

Bezahlbares und klimafreundliches
Wohnen in München Freiam
Bericht aus der Praxis

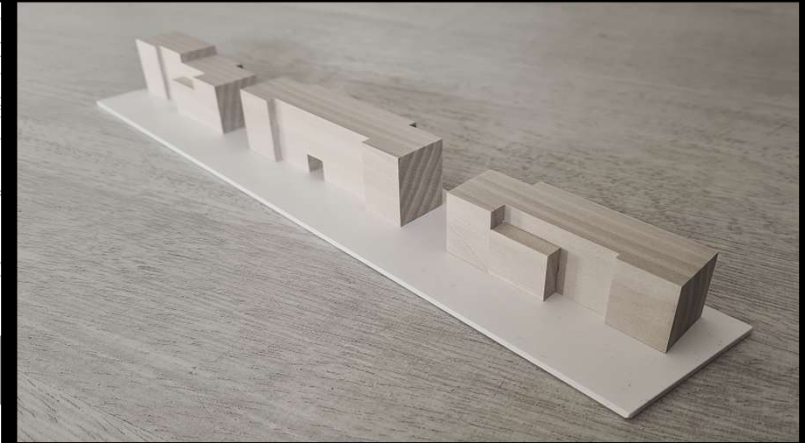
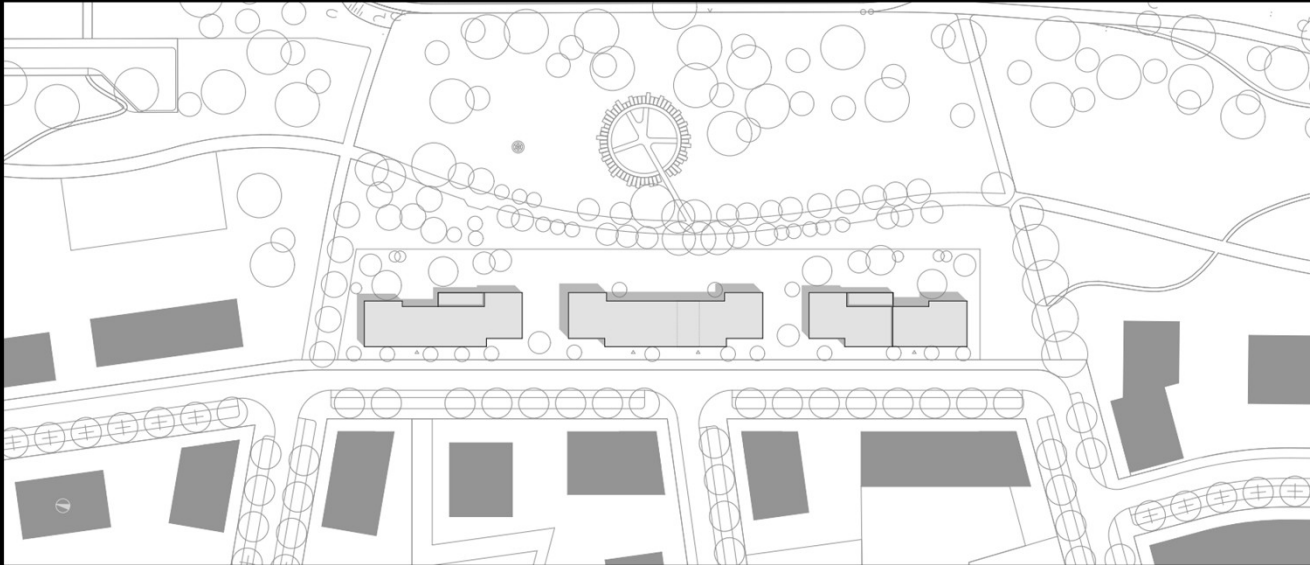


KSWM 13.11.2025

Zugang zum Grundstück

- Eigentümerin LH München
- Öffentliche Ausschreibung Erbbaurecht über 80 Jahre
- Anzubieten war Erstvermietungsrente (60 Punkte) und Erbbauzins (40 Punkte)
- **Bedingung Erstvermietungsrente maximal 8 €/m²**
- Ergebnis: Zuschlag an KSWM mit 7,80 €/m² Erstvermietungsrente und günstigem Erbbauzins

Randbedingungen B-Plan und Baumassenmodell



Quelle: dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh – Herr Rössler







Quelle: dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh – Herr Rössler

Meilensteine – Soll-Istvergleich

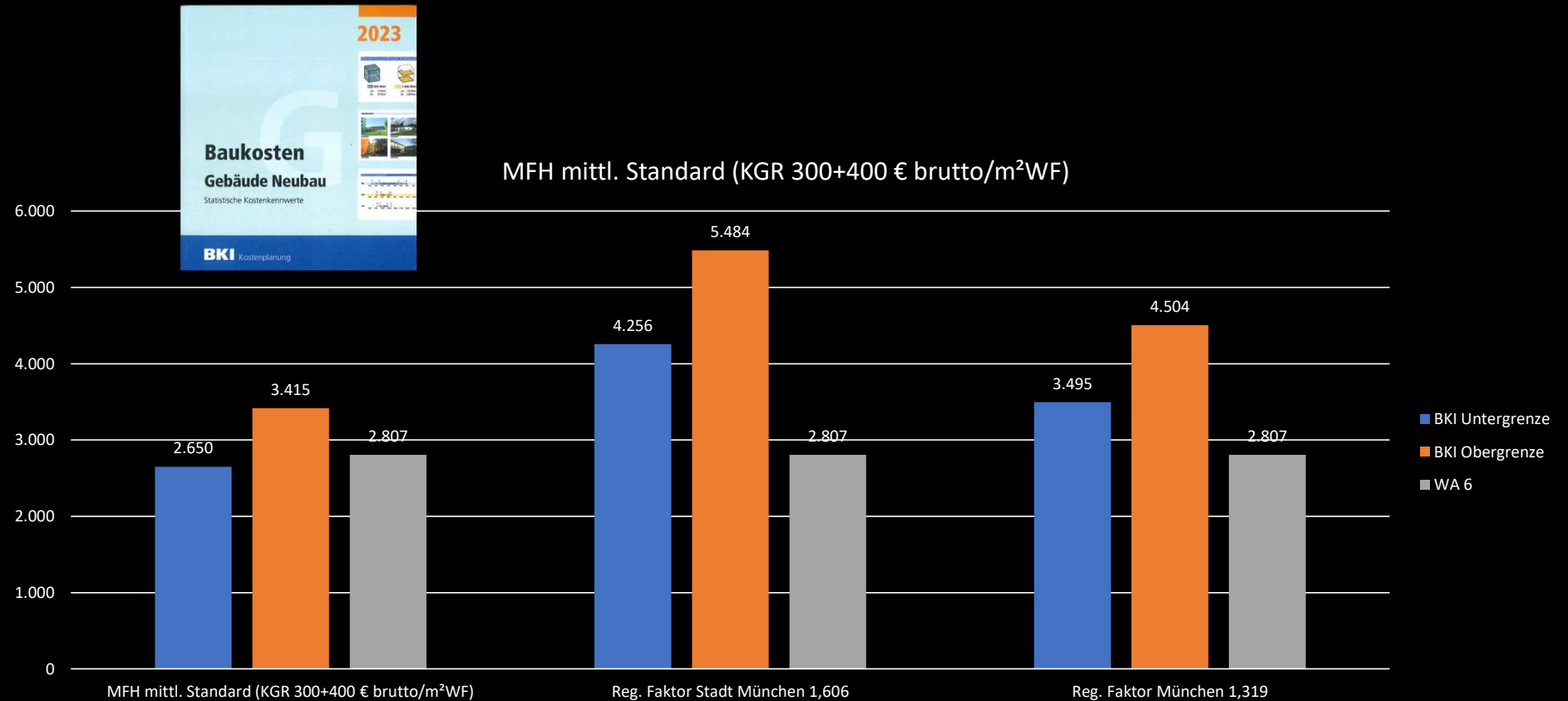
	Prognose 24.07.2020	Istablauf
Planungsstart	Aug 20	Aug 20
Fertigstellung Entwurf	Mai 21	Jun 21
Einreichung Bauantrag	Jun 21	Jun 21
Baugenehmigung	Dez 21	Okt 21
Baubeginn	Apr 22	Mrz 22
Baufertigstellung	Feb 24	Feb 24
Mietereinzug	Mrz 24	Mrz - April 24

Meilensteine – Soll-Istvergleich

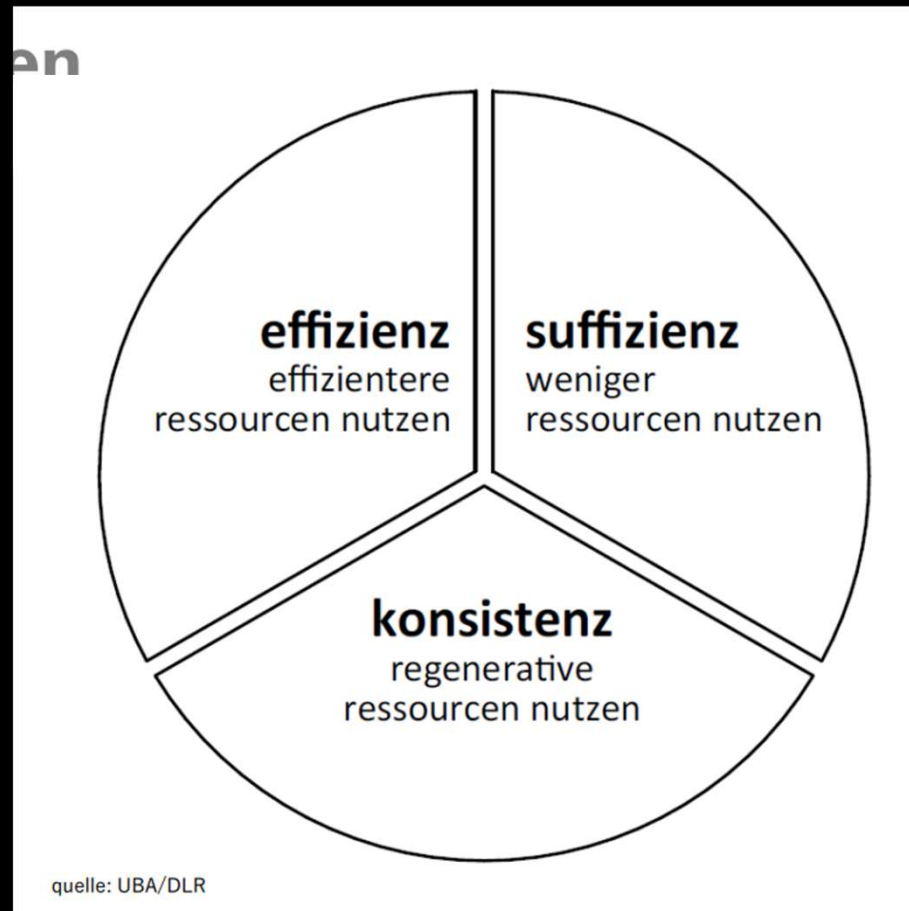
	Prognose 24.07.2020	Istablauf
Planungsstart	Aug 20	Aug 20
Fertigstellung Entwurf	Mai 21	Jun 21
Einreichung Bauantrag	Jun 21	Jun 21
Baugenehmigung	Dez 21	Okt 21
Baubeginn	Apr 22	Mrz 22
Baufertigstellung	Feb 24	Feb 24
Mietereinzug	Mrz 24	Mrz - April 24

Bauantrag: 25.06.2021
Baugenehmigung: 28.10.2021
(=18 Kalenderwochen oder 4,2 Monate)

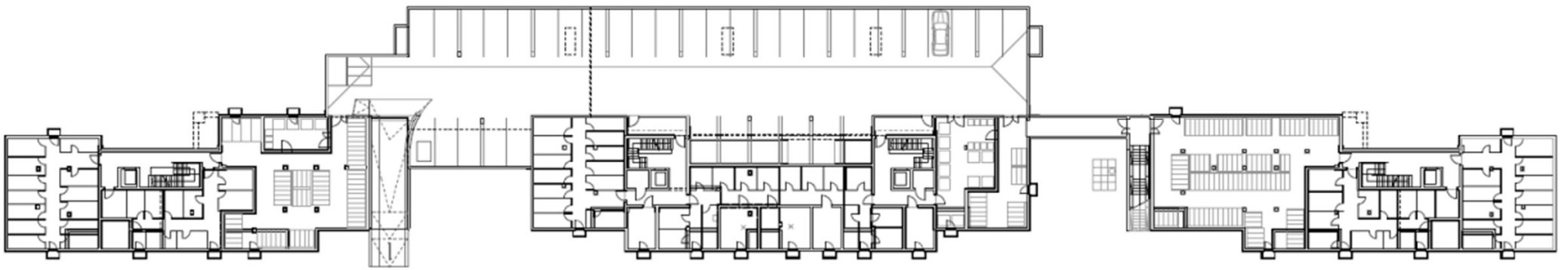
Kostenkennwerte KGR 300 und 400 im Vergleich zu BKI 2023-Benchmarks



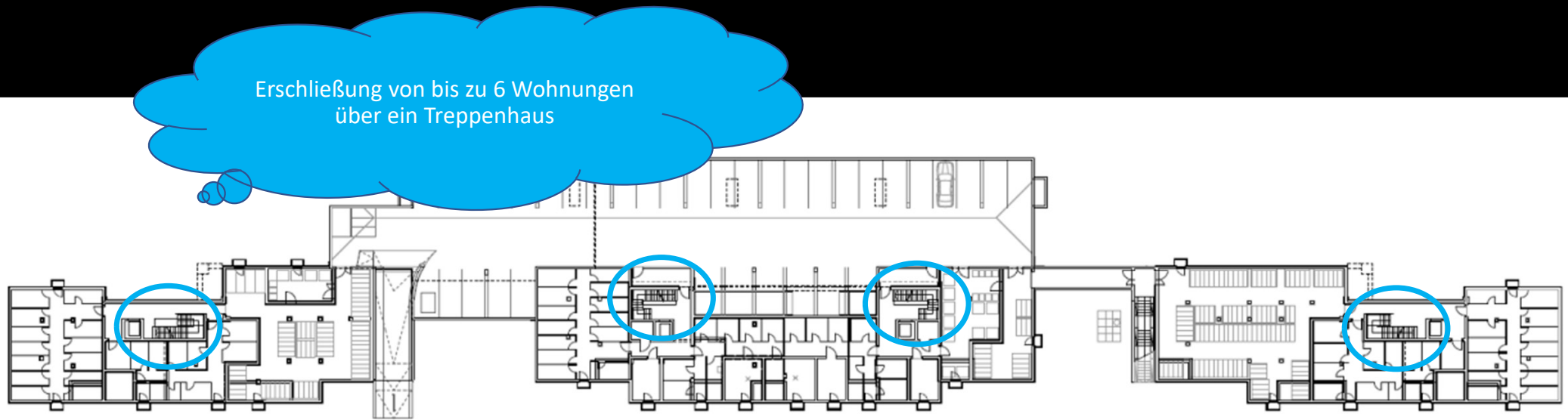
Projektzugang – Strategie



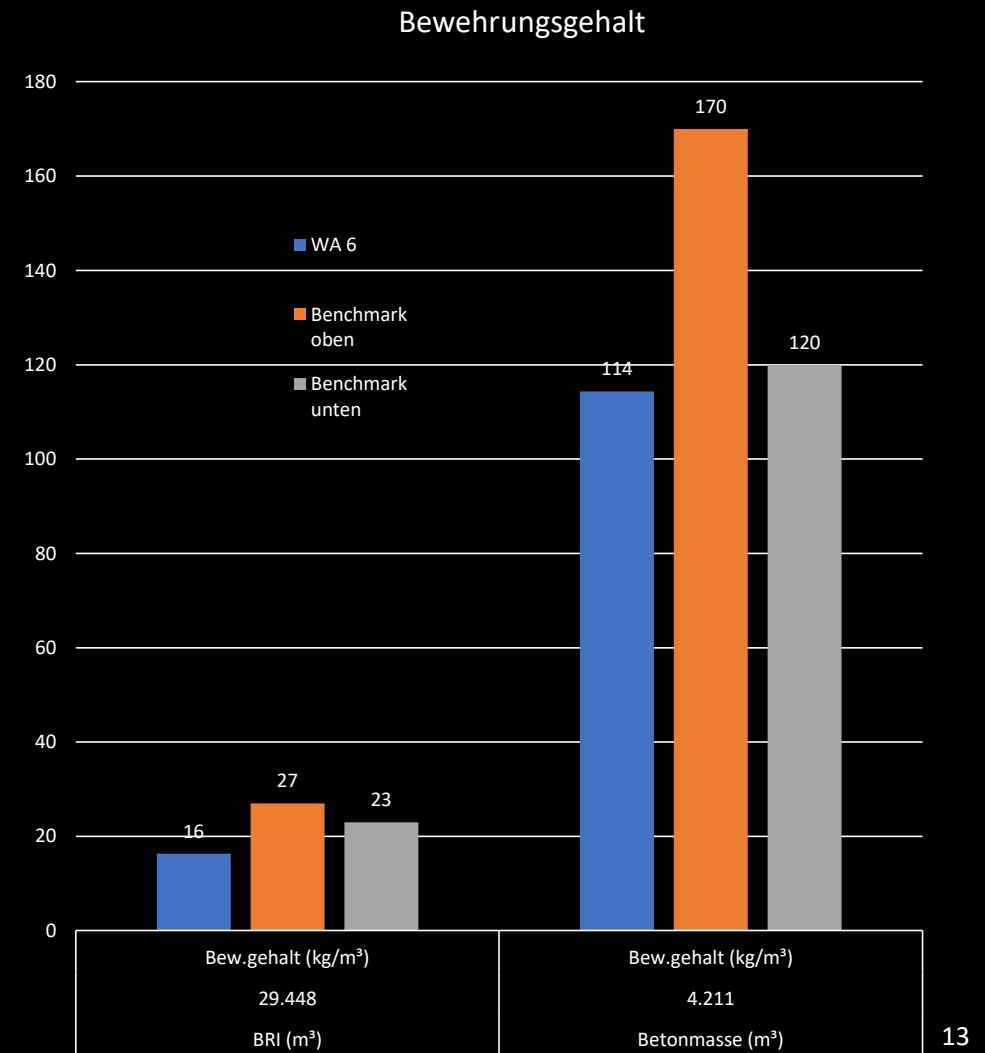
Effizienz – Flächenwirtschaftlichkeit



Effizienz – Flächenwirtschaftlichkeit



Kostengünstiges Bauen – „ausgedünnter“ Rohbau



Projekterfolg = Teamerfolg und Kontakt KSWM

Eckdaten

Baubeginn: Juli 2022
Fertigstellung: April 2024
Gesamtinvestitionskosten ca. 20,1 Mio. EURO

Projektbeteiligte

Bauherr: Kath. Siedlungswerk
München GmbH
Architektur: dressler mayerhofer rössler
architekten und stadplaner gmbh
Statik: Suess Staller Schmitt
Ingenieure GmbH
HLS-E Planung: Janowski Ingenieure GmbH
Freiraum-Planung: michellerundschalk GmbH

Stefan Geissler MRICS
Geschäftsführer



Kath. Siedlungswerk München GmbH
Adolf-Kolping-Str. 4
80336 München

Telefon: 089 5992 - 530
Telefax: 089 5992 - 223
E-Mail: Stefan.Geissler@kswm.de
Homepage: www.kswm.de