

Bezahlbares und klimafreundliches  
Wohnen in München Freiam  
Bericht aus der Praxis

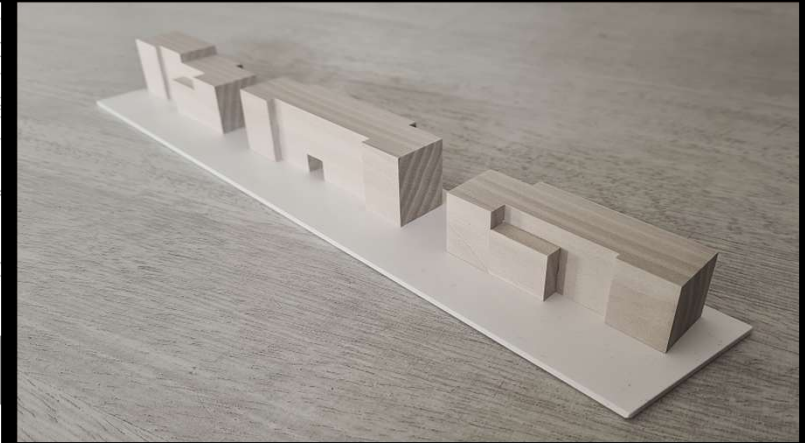
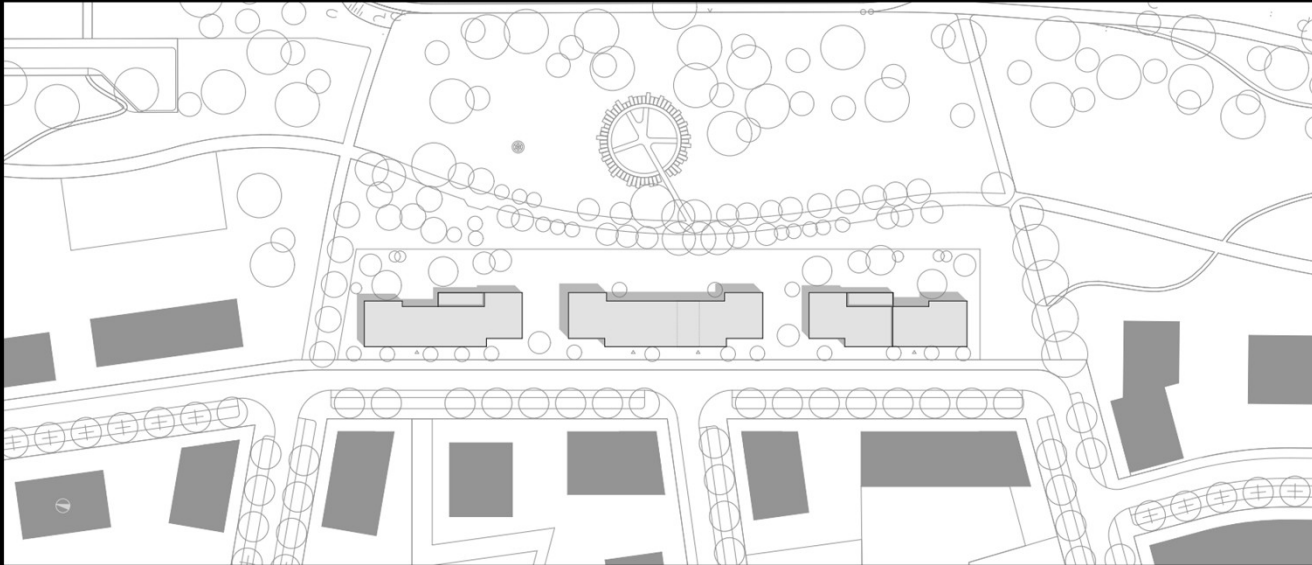


KSWM 13.11.2025

# 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 €/m<sup>2</sup>**
- Ergebnis: Zuschlag an KSWM mit 7,80 €/m<sup>2</sup> Erstvermietungsrente und günstigem Erbbauzins

# Randbedingungen B-Plan und Baumassenmodell













# 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

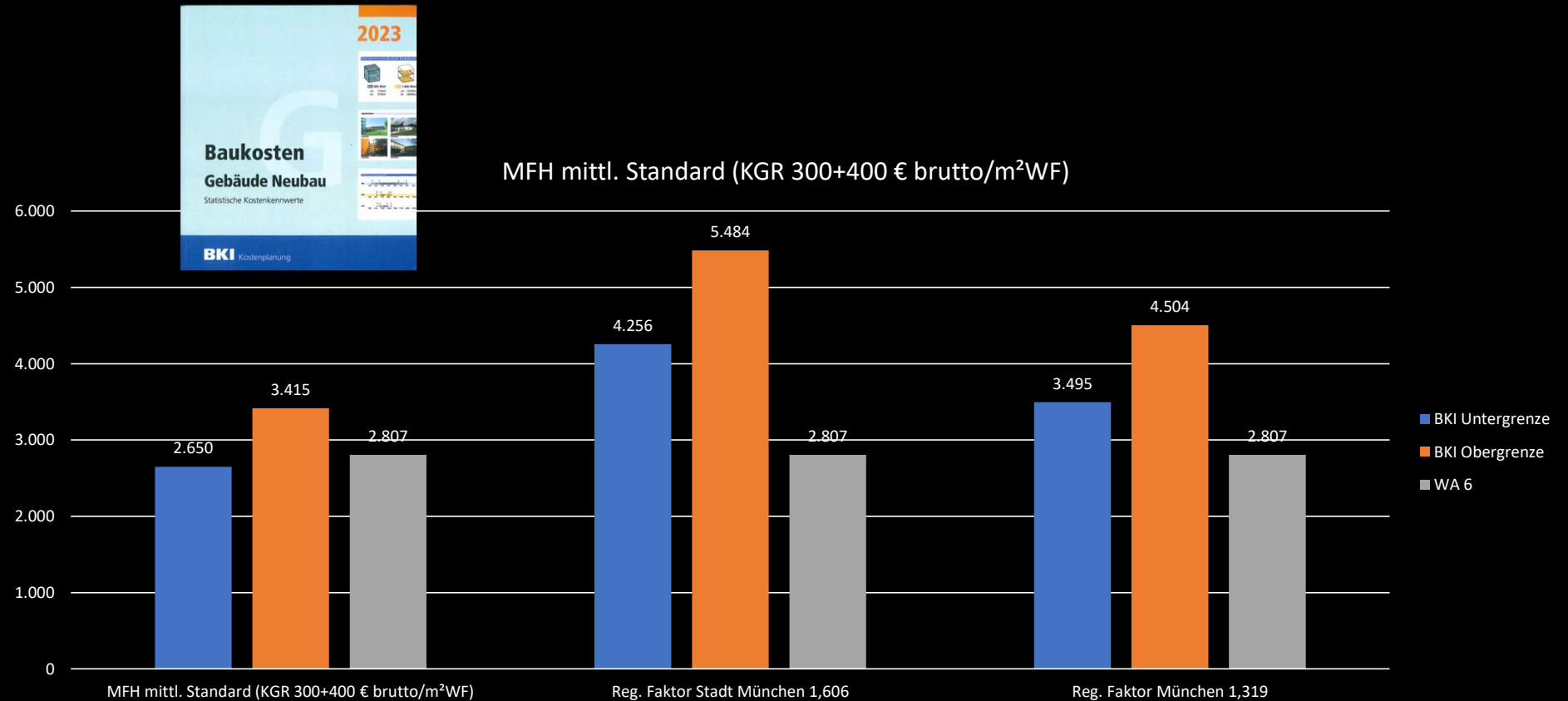
# Meilensteine – Soll-Istvergleich

	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

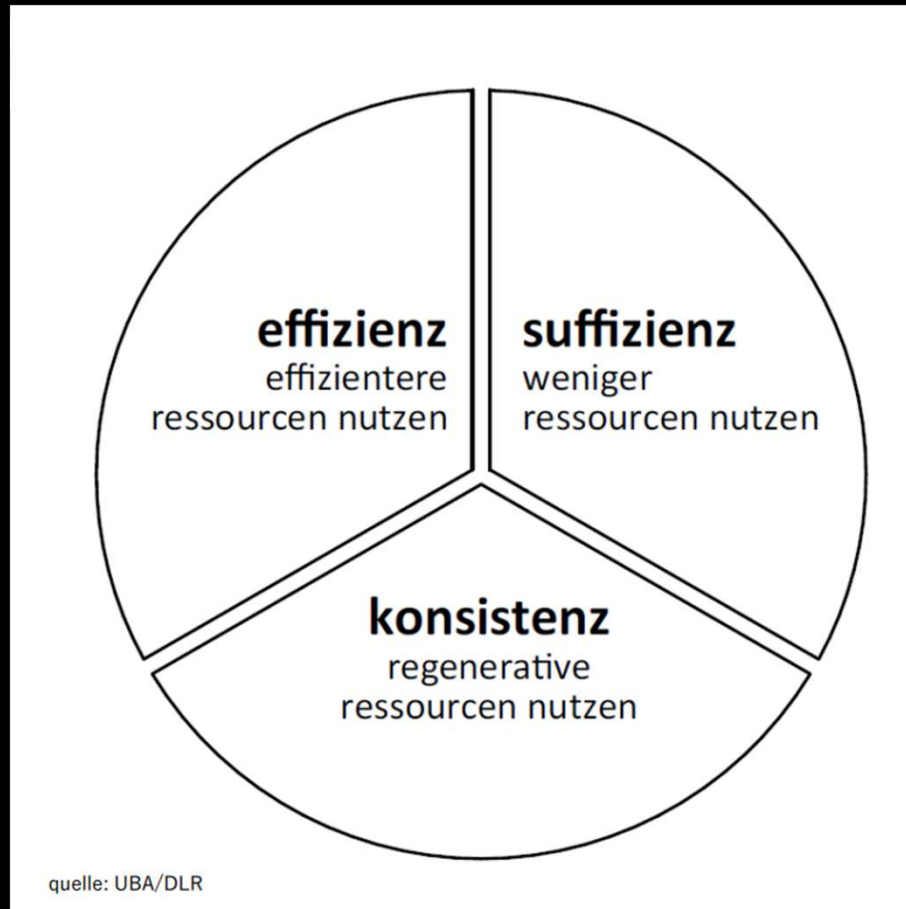
Bauantrag: 25.06.2021  
Baugenehmigung: 28.10.2021  
(=18 Kalenderwochen oder 4,2 Monate)



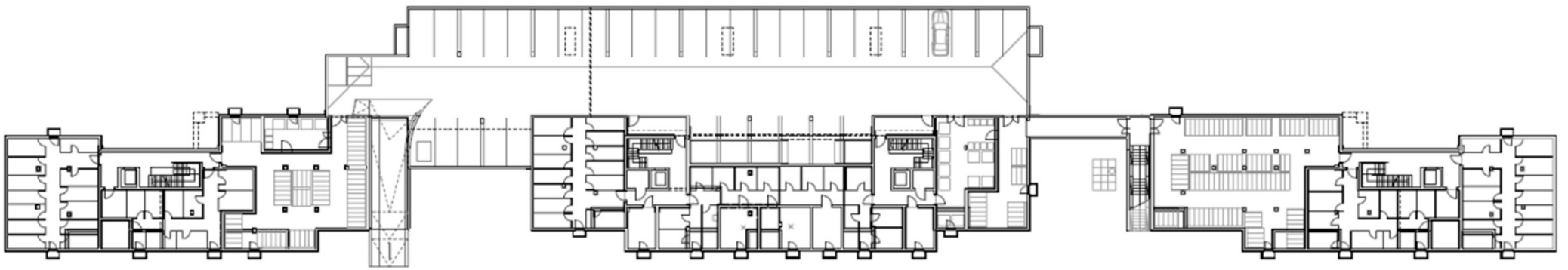
# Kostenkennwerte KGR 300 und 400 im Vergleich zu BKI 2023-Benchmarks



# Projektzugang – Strategie

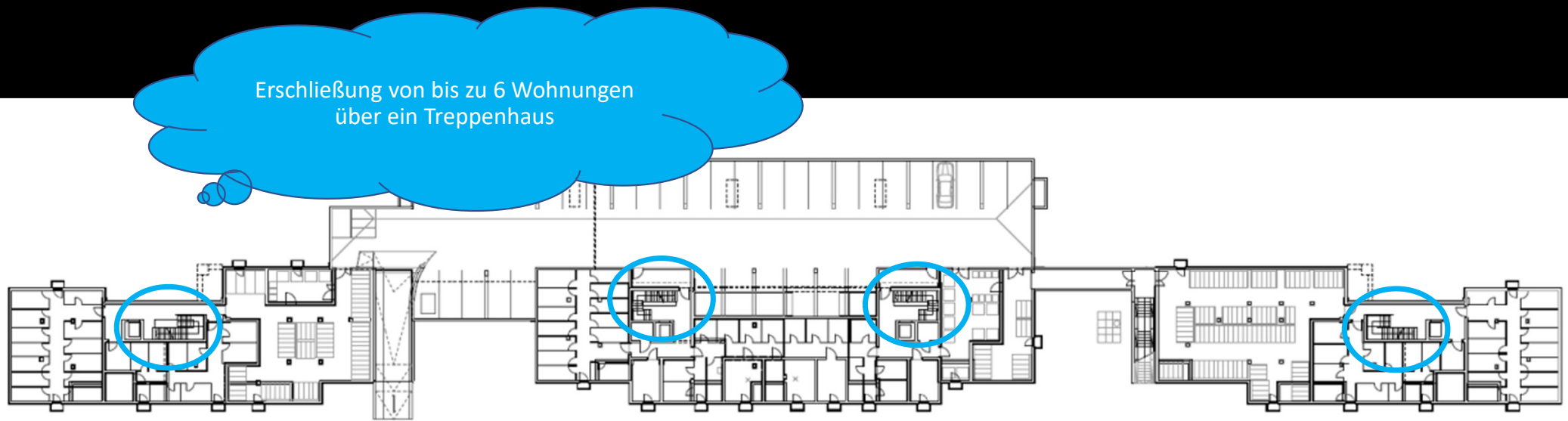


# Effizienz – Flächenwirtschaftlichkeit

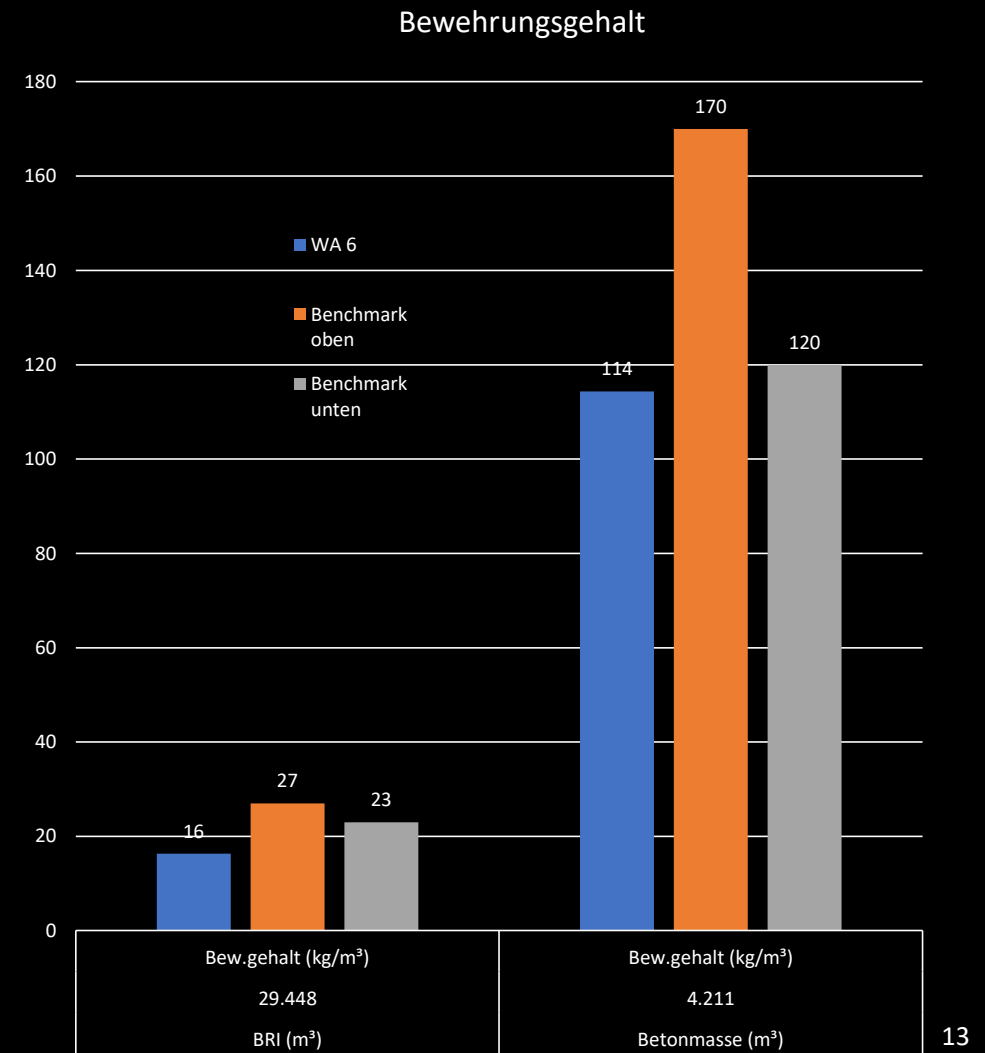




# Effizienz – Flächenwirtschaftlichkeit



# Kostengünstiges Bauen – „ausgedünnter“ Rohbau



# Projekterfolg = Teamerfolg

## 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





## Eine Miete wie vor 20 Jahren

„Diese Wohnung ist ein Geschenk für uns“:

Wie Familie Zehetbauer mit drei Kindern ein neues Zuhause im Super-Sonderangebot für 7,80 Euro pro Quadratmeter bekommen hat und welche Rolle Kirche und Stadt spielen.

Von Sebastian Krass

Sie haben dem Haus, das heute ihr Heim ist, schon beim Wachsen zugehört. „Wir wohnten vorher ein paar Straßen weiter und sind mit den Kindern öfter an der Baustelle vorbeigekommen“, erzählt Sandra Zehetbauer. Irgendwann bekamen sie und ihr Mann mit, dass hier günstiger Wohnraum entsteht, sehr günstiger Wohnraum. Und weil die Zehetbauers mit drei kleinen Kindern in einer Drei-Zimmer-Wohnung lebten und ohnehin etwas passieren musste, gaben sie eine Bewerbung ab. Es vergingen etwa fünf Monate. „Und dann haben wir erfahren, dass wir einziehen dürfen, da waren wir sehr erstaunt und glücklich.“

### SO WOHT MÜNCHEN

Wie lebt es sich in außergewöhnlichen Immobilien? Gibt es noch günstige Neubauten? Was müssen Mieter und Eigentümer wissen? Diese und andere Fragen beleuchtet die neue SZ-Serie

Nun also sitzt Sandra Zehetbauer in diesem Haus, am Wohnzimmerfenster einer 105-Quadratmeter-Mietwohnung, im Jahr 2024 fertiggestellt im neuen Münchner Stadtteil Freiam. Und die Miete ist tatsächlich zum Staunen: 7,80 Euro pro Quadratmeter. Das liegt sogar deutlich unter den elf Euro, die eine Sozialwohnung nach der Einkommensorientierten Förderung (EiF) kostet, ganz zu schweigen von den Mieten, die der Großkonzern Vonovia gerade für seinen Neubau in Freiam aufruft: 24,20 Euro im Durchschnitt.

Die Wohnung der Familie Zehetbauer ist Teil einer Anlage mit 72 Einheiten. Von außen sind die Gebäude mit Holz verkleidet, wie so viele Häuser hier in Freiam. Hinter dem Haus gibt es Gemeinschaftsbeete, ein öffentlicher Grünstreifen mit Spielplätzen schließt sich direkt an. Fünf Zimmer hat die Wohnung der Familie Zehetbauer, eines davon ist die Wohnküche mit einer kleinen Loggia in Richtung Westen, dazu zwei Badezimmer. Alles in allem eine Wohnung, wie viele Familien sie sich wünschen würden.

Aber wie entsteht der – für Münchner Verhältnisse – Dumping-Mietpreis von 7,80 Euro? An der Stelle kommen zwei Akteure ins Spiel: die Stadt München und das Katholische Siedlungswerk München

(KSWM), eine Wohnungsgesellschaft der Erzdiözese München-Freising. Stefan Geissler ist Geschäftsführer des KSWM und hat sich an diesem Nachmittag Zeit genommen, um das 7,80-Euro-Gebäude in Freiam zu zeigen und die Geschichte dahinter zu erklären.

Der Schlüssel für die niedrigen Mieten liegt im Bodenpreis, erklärt Geissler. Die Bodenpreise, also der Wert von Grundstücken, sind in München die Hauptursache der exorbitanten Wohnkosten. In der langen Phase weltweit niedriger Zinsen zwischen 2010 und 2022 haben sich die Grundstückspreise in München etwa vervierfacht – was sich in Kaufpreisen und Mieten niederschlägt.

Die Flächen im neuen Stadtteil Freiam sind Eigentum der Stadt. Sie darf die Grundstücke, die ihren Bürgerinnen und Bürgern gehören, natürlich nicht herschenken. Aber sie kann sie zu günstigen Preisen hergeben, wenn darauf bezahlbarer Wohnraum entsteht – was indirekt natürlich eine Förderung bedeutet, weil die Stadt ja auf Einnahmen der Verwertung des Grundstücks verzichtet. Auf dem Grundstück des KSWM hat die Stadt ein Modellprojekt realisiert. Sie schrieb es aus, mit zwei wesentlichen Bedingungen: Vergabe im Erbbaurecht auf 80 Jahre und dass dort nur Menschen einziehen dürfen, die Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum nicht überschreiten. Der Zuschlag richtete sich danach, ob Bieter die Miete auf unter acht Euro drücken und wie viel Erbbauzins sie zahlen.

Stefan Geissler und seine Kollegen wollten es versuchen, sie rechneten. Die 7,80 Euro Miete und der Erbbauzins, den sie boten (Geissler darf ihn nicht nennen), waren aus Sicht der Stadt das beste Angebot. So bekam das KSWM im Jahr 2020 den Zuschlag. Die FDP-Stadträtin Gabriele Neff konnte sich nicht vorstellen, dass das funktioniert: „Wird da innen nicht verputzt? Wird im Bad nicht gefliest?“, fragte sie in der Stadtratsdebatte zur Vergabe. Und was sei, wenn das Haus in zehn Jahren „amfängt, langsam runterzubrockeln“?

In der Wohnung von Sandra Zehetbauer, 35, ist Ruhe eingekehrt. Die Kinder, fünf, vier und ein Jahr alt, die am Anfang noch da waren, sind nun zu einer Nachbarfamilie aus dem Haus. Zehetbauers Ehemann arbeitet im Homeoffice. Den Zweifeln der Stadträtin von damals tritt Zehetbauer nun, gut ein halbes Jahr nach dem Einzug, entgegen: „Man merkt es der Wohnung überhaupt nicht an, dass sie so günstig ist“, sagt Zehetbauer nun. „Diese Wohnung ist ein Geschenk für uns.“



Ein Blick ins Badezimmer zeigt, dass die Wände natürlich gefliest sind, sogar hoch bis zur Decke, auch sonst wirkt die Einrichtung der Wohnung, als hätten die Bauherren trotz des Kostendrucks auf einen guten Standard geachtet. Einen kleinen Abstrich gegenüber den meisten anderen Neubauten kann man darin sehen, dass auf dem Fußboden kein Parkett verlegt ist, sondern „Bio-Vinyl“, wie Vermieter Geissler erklärt, „das ist etwas günstiger als Holzparkett, aber deutlich teurer und hochwertiger als Laminat“.

20,1 Millionen Euro hat das KSWM in das Projekt investiert. Stefan Geissler erzählt, dass man gemeinsam mit dem Münchner Architekturbüro Dressler May-

erhofer bei der Planung darauf geachtet habe, bei den Baukosten an den richtigen Stellen zu sparen. So ist die Tiefgarage nur eingeschossig, und die Gebäudeteile sind in ihrer Struktur auf Wiederholung und hohe Flächeneffizienz angelegt. Andererseits sind in den Treppenhäusern Platten aus Feinsteinzeug verlegt und die Geländer sind aus farbigem Metall, beides wäre auch billiger und weniger schön geglungen.

Nun sind die 7,80 Euro natürlich ein guter Preis, aber wie lang bleibt es dabei? Fünf Jahre muss das KSWM die Miete halten. Danach, so erläutert Geissler, gelte die Selbstverpflichtung des kirchlichen Unternehmens, Mieten in fünf Jahren maximal um zehn Prozent zu erhöhen. Wenn es da-

Die Einrichtung der Wohnung in dem Neubau in Freiam wirkt, als hätten die Bauherren trotz des Kostendrucks auf einen guten Standard geachtet. Das Ehepaar Zehetbauer und die drei kleinen Kinder sind glücklich mit den 105 Quadratmetern.

FOTOS: JOANA HAHN

bei bleibt, werden die Mieten in dieser Anlage dauerhaft unterhalb des regulären geförderten Wohnungsbaus liegen.

Zur Wahrheit gehört aber, dass diese Wohnanlage auch für das KSWM ein Modellprojekt ist. Auf zehn Jahre kalkuliert, werde man eine ganz kleine schwarze Null schreiben, sagt Stefan Geissler. Grundsätzlich aber müsse man aus der Bewirtschaftung etwas mehr erlösen, um als Unternehmen, das für kirchlichen sozialen Wohnungsbau steht, gesund zu wirtschaften. Nur noch für 7,80 Euro Miete zu bauen, das kann sich auch die katholische Kirche nicht leisten – selbst wenn sie das Grundstück wie in Freiam im Super-Sonderangebot bekommt.

# Kontakt KSWM



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](mailto:Stefan.Geissler@kswm.de)

Homepage: [www.kswm.de](http://www.kswm.de)