesondert ausgewiesen und in den entsprechenden Beschlüssen aufgeführt.

.

Frage 3:

„Gibt es eine detaillierte Auflistung der Baukosten, die eine Aufschlüsselung der Kostenpositionen für obige Kategorien umfasst, inklusive:

- Kosten für Architektenleistungen
- Baunebenkosten (z.B. Baugenehmigungen, Erschließungskosten)
- Kosten für spezifische bauliche Anforderungen (z.B. energetische Standards, Nutzung erneuerbarer Energien)“

Antwort der Münchner Wohnen:

- Kosten für Architektenleistungen:

Der Anteil der Architektenleistung an den Herstellungskosten von Bauvorhaben (Leistungsphase 1-9) liegt bei ca. 10%. Für sämtliche Planerleistungen liegt der Anteil bei ca. 20 %.

- Baunebenkosten (z.B. Baugenehmigung, Erschließungskosten):

Der Anteil der Nebenkosten ohne Planer- und Beraterleistungen liegt bei ca. 5%.

- Kosten für spezifische bauliche Anforderungen (z.B. energetische Standards, Nutzung erneuerbarer Energien):

Die Mehrkosten wegen besonderer energetischer Standards oder erneuerbarer Energien sind von Projekt zu Projekt sehr unterschiedlich. Die Mehrkosten für die Umsetzung von Effizienzhaus 40 statt Effizienzhaus 55 sind projektspezifisch zu ermitteln und liegen im Schnitt bei ca. 300,00 € brutto/m² Wfl.. Die Mehrkosten für die Errichtung einer Photovoltaikanlage liegen im Mittel bei ca. 62,00 €/ brutto/m² Wohnfläche.

Antwort des Kommunalreferates:

siehe Beantwortung zu Frage 2.

Frage 4:

„Welche aktuellen und geplanten Maßnahmen der Stadt München oder ihrer Gesellschaften zur Kostensenkung im Bauwesen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung ökologischer Baustoffe und energieeffizienter Technologien gibt es?“

Antwort der Münchner Wohnen:

Die Münchner Wohnen achtet stets auf eine wirtschaftliche Bauweise sowohl in der Entstehung als auch in der Bewirtschaftung. Um dies zu erreichen, gibt es Planungsrichtlinien für die Architekten und Ingenieure. Diese Richtlinien werden bei Bedarf an neue Erkenntnisse und gesetzliche Vorgaben angepasst. Wir dürfen in diesen Zusammenhang auf unsere Erfahrungen aus verschiedenen Pilotprojekten aus den vergangenen Jahren hinweisen.

Grundsätzlich reduziert die Nutzung ökologischer Baustoffe den ökologischen Fußabdruck unsere Bauprojekte. Die Nutzung ökologischer Baustoffe wird von uns seit vielen Jahren in den Planungsgrundlagen für die beauftragten Architekten festgeschrieben. Neben der Nutzung von ökologischen Baustoffen wie z.B. Lehm oder Stroh eignet sich insbesondere die Verwendung von Holz z.B. als Holzhybridkonstruktion oder die Verwendung von recycelten Baustoffen z.B. als RC-Beton, für die Nutzung im großflächigen Geschosswohnungsbau. Diese Materialien werden aktuell von uns, wo sinnvoll und wirtschaftlich möglich, eingesetzt.

Auch die Verwendung von energieeffizienter Technologie minimiert den ökologischen Fußabdruck. Hochwertige Dämmmaterialien für Wände, Dächer und Fenster, Wärmerückgewinnungsanlagen, Wärmepumpen oder PV-Anlagen können den Energieverbrauch für die Heizung, bzw. für den extern zu liefernden Strom deutlich senken. Die Verwendung von automatisierten Steuerungssystemen z.B. bei Beleuchtungen oder die Verwendung von LED-Beleuchtungssystemen reduzieren den Stromverbrauch ebenfalls.

Grundsätzlich können wir beim Einsatz von ökologischen Baustoffen oder energieeffizienten Technologien aktuell noch keinen direkten Kostenvorteil erkennen. Der Einsatz von ökologischen Baustoffen oder energieeffizienten Technologien führt insgesamt zu modernen und nachhaltigeren Gebäuden mit einem verringerten CO₂-Ausstoß und auf lange Sicht zu niedrigeren Betriebskosten, die unseren Mieter*innen zugutekommen.

Antwort des Kommunalreferates:

Bei Neubaumaßnahmen und investiven Maßnahmen im Bestand erfolgt jede Planung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Stadtratsbeschlüssen z.B. dem Grundsatzbeschluss II des RKU vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040).

Mit freundlichen Grüßen

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