



GWG München

eine starke Partnerin der Stadt

07.11.2019

Gerda Peter

Geschäftsführerin



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München

Agenda

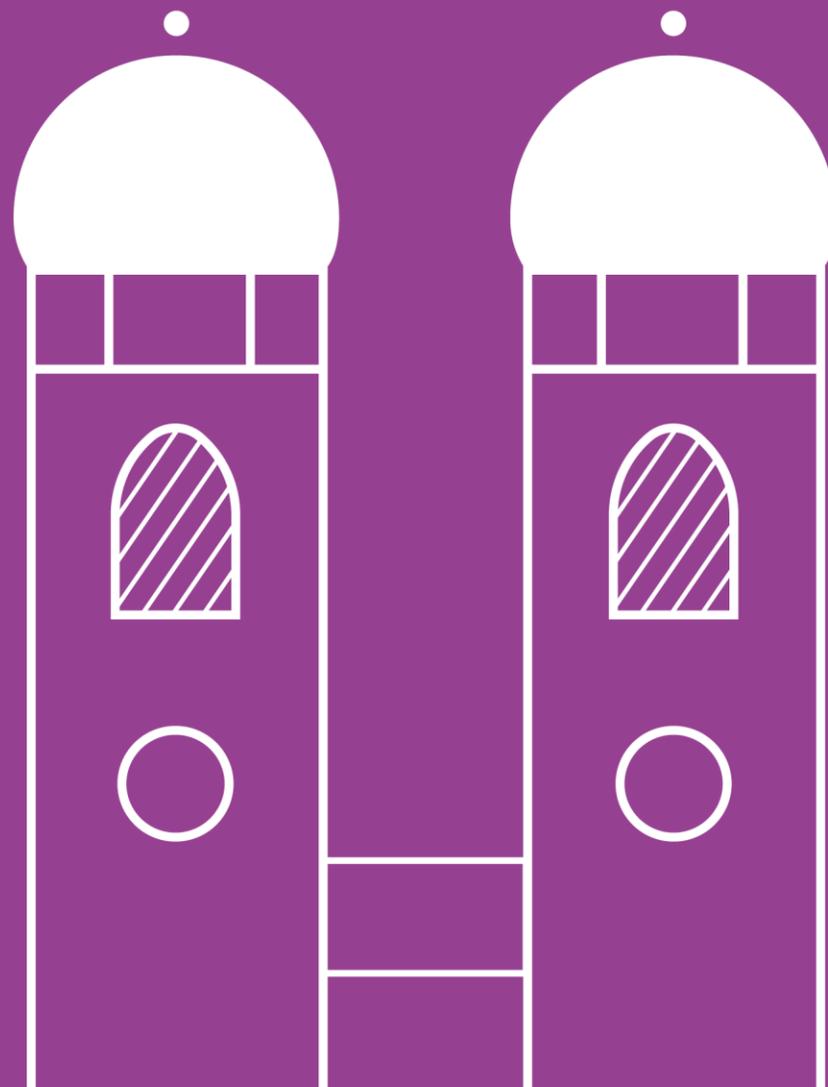
1. GWG München
2. Projekte
3. Baukostenentwicklung



GWG München eine starke Partnerin der Stadt



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München



GWG München

eine starke Partnerin der Stadt

- 100% Tochter der Stadt München
- Neubau, Sanierung, technische und kaufmännische Bestandsbewirtschaftung
- Sozialmanagement
- ökologische Modellprojekte
- Projektmanagement



Daten & Fakten

- Die GWG München bewirtschaftet derzeit insgesamt (eigene und für Dritte verwaltet):
 - 30.346 Wohnungen
 - 153.000 m² Gewerbefläche
 - 943 Eigentumswohnungen in WEG-Verwaltung
 - Neubauprogramm 2020 – 2024: über 3.760 WE (Wohnen in München VI)
 - Durchschnittliche Wohnungsmiete Bestand 7,35€

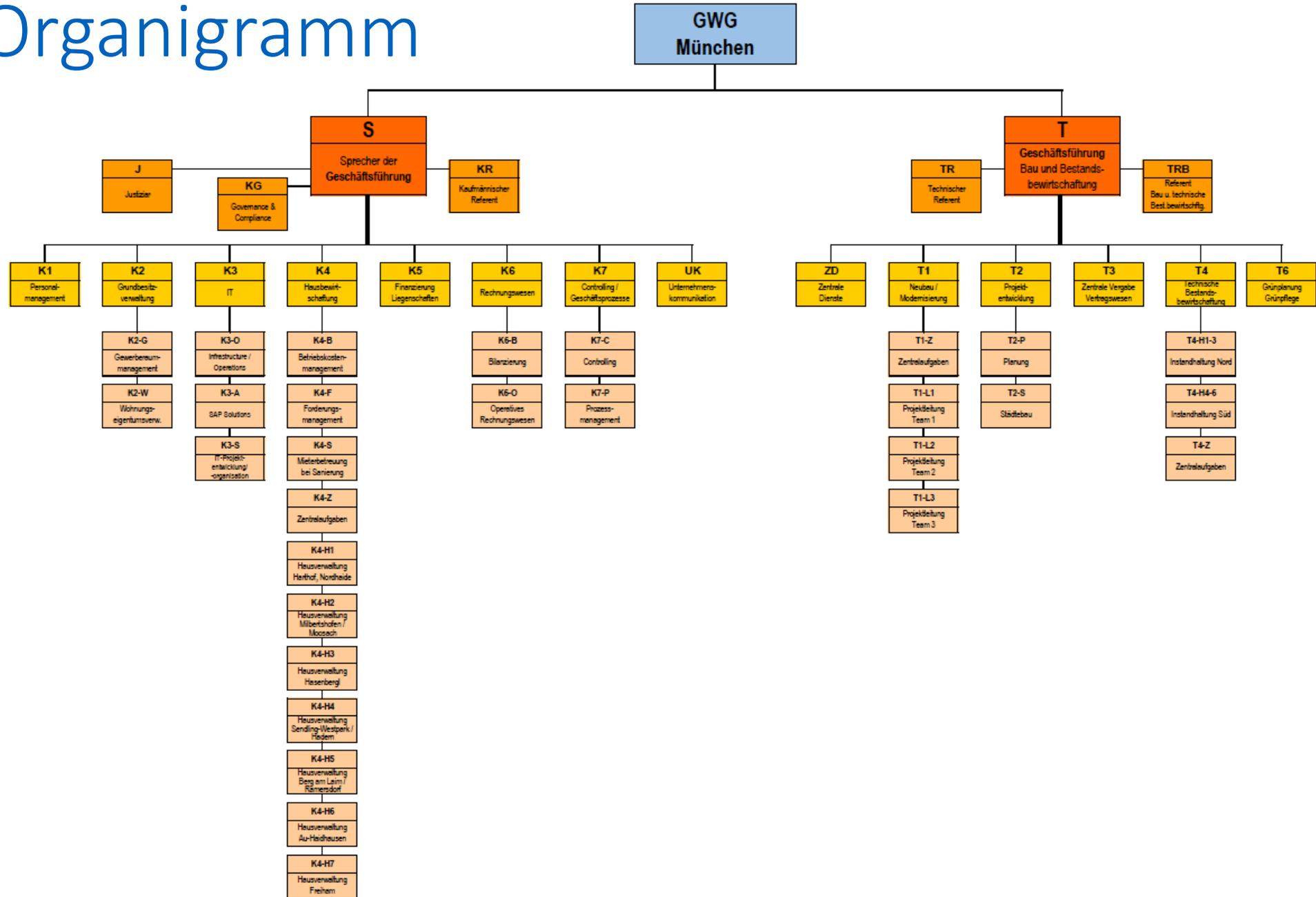


Mieterservice vor Ort

- Betreuung der Mieterinnen und Mieter durch unsere 8 Hausverwaltungen:
 - Vermietung / Verwaltung der Wohnungen
 - Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter
 - Unterstützung bei persönlichen Themen durch 6 Sozialpädagoginnen und Pädagogen

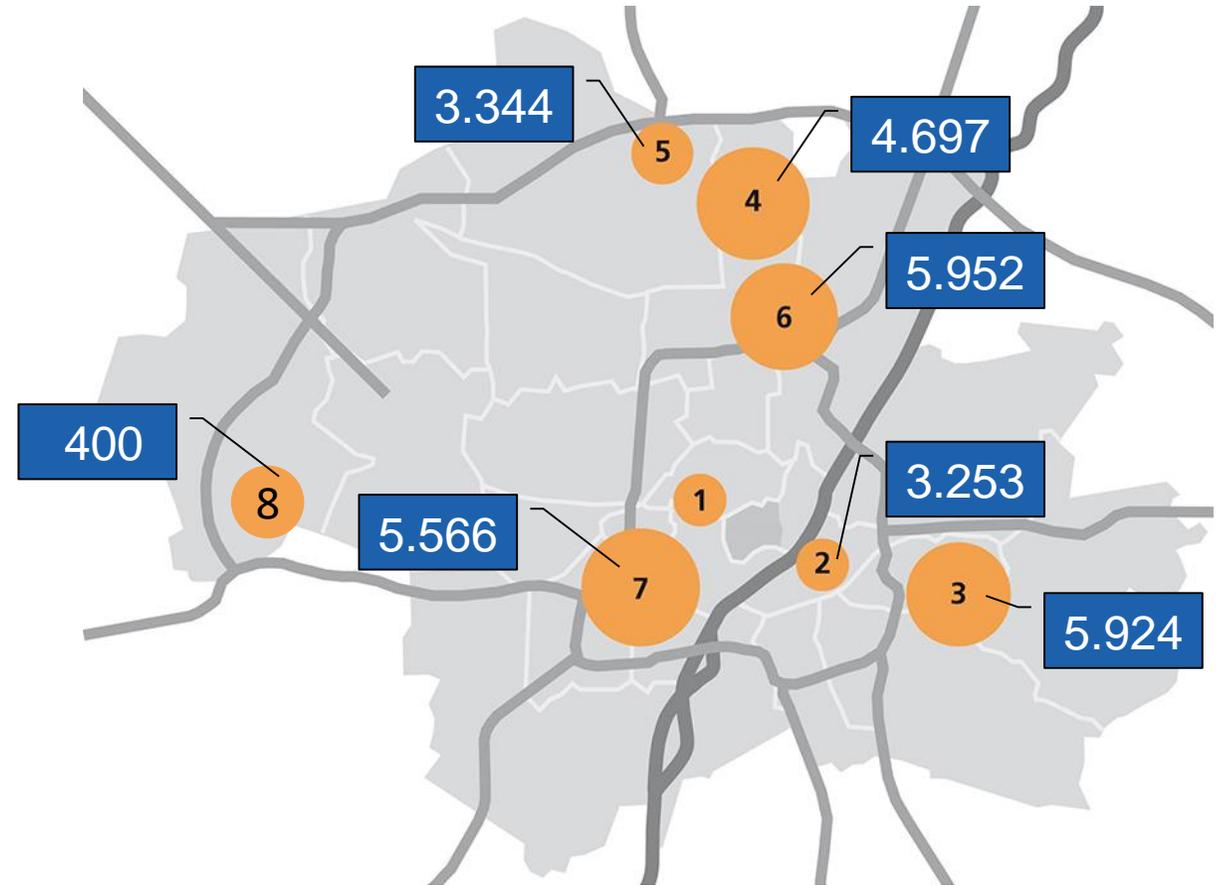


GWG Organigramm



Wohnungsbestand der GWG München pro Hausverwaltung

- 1 Hauptverwaltung
- 2 Hausverwaltung Au-Haidhausen
- 3 Hausverwaltung Berg am Laim, Ramersdorf
- 4 Hausverwaltung Harthof, Nordhaide
- 5 Hausverwaltung Hasenberg
- 6 Hausverwaltung Milbertshofen, Moosach
- 7 Hausverwaltung Sendling-Westpark, Hadern
- 8 Hausverwaltung Freiam (im Aufbau)



Mehr als ein „klassischer Vermieter“

- bezahlbarer Wohnraum für eine wachsende Stadt
- lebendige Stadtviertel
- Wohnformen für alle Lebensphasen
- Klimaschutz und Energieeffizienz
- Mittelpunkt aller Aktivitäten:
 - die Wohn- und Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter
 - Sozialorientierte Hausbewirtschaftung



Unsere Tochtergesellschaft

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS)

Leistungsbild der MGS

- Treuhänderische Verwaltung von Liegenschaften der LHM
- Sanierungstätigkeit
- Stadtteilmanagement
- Energiemanagement
- Umsetzung der wesentlichen Förderprogramme der Städtebauförderung z.B. soziale Stadt, Aktiv Gestalten
- Umsetzung von Modellprojekten der LHM mit den Referaten für Arbeit und Wirtschaft z.B. BIWAQ, Smarter-Together

Vernetzung GWG und MGS bei Projekten die sowohl Städtebauförderung als auch Objektförderung beinhalten

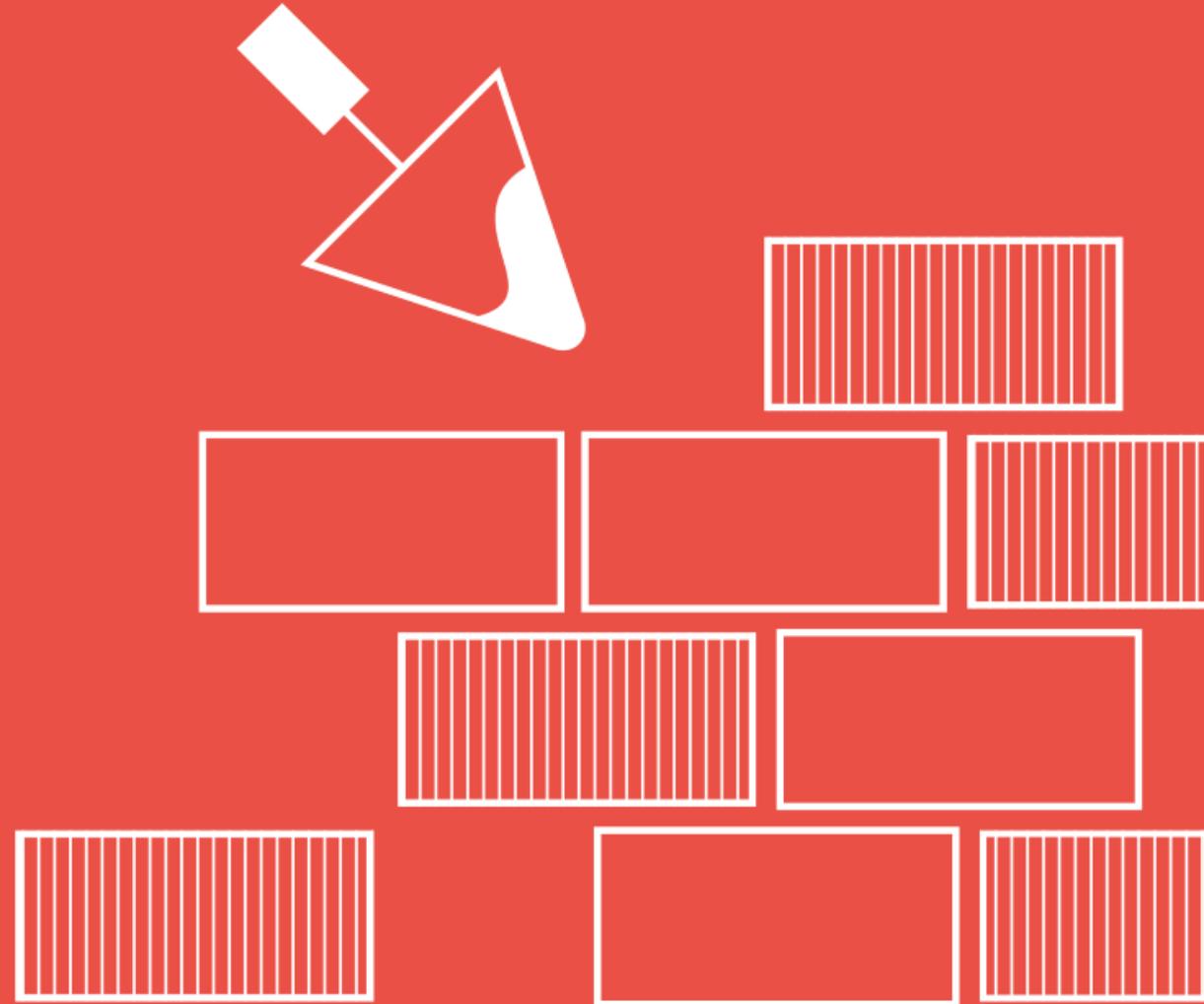
GWG



Projekte



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München



GWG

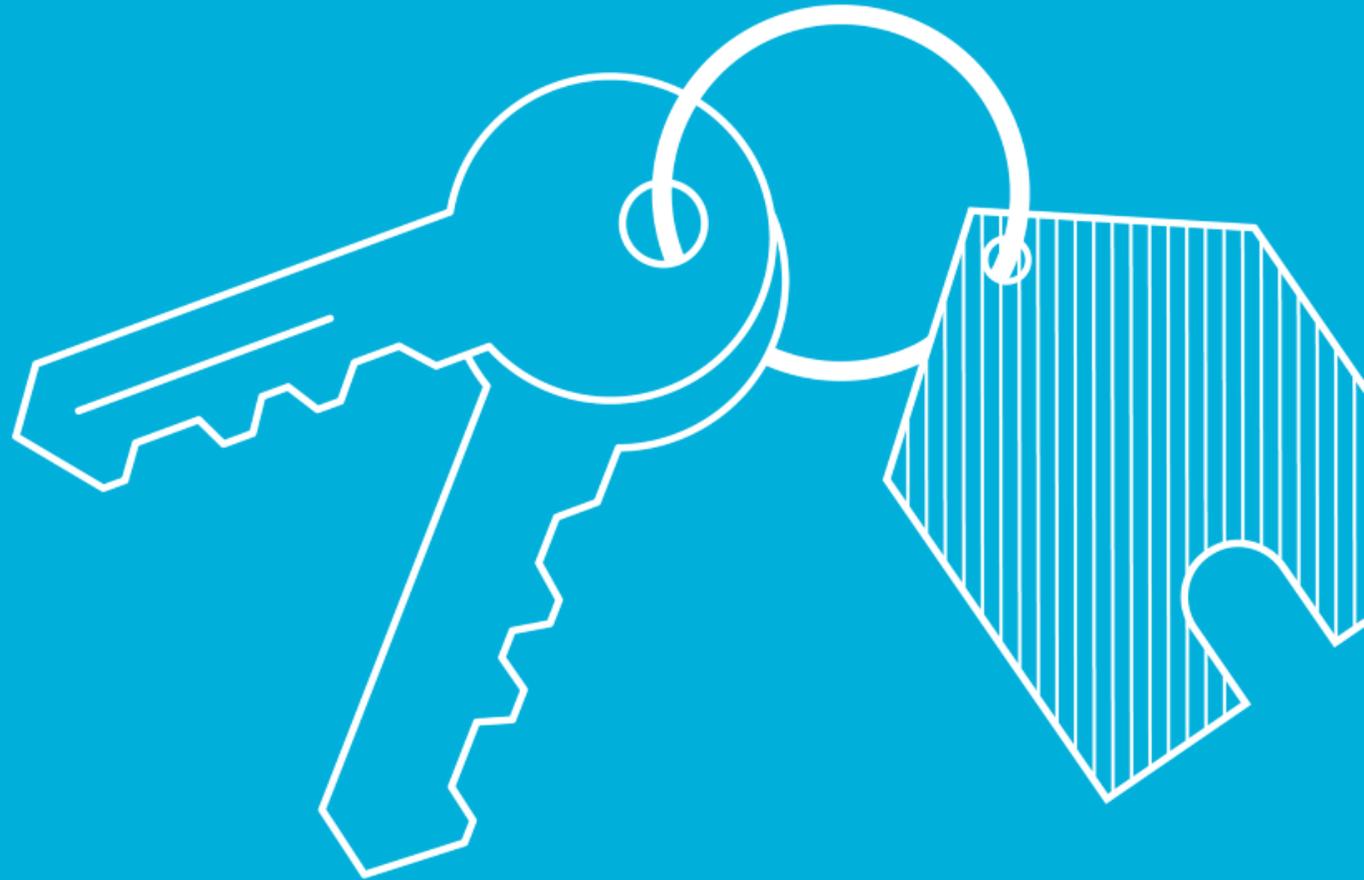


Freiham

Ein inklusiver Stadtteil



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München



Kompakt, grün, urban

- neuer Stadtteil auf 350 Hektar freier Fläche für 25.000 Menschen
- in mehreren Abschnitten wird bis 2040 gebaut
- Wohnungen, Geschäfte, öffentliche Plätze und Grünflächen, ein Schulcampus, ein Sport- und ein großzügiger Landschaftspark
- Lage: zwischen Neuaubing, der Autobahn A 99 West und den S-Bahn-Trassen nach Geltendorf sowie Herrsching
- von Geschosswohnungsbau über gemischte Wohnformen bis hin zu verdichteten Einfamilienhäusern
- der neu entstehende Wohnraum wird nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung verteilt; die Wohnungen sind zu 50% frei finanziert, zu 30% öffentlich gefördert und zu 20% gefördert im „München Modell“

Ein inklusiver Stadtteil

Leitgedanke: Verschiedenartigkeit der Bewohner des Stadtviertels als Potential für eine bunte und vielfältige Gesellschaft begreifen

Anforderungen:

- inklusiver Stadtteil muss der Bandbreite an unterschiedlichen Lebenssituationen und Bedarfen gerecht werden
- gute Lebensbedingungen für Menschen mit den unterschiedlichsten Behinderungen schaffen
- „demografiefester Stadtteil“ erfordert flexible Strukturen, die auf demographische Veränderungen reagieren können

Prinzipien für den Aufbau eines inklusiven Stadtteils

- **Begegnung und Vernetzung**
Möglichkeit zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben bieten
- **Zugänglichkeit und Nutzbarkeit**
muss für alle Angebote gegeben sein, damit sie genutzt werden können
- **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit**
anpassungsfähige Angebote und Infrastrukturen schaffen, die die unterschiedlichen Herausforderungen und Lebensphasen berücksichtigt und sich ihnen anpasst
- **Verschiedenheit und Vielfalt**
Ausrichtung der Strukturen und Angebote an den vielfältigen Bedürfnissen und Ansprüchen der Bewohner

2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

- Frühjahr 2017: Auslobung eines internationalen Planungswettbewerbs für den zweiten Realisierungsabschnitt mit ca. 7.000 Wohnungen
- Aufgabe:
 - Entwicklung eines zukunftsweisenden stadtgestalterischen, inklusiven und nachhaltigen Konzepts für den zweiten Realisierungsabschnitt
 - Gedanke dahinter: „Stadt-Weiterbauen“; Verbindungen und Nachbarschaften zwischen dem sich aktuell im Bau befindlichen ersten Realisierungsabschnitt, dem bestehenden Stadtviertel Neuaubing und Aubing schaffen
 - Integration identitätsstiftender Elemente aus der Umgebung in die Planung
 - Definition des Stadtrands als Stadtkante und die westliche Stadteinfahrt von der Autobahn BAB 99

Freiham: 1. Preis – Realisierungsabschnitt 2



Hild und K Architekten BDA, München mit
Sergison Bates architects LLP, London mit
von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
mit Studio Vulkan Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

„Die Arbeit ist stark vom öffentlichen Raum aus gedacht und überzeugt sowohl städtebaulich wie auch freiraumplanerisch aufgrund der hohen Differenziertheit, Maßstäblichkeit und Nutzbarkeit der entstehenden Räume.“

Freiham WA 1 (im Bau)



144 Wohnungen, Kindertagesstätte, Gewerbe, Tiefgarage
Fertigstellung: Herbst 2020



Förderprogramme:
EOF, MMM, KMB, MWB



Architekturbüro:
MAIER NEUBERGER
ARCHITEKTEN GMBH

Freiham WA 4/5 (im Bau)



**214 Wohnungen, 2 Häuser für Kinder, 1
Hausverwaltung, 1 Nachbarschaftstreff
Fertigstellung: 2019/2020**

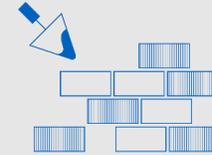


**Förderprogramme:
EOF, MMM; KMB**



**Architekturbüro: Dressler
Mayerhofer Rössler Architekten,
Felix+Jonas Architekten GmbH**

Freiham WA 12 (in Planung)



136 Wohnungen, Kindertagesstätte
Fertigstellung: geplant für 2022



Förderprogramme:
EOF; MMM; KMB



Architekturbüro:
03 Architekten GmbH

Freiham WA 16/18 (in der Entwicklung)



**461 Wohnungen, 2 Häuser für Kinder,
1 Kindertreff**
**Fertigstellung: geplant für 2022/2023
(aktuell in der Projektentwicklung)**



**Förderprogramme:
KMB; EOF, MMM; MWB**



**Architekturbüros: WA 18: ARGE WA 18
(03 Arch. und Palais Mai)**
**WA 16: derzeit im VGV-Verfahren,
Inklusion als Modellprojekt**

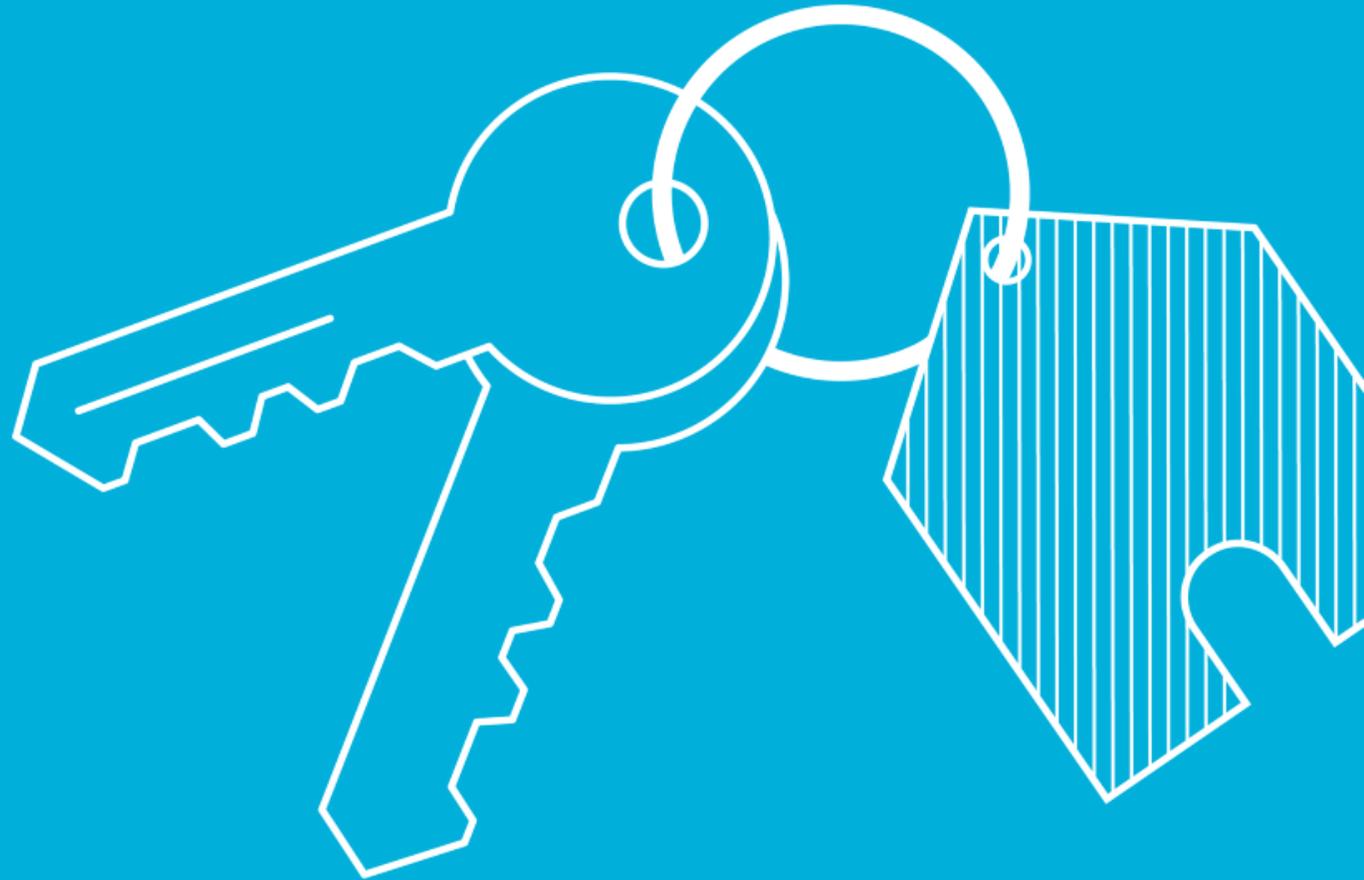
GWG



Weitere Projekte



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München



Bayernkaserne



Bebauungsplanverfahren
2015 - 2018

Realisierungswettbewerbe
ab 2017 Schulen, Wohnen
etc.

Freimachung
2017/2019

Realisierung
2020 – 2030

Bayernkaserne – 1. Bauabschnitt



Ca. 870 WE und soziale
Infrastruktur

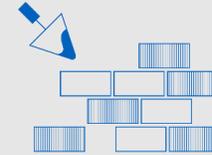


Förderprogramme:
EoF, FF



Architekturbüro:
H2R Architekten und Stadtplaner

Prinz-Eugen-Kaserne – ökologische Mustersiedlung



57 Wohnungen, 1 Haus für Kinder
Fertigstellung: 2019

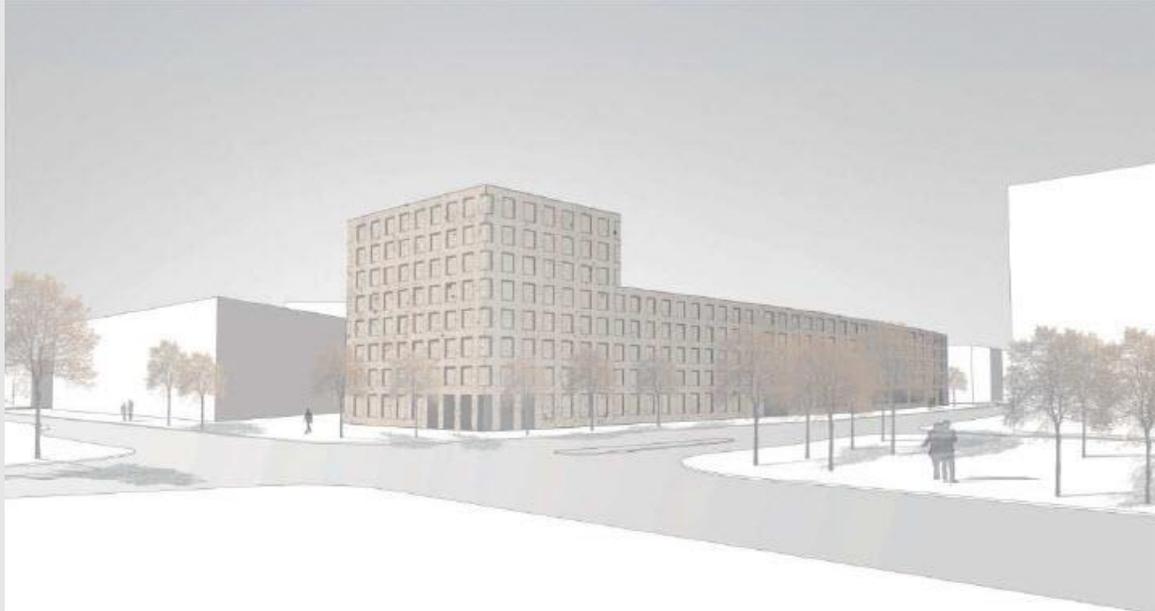


Förderprogramme:
SWF, MMM, KMB



Architekturbüro:
Totalübernehmer Müller Blaustein
mit Rapp Architekten

Radlkoferstraße



**395 WE mit Schlafplätzen
der Aids-Hilfe, Kita,
Supermarkt, Restaurant**



**Förderprogramme:
KMB, MMM, ff**



**Architekturbüro:
Steidle Architekten**

Sonderprojekte: Westend 35, Gollierstraße, Minimalprojekt

Westendstraße 35



**Sonderwohnform
26 WE für obdachlose
Frauen**

Gollierstraße



**Sanierung einer Wohnanlage
mit denkmalgeschütztem
Gebäude**

**Architektin: GWG München
Ehrenpreis für guten
Wohnungsbau der LHM**

Hinterbärenbadstraße



**80 WE – Beitrag zum
leistbaren Wohnen
(Minimalprojekt)**

**Ehrenpreis für guten
Wohnungsbau der LHM**

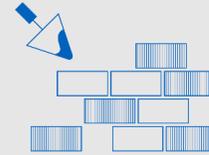
Haldenseesiedlung Städtebau

„Auf den Spuren... im Wandel der Zeit“



- Sukzessive Umstrukturierung der sanierungsbedürftigen Siedlung an der Haldenseestraße
- Ziel: ein zeitgemäßes Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen, Läden sowie Grün- und Freiflächen zu entwickeln.
- Der derzeitige Baubestand aus den 1950er-Jahren soll in sechs Bauabschnitten abgebrochen und durch moderne Wohngebäude ersetzt werden.

Haldenseesiedlung – 1. Bauabschnitt



**91 Wohnungen, Sondernutzung
Fertigstellung: 2019**



**Förderprogramme:
SWF, ff**



**Architekturbüro:
BKS-Baier Kurz Stockburger u. Partner**

GWG



Baukosten

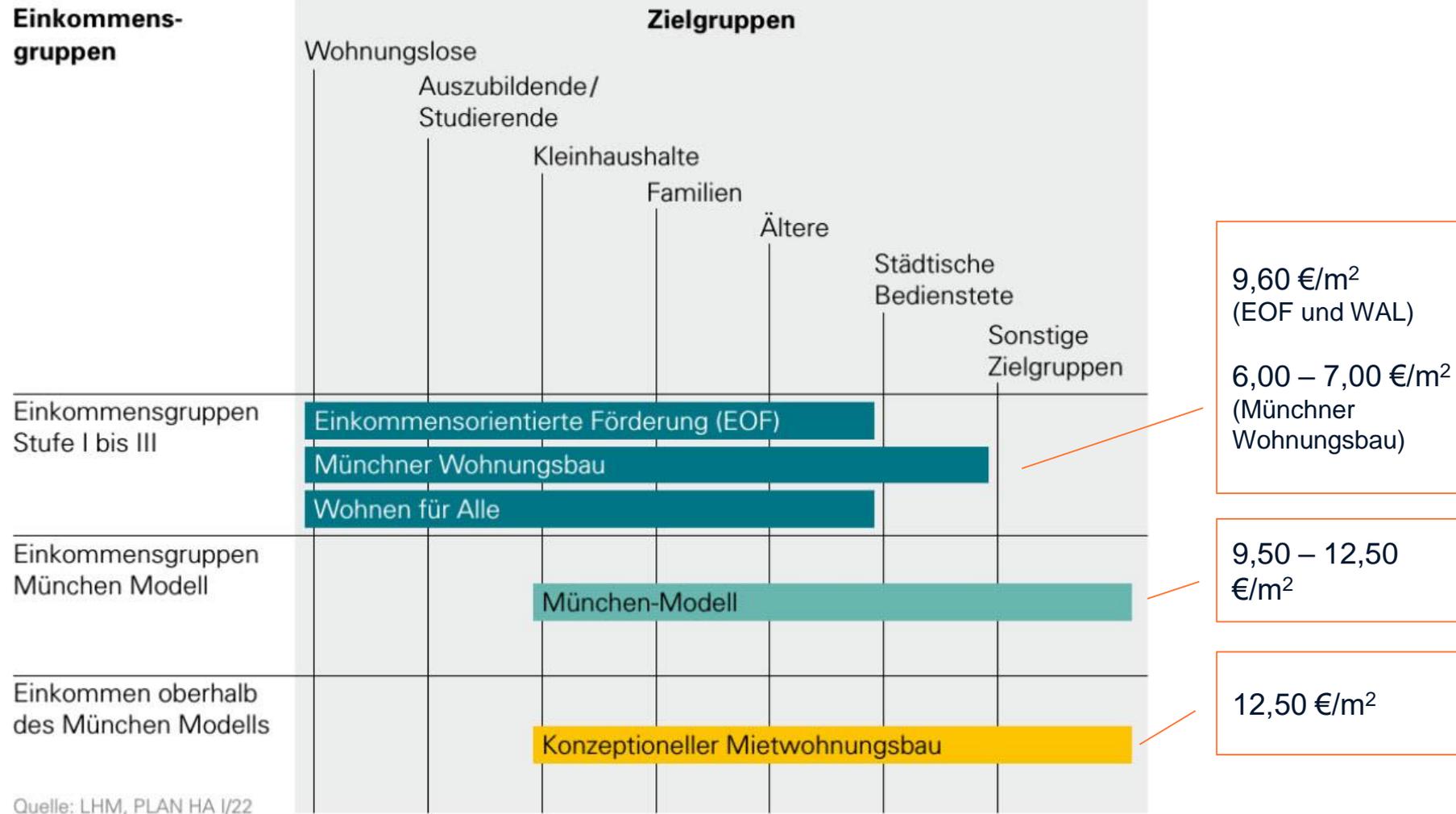


Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München



Auftrag der GWG

Preisgedämpfter Wohnungsbau



Randbedingungen für die GWG

- Stadtratsbeschluss 07/2018:
Städtische **Mietpreisbremse** München
- Stadtratsbeschluss 07/2019:
Mieterhöhungsstopp bis 08/24 bei
gleichzeitiger Mindestrendite von 2 –
4%

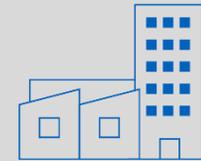


2020 – 2024 werden ...



...3.748

Wohnungen
mit dem Bau
begonnen



...3.596

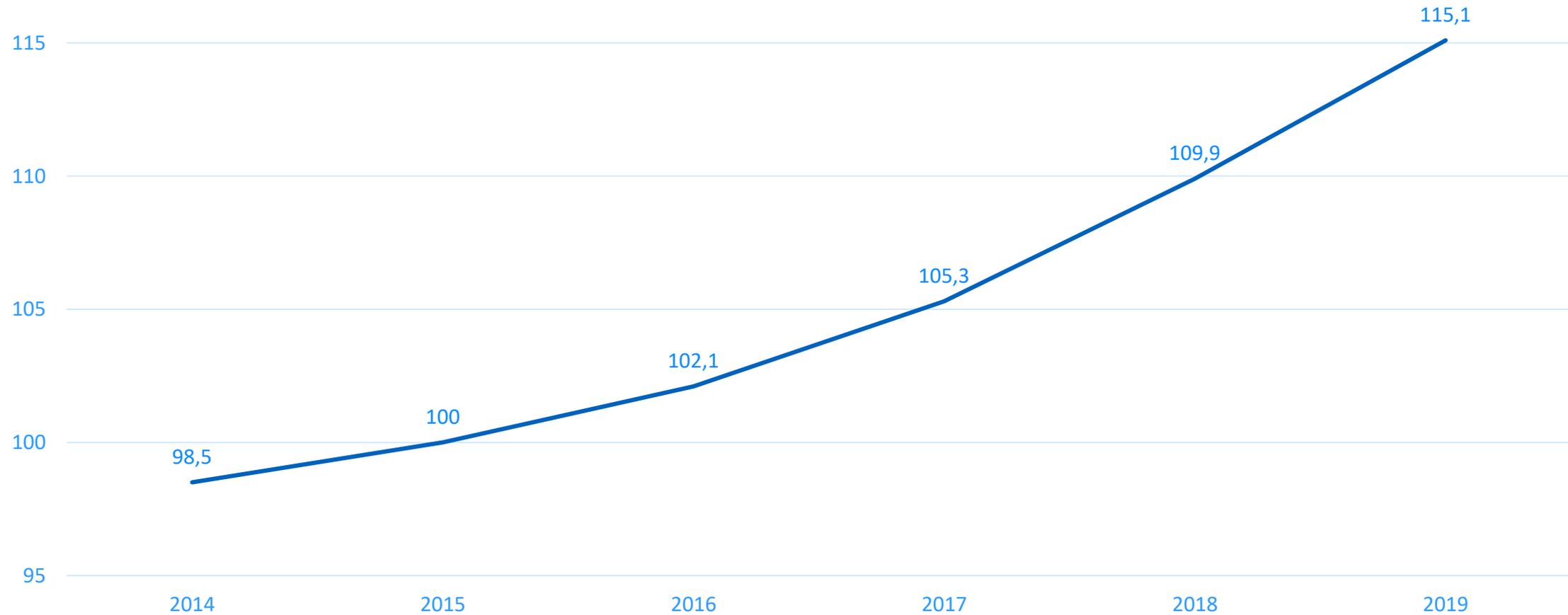
Wohnungen
fertiggestellt

Randbedingungen der GWG

- Steigende Baukosten
- Steigende Anforderungen durch komplexe Bebauungspläne (Lärm, U-Bahn)
- Nachlaufende Grundstücksentwicklung der LHM (Freiham, Bayernkaserne)
- Ankäufe von Liegenschaften aus Erhaltungssatzungsgebieten
- Instandhaltungsrückstau
- Öffentliche Vergabe (VOB und VGV)
- Fachkräftemangel
- Digitalisierung
- etc., etc.

Baupreisentwicklung Wohngebäude in Deutschland

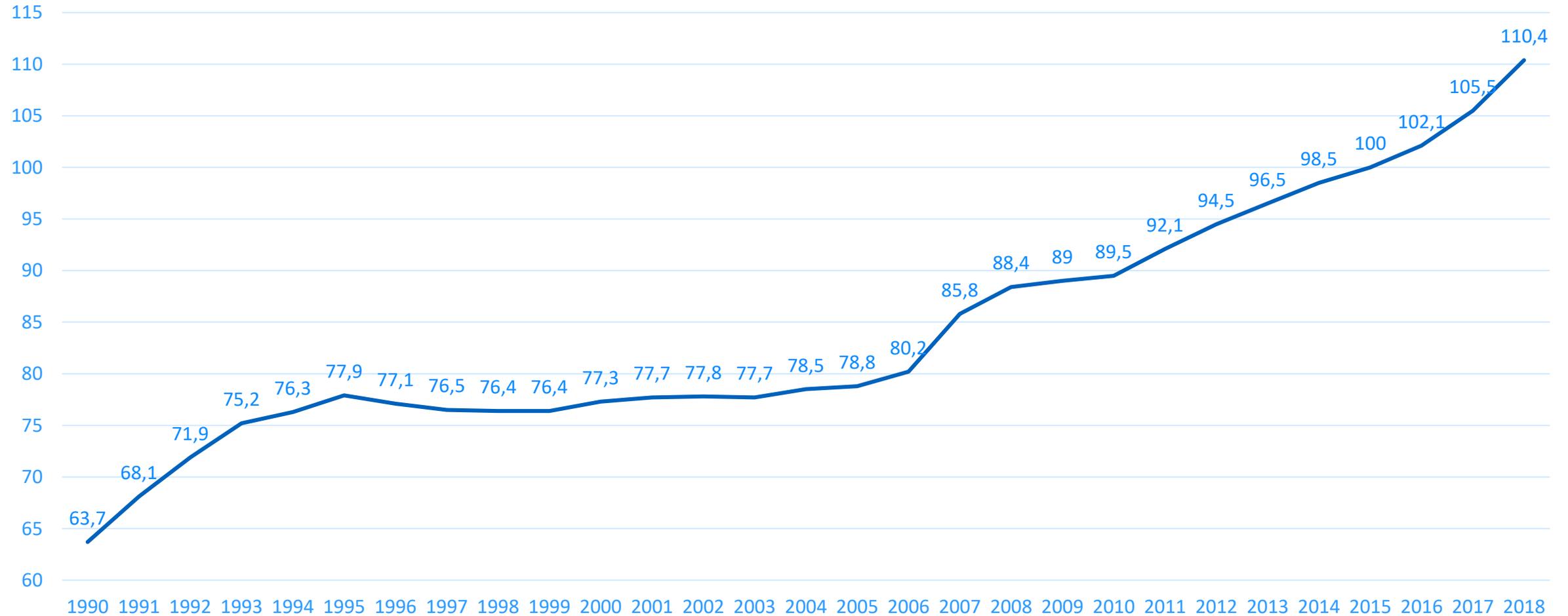
2015 = 100



https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_398_61261.html

Baupreisentwicklung Wohngebäude in Bayern

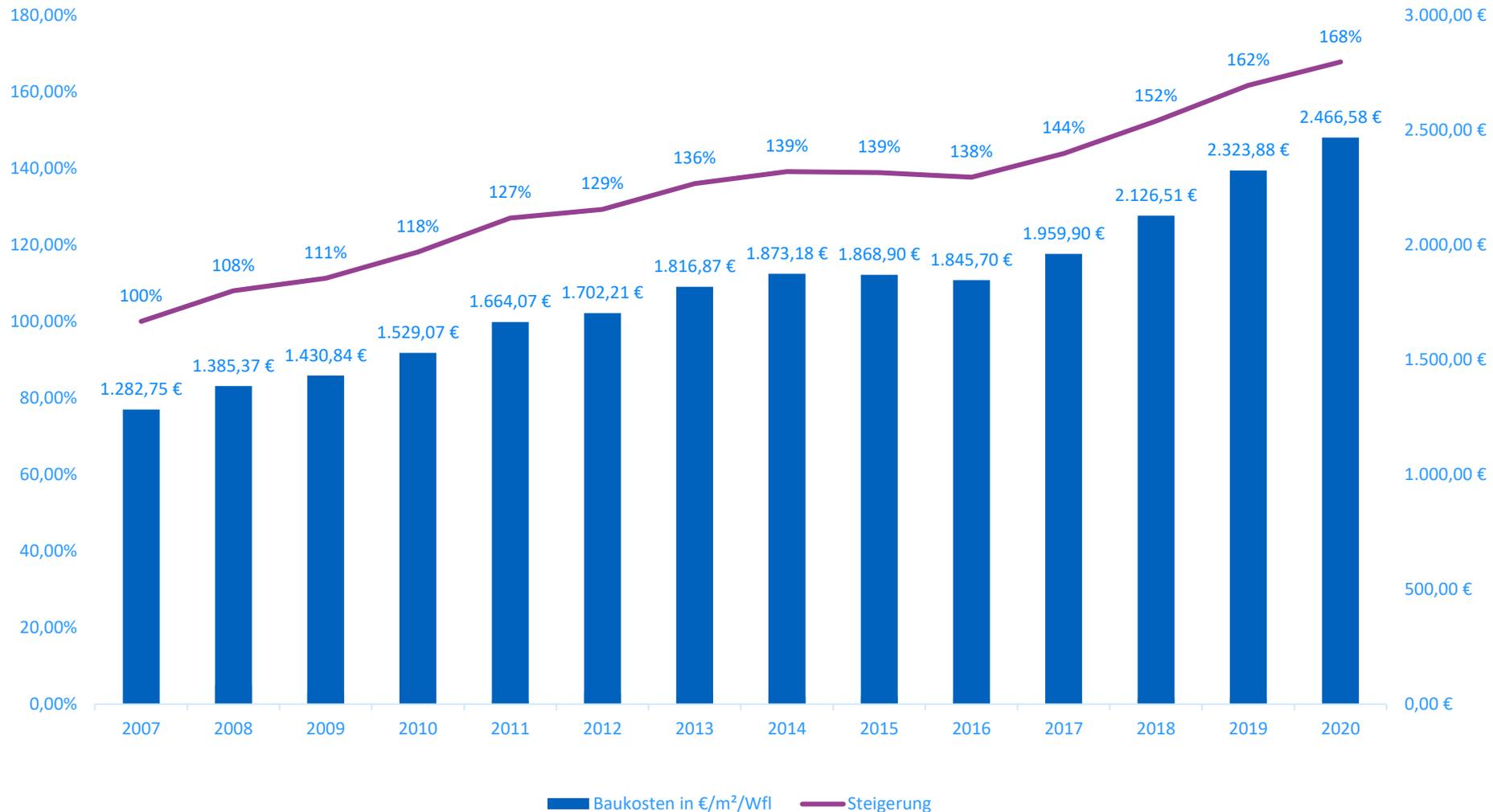
2015 = 100



© Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019 | Stand: 24.10.2019

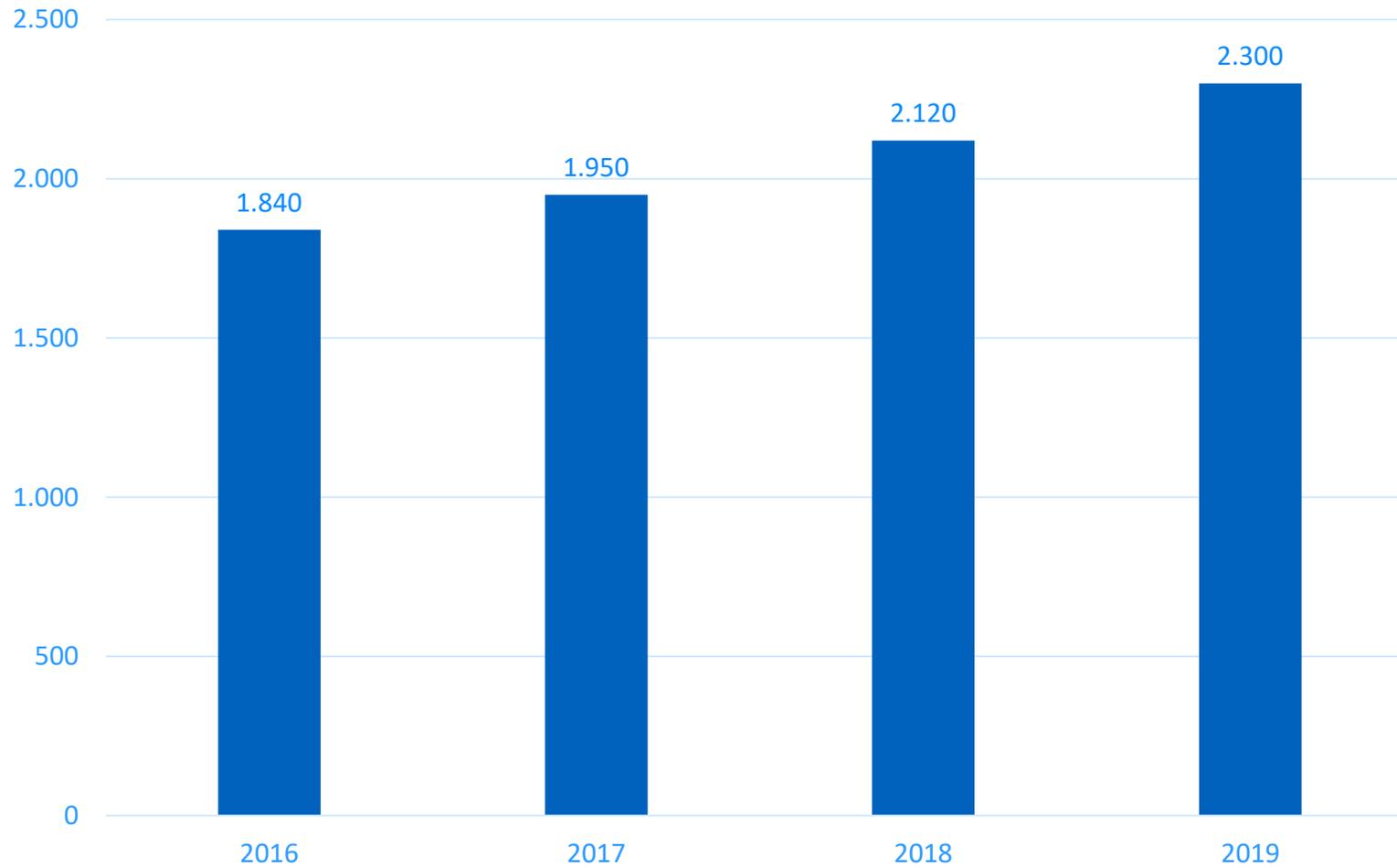
Baukostenentwicklung GWG

Baukostenosten in €/m²/Wfl brutto, inkl. Sonderkosten



Entwicklung Baukosten

Erfahrungswerte GWG, Durchschnittswerte 2016 – 2019, gerundet in €/m²/Wfl



■ Gewerkekosten €/m²/Wfl brutto

Bei Einzelgewerken
Kostensteigerungen
zwischen 5 und 70%

Kostenobergrenze gem.
Förderung: 2.100€

Herleitung Kostenstatistik GWG

Auszug

Zusammenfassung 300/400 Kosten

Stand 07.10.2019 T1/hm
rev.15



Jahr	Projekte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² Basiskosten 300/400	€/m² Inkl. SOKO 300/400
2007	38 WE Sendl. Westp. 25. Btl. Kostenfeststellung 11.11.2008 rev.5	Wohnen 1.080,38 €	Wohnen 1.076,24 €	Keller 114,07 €	1.190,31 €	1.282,75 €
		Keller 126,94 €				
87 WE Harthof 37. Btl. Kostenanschlag 26.10.2007 rev.2	Wohnen 1.072,10 €	Wohnen 1.162,34 €	Keller 123,20 €	1.285,53 €	1.385,37 €	
	Keller 101,20 €					Sonderkosten 35,41 €
Überführung 2007 nach 2008 mit teilw. tatsächl. Inflation (durchschnittl. 5%) zugl. Mwst. Erhöhung von 3% ergibt Werte 2008 Anfang (Ausgangswerte)						
2008	Anfang 2008	Wohnen 1.263,12 €	Wohnen 1.316,55 €	Keller 23,25 €	1.312,66 €	1.430,64 €
		Keller 14,27 €				
75 WE Harthof 38. Btl. Kostenfeststellung rev.6	Wohnen 1.369,97 €	Wohnen 1.239,44 €	Keller 73,22 €	1.312,66 €	1.430,64 €	
80 WE Berg am Laim 6. Btl. Kostenfeststellung rev.5	Keller 32,22 €					Sonderkosten 139,86 €
Überführung 2008 nach 2009 mit einer Durchschnittlichen Inflation von 3% ergibt Werte 2009 Anfang (Ausgangswerte)						
2009	Anfang 2009	Wohnen 1.417,37 €	Wohnen 1.372,24 €	Keller 122,55 €	1.423,41 €	1.529,07 €
		Keller 123,45 €				
44 WE Harthof 42. Btl. ff Kostenfeststellung rev.5	Wohnen 1.327,11 €	Wohnen 1.324,43 €	Keller 98,98 €	1.423,41 €	1.529,07 €	
42 WE Sendl. Westp 26. Btl. Kostenfeststellung rev.9	Keller 121,64 €					Sonderkosten 89,59 €
Überführung 2009 nach 2010 mit einer Durchschnittlichen Inflation von 0% ergibt Werte 2010 Anfang (Ausgangswerte)						
2010	Anfang 2010	Wohnen 1.324,43 €	Wohnen 1.487,43 €	Keller 98,98 €	1.586,41 €	1.647,07 €
		Keller 98,98 €				
Aufzugs Anpassung gemäß WFB KfW Effizienzhaus 70 Anpassung						
93 WE Harthof 39. Btl./EOF/ff Kostenfeststellung rev.5	Wohnen 1.514,87 €	Wohnen 1.483,41 €	Keller 110,32 €	1.590,07 €	1.647,59 €	
45 WE Harthof 43. Btl. Kostenfeststellung rev.6	Keller 109,98 €					Sonderkosten 54,99 €
Überführung 2010 nach 2011 mit einer Durchschnittlichen Inflation von 1% ergibt Werte 2011 Anfang (Ausgangswerte)						

GWG AR-Vorlage

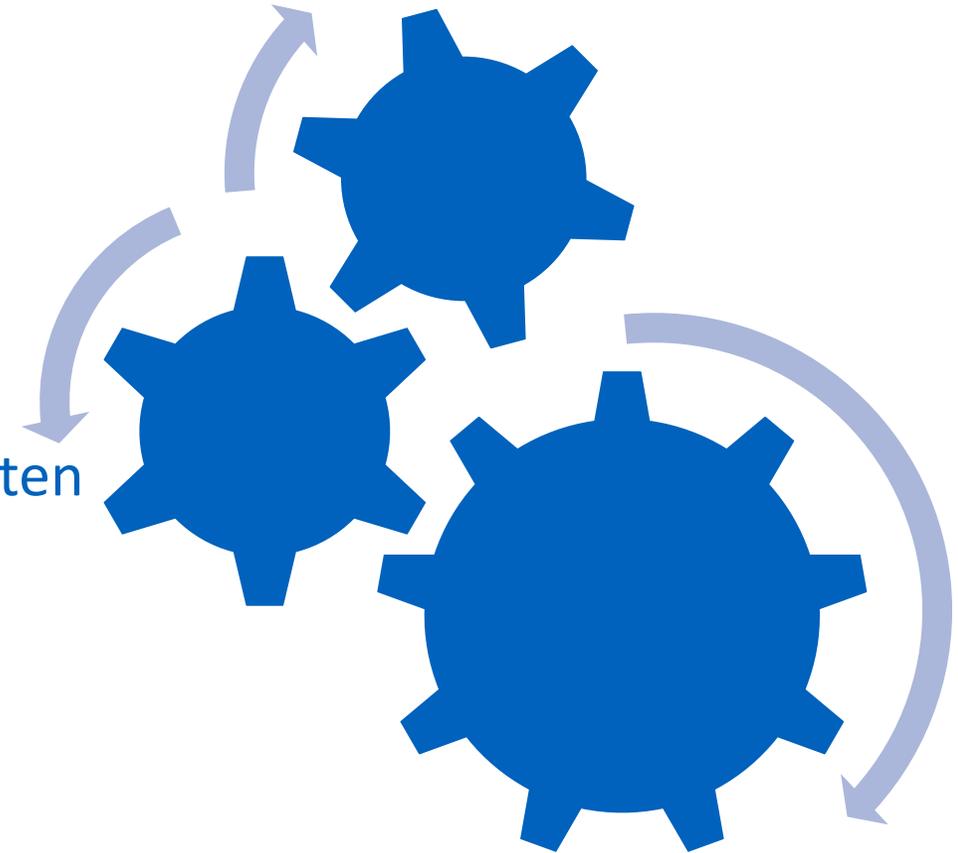
Sonderkosten Darstellung für Finanzierungsbeschluss Aufsichtsrat

Kostenkennwert des Referenzgebäudes Dr. Schönberger			
Stand Q4/2018		3.020	€/m ² Wfl.
Mehrkosten	Barrierefreiheit	75	
Mehrkosten	zweiter Aufzug	73	
Mehrkosten	R-Wohnung	34	
Mehrkosten	Wohnungsgröße/-mix	32	
Mehrkosten	energetischer Standard	129	
Minderkosten	reduzierter Stellplatzschlüssel	-128	
Mehrkosten	Fördermix	92	
Mehrkosten	Müllraum innen	12	
Mehrkosten	Fahrradraum innen	26	
Minderkosten	Quantität der Außenanlagen	-19	
Mehrkosten	Abbruch inkl. Gebäudekontamination	103	
Mehrkosten	Bodenkontamination	31	
Mehrkosten	Unterfangung/Schutz Nachbarbebauung	43	
Mehrkosten	Spartenumlegung	24	
Mehrkosten	Finanzierungskosten	151	
Mehrkosten	Bauherrenleistungen	289	
Mehrkosten	Baunebenkosten anteilig Mehraufwand	124	
Kostenkennwert des Referenzgebäudes Dr. Schönberger			
Stand Q4/2018 inkl. Sonderkosten		4.111	€/m ² Wfl.
Indizierung GWG nach Kostenplanung			
Stand Q4/2019 mit 4,8% gem. Baukostenindex		4.308	€/m ² Wfl.
Kostenkennwert GWG			
in diesem Projekt		4.308	€/m ² Wfl.

- Dargestellt werden vom Referenzgebäude abweichende Sonderkosten des Projekts mit den zu erwartenden Mehr- bzw. Minderkosten (brutto) je m² Wohn- bzw. Nutzfläche
- Markantester Wert bei Sonderkosten: Erschütterungsschutz zus. 450 – 450€/m²

Unsere Aktivitäten um Baukosten einzudämmen

- Wir hinterfragen unsere eigenen Standards
- Wir haben das Minimalprojekt entwickelt
- Wir adaptieren dieses Minimalprojekt
- Wir vereinfachen Ausführungsdetails und setzen auf Wiederholungsfaktoren
- Wir fordern unsere Planungsvorgaben bei den Architekten ein
- Wir sind stringent in Kostenplanung, -prüfung und -verfolgung
- Wir diskutieren neue Standards im Wohnungsbau mit Vertretern von Politik, Verbänden und Wirtschaft
- ...



„Es bleibt spannend –
lassen Sie uns
gemeinsam an der
Verbesserung der
Randbedingungen
arbeiten“

Gerda Peter