

Bundestagswahl

Billiger wohnen

30. Januar 2025, 14:45 Uhr | Lesezeit: 4 Min.



Der angespannte Wohnungsmarkt ist eine der größten Baustellen der Politik im Landkreis München. Denn die Kommunen können es sich derzeit kaum leisten, selbst Häuser zu errichten.
(Foto: Robert Haas)

Die hohen Mieten sind eines der drängendsten Probleme im Münchner Umland. Die Städte und Gemeinden können es wegen der hohen Grundstückspreise alleine nicht lösen. Aber Bürgermeister und Experten hätten ein paar Ideen, wie die Bundespolitik eingreifen könnte.

Von Annette Jäger, Landkreis München

► Artikel anhören



Merken



Teilen



Feedback



Drucken

Wer gerade auf Wohnungssuche ist, kennt solche Inserate im Internet: ein Zimmer in Planegg, 45 Quadratmeter, 1200 Euro kalt. Oder solche: zwei Zimmer in Pullach, 56 Quadratmeter für 1390 Euro Kaltmiete. Drei Zimmer sind in Ottobrunn für 1700 Euro zu haben. Quadratmeterpreise um die 20 Euro und weit darüber hinaus sind nicht nur in der Stadt [München](#) Standard, sondern auch in den umliegenden Gemeinden. Aber nicht nur die hohen Mieten sind ein Problem für die Menschen, die ein bezahlbares Dach über dem Kopf suchen, auch das Angebot ist dürftig: Es gibt einfach viel zu wenige Wohnungen.

in den Rathäusern jeden Tag zu spüren. Es findet sich kein Personal für die Verwaltung, für Kindertagesstätten oder andere soziale Berufe, in denen keine üppigen Gehälter verdient werden. Menschen, die am Wohnort verwurzelt sind, müssen plötzlich weit wegziehen, weil der Vermieter nach 40 Jahren wegen Eigenbedarf gekündigt hat.

Bundestagswahl 2025

Jetzt wird geliefert



Die SZ zeigt in einer Serie, was die Menschen im Wahlkreis München-Land von den Parteien erwarten und welche Lösungsvorschläge deren Kandidaten haben.

Wird eine Wohnung zu günstig vermietet, gibt es 30 bis 40 Bewerber. „Im Thema Wohnen steckt die größte soziale Sprengkraft“, sagt der Oberhachinger Bürgermeister Stefan Schelle (CSU). Wenn man sich Wohnen nicht mehr leisten kann, gerät das soziale Gefüge ins Wanken. Er nennt ein Beispiel: Wenn zwei Menschen arbeiten und sich Eigentum trotzdem nicht leisten können, ist die Altersarmut nicht weit weg. Denn von der Rente dann Miete und Lebenshaltung zu bezahlen, ist oft nicht möglich.

ANZEIGE

Der vollelektrische Kia EV3.



KIA

Kia EV3 150 kW (204 PS): Stromverbrauch kombiniert 16,2 kWh/100 km; CO₂-Emissionen kombiniert 0 g/km; CO₂-Klasse A.

Der Kia EV3. Eine Kraft, die bewegt.

 Kia - Gesponsert

Erlebe die Innovation

Mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, ist die Aufgabe, die sich nahezu jeder Gemeinde stellt. Doch fürs Bauen braucht es nicht nur ein Grundstück, sondern auch Geld. Und an beiden mangelt es. Ein Grundstück zu erwerben, ist angesichts der Bodenpreise utopisch. Es geht also nur, wenn die Kommune ein eigenes Grundstück einbringen kann, „das Grundstück ist der Flaschenhals“, erklärt Schelle. Aber selbst dann fehlt das Geld fürs Bauen.

Newsletter

SZ Gerne draußen!

Die besten Ausflugs- und Freizeittipps fürs Wochenende rund um München.

Ihre E-Mail-Adresse

☐ Ich bin mit der Auswertung meiner Nutzungsdaten einverstanden. Widerruf und [Datenschutz](#)

Anmelden



Für viele Kommunen sei es gerade „ein Kunststück“, überhaupt einen ausgeglichenen Haushalt aufzustellen, sagt der Ismaninger Bürgermeister Alexander Greulich (SPD). „Die Kommunen in Bayern sind hoffnungslos unterfinanziert“, dieses Fazit hat er vom jüngsten Treffen des Bayerischen Städtetags mitgebracht. Woher sollen sie das Geld für den Wohnungsbau nehmen? In [Ismaning](#) sind 60 Seniorenwohnungen geplant, die die Baugesellschaft München-Land (BML) für die Kommune erstellen sollte, doch das Projekt wurde Mitte vergangenen Jahres mangels Geld ausgesetzt. „Wir müssen das Projekt schieben, obwohl uns das Grundstück gehört und wir eine Förderung über das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm erhalten“, klagt Greulich. Aber obwohl sich die Lage zuletzt ein wenig entspannt hat, sind Baukosten und Zinsen nicht zu stemmen. Die Gemeinde überlegt nun, einen Partner ins Boot zu holen. „Selbst sind wir nicht in der Lage“, sagt der Bürgermeister.



Karl Scheinhardt von der Baugesellschaft München-Land wünscht sich mehr Planbarkeit bei den Zuschüssen und Abstrichen bei den Vorgaben.

(Foto: Florian Peljak)

Für mehr bezahlbaren Wohnraum bräuchte es die Unterstützung der Politik. Fragt man jene im Landkreis, die jeden Tag darum ringen, günstigen Wohnraum zu verwirklichen, nach ihren Wünschen, sprudelt es nur so. Eine Forderung steht ganz oben auf der Liste: verlässliche Förderprogramme. Es existieren zwar finanzielle Zuschüsse für den Wohnungsbau, doch was bringen sie, wenn plötzlich der Fördertopf leer ist? Das ist in der Vergangenheit bei den zinsgünstigen KfW-Krediten passiert, und auch in Bayern mit der EOF-Förderung geschehen, der einkommensorientierten Förderung, mit der bezahlbarer Wohnraum finanziert werden konnte. „Im Frühjahr 2024 hieß es, die Mittel seien ausgeschöpft, und das auch für das gesamte Jahr 2025“, sagt Karl Scheinhardt, Geschäftsführer der Baugesellschaft Mün-

chen-Land. „Das ist für uns ein Fiasko.“ Das Fazit: Es wird weniger gebaut. Bauprojekte zögen sich von der Planung bis zum Einzug über vier bis sechs Jahre hin, sagt Scheinhardt. In dieser Zeit müsse man sich auf die Zuschüsse verlassen können.

ANZEIGE

Wenn Wohnraum erschwinglich sein soll, dann kommen Genossenschaften ins Spiel und auch gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. Letztere seien immer noch eine Randerscheinung, auch in der politischen Wahrnehmung, beklagt Natalie Schaller, Projektleiterin der Mitbauzentrale München, der zentralen Anlaufstelle rund um solche Wohnprojekte in München und Umgebung. Sie wünscht sich eine Stärkung des Segments, auch durch passgenaue Förderprogramme, „weil es die Möglichkeit des bezahlbaren Wohnraums auf kleiner Fläche bietet, im Gegensatz zum Einfamilienhaus, was einen großen Flächenverbrauch hat.“ Passgenau heißt dabei, auf die Besonderheiten einer Region Rücksicht zu nehmen. So sei zum Beispiel eine bundesweite Eigenheimförderung in einer Region mit extrem hohen Grundstückspreisen wie in München und Umgebung wenig hilfreich. Trotz Förderung sei ein Eigenheim oftmals nicht finanzierbar. Wünschenswert wäre es, wenn dann auch Genossenschaften diese Förderung in Anspruch nehmen könnten.

Die Genossenschaften sind die großen Verlierer, seitdem Baukosten und Zinsen so gestiegen sind. „Wir sind froh, dass wir nicht mitten im Bauprozess waren“, sagt Bastian Dombret. Er vertritt die „Gemeinsam in [Garching](#) Wohnbau eG“, die im Baugebiet Kommunikationszone in Garching um die hundert Wohnungen schaffen will. Dombret hofft, dass sich Baukosten und Zinsen bis zur geplanten Umsetzung im Jahr 2026 wieder nach unten entwickeln. Dass der Bau dennoch „kein Schnäppchen“ wird, weiß er jetzt schon. Die Mitglieder der Genossenschaft ringen gerade darum, die Quadratmeterpreise unter die 20-Euro-Marke zu drücken. Geförderte Darlehen würden

laut Dombret helfen, denn für Genossenschaften gebe es aktuell keinerlei finanzielle Zuschüsse.

ANZEIGE

Anforderungen an Barrierefreiheit und Parkplätze treiben die Kosten in die Höhe

Helfen würde auch einfacheres Bauen. Die Baustandards zu senken, wäre das wirkungsvollste Mittel, die Baukosten zu senken, sagt Dombret. Auch für Karl Scheinhardt von der BML ist das ein „großer Hebel“. Müssen etwa Barrierefreiheit und Schallschutz immer und überall optimal sein? Muss jede Wohnung für alle Altersgruppen vom Studenten bis zum hochbetagten Rentner bewohnbar und deshalb mit einem Aufzug ausgestattet sein? Ein Thema, bei dem alle aufstöhnen, die bauen wollen, ist der Stellplatzschlüssel, also wie viele Parkplätze pro Wohnung zu schaffen sind. Scheinhardt rechnet vor: Bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung fallen für zwei Tiefgaragenstellplätze bis zu 80 000 Euro an Baukosten an. „Da ist noch kein Quadratmeter Wohnen gebaut worden.“ Er fordert mehr Flexibilität für den Bau preisgünstiger Wohnungen nach dem Motto „runter vom Komfort“.



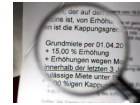
Monika Schmid-Balzert vom Mieterbund fordert einen Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten.
(Foto: Johannes Simon)

An Ideen, Wohnen bezahlbar zu machen, mangelt es nicht: Rathauschef Schelle kann sich eine Senkung der Mehrwertsteuer auf sieben Prozent für Baukosten vorstellen und ein Vorkaufsrecht der Kommunen bei bestimm-

ten Grundstücksgeschäften. Nach Meinung von Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des Mietervereins München, würden ein bundesweiter Mietenstopp für sechs Jahre in angespannten Wohnungsmärkten und die Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen Entspannung schaffen.

Bundestagswahl 2025

Mietpreisbremse versus Steuersenkungen



Dass Wohnraum fehlt und viel zu teuer ist, stellt keiner der Direktkandidaten im Landkreis München infrage. Doch die Rezepte dagegen unterscheiden sich deutlich.

Alle SZ-Produkte

info@stattbau-muenchen.de

Süddeutsche Zeitung



Meine SZ SZ Plus Bundestagswahl USA Ukraine Politik Wirtschaft Meinung Panorama Sport München Kultur Me >

tig. Solange die Bodenpreise weiter so steigen würden wie bisher, werde Spekulation mit Bauland gefördert und es könne kaum bezahlbarer Wohnraum entstehen. „Deswegen sind wir dafür, dass leistungslose Gewinne abgeschöpft werden und der Allgemeinheit zugutekommen“, sagt Schmid-Balzert. Auch für Natalie Schaller von der Mitbauzentrale ist eine solche Reform „der große Hebel, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern“. Das Thema sei „ein dickes Brett“, das auf Bundesebene dringend angegangen werden müsse.

© SZ - Rechte am Artikel können Sie [hier](#) erwerben.



Teilen



Feedback



Drucken

SZPlus Erneuerbare Energie

Gemeinsam zum Sonnendach



Für große Photovoltaikanlagen in Eigentümergemeinschaften gibt es viele Hürden. Eine Gruppe von Nachbarn im Unterhachinger Fasanenpark hat sich davon nicht abschrecken lassen. Demnächst werden die Solarpaneele auf drei Mehrfamilienhäusern montiert – zum Nutzen aller Wohnungsbesitzer und Mieter.

Von Iris Hilberth

Lesen Sie mehr zum Thema

Landkreis München

Oberbayern

Ismaning

Oberhaching

Garching

In

Für Sie ausgewählt



SZPlus CSU

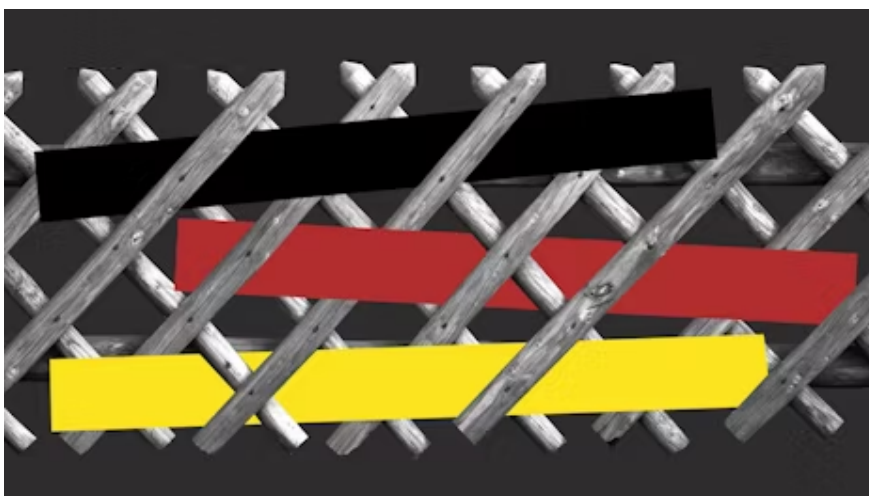
Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Spätestens seit der Abstimmung im Bundestag gibt es in diesem Wahlkampf ein Davor und ein Danach: Für Markus Söder ist das Danach eine besondere Herausforderung. Ganz einfach, weil es im Davor so blendend für ihn lief.



Nach Flugunglück: Trump schimpft über Diversitätsprogramme

Bei der Kollision einer Passagiermaschine mit einem Militärhubschrauber in den USA sind vermutlich alle 67 Passagiere ums Leben gekommen. US-Präsident Trump findet schnell Schuldige.



SZPlus Migration

Die blinden Flecke des Fünf-Punkte-Plans

Deutschland krankt an seiner Migrationspolitik, sagen viele. Doch wie wirksam ist die Sofort-Medizin der Union und welche Nebenwirkungen könnte sie haben? Analyse des Migrationsforschers Hannes Schammann.



SZPlus SZ Jetzt Mitbestimmung

„Was, wenn meine Stimme den Unterschied gemacht hätte?“

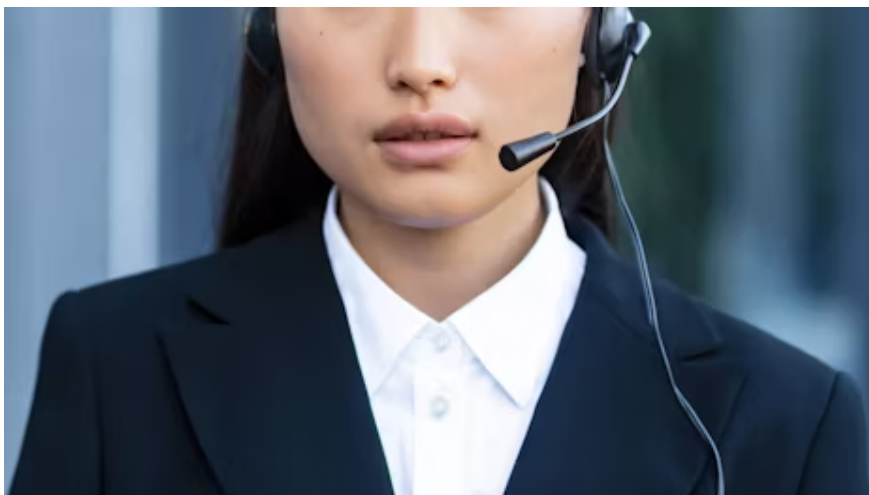
Die Bundestagswahl wirkt sich auf alle Menschen in Deutschland aus. Aber nicht jeder darf mit abstimmen. Viele Betroffene empfinden das als ungerecht.



SZPlus SZ Magazin Gut getestet

Welche Aufbackbrötchen schmecken am besten?

Fertigbackwaren sind zwar günstiger, aber können sie mit denen aus der Bäckerei mithalten? Ein Bäckermeister hat zwölf Aufbackbrötchen aus Supermarkt und Bioladen getestet. Sein Favorit hat ihn nicht nur geschmacklich, sondern auch optisch überzeugt.



SZPlus Bande aus China

Callcenter-Betrüger erbeuten mit neuer Masche außergewöhnlich viel Geld

Die Polizei warnt vor Kriminellen, die übers Telefon einschüchtern und drohen, um Überweisungen zu erzwingen. Das Ziel sind aber nicht Senioren, und auch die Vorgehensweise ist ungewöhnlich.



SZplus Meinung **Mieten**

Der selbst ernannte „Kanzler für bezahlbares Wohnen“ hat versagt



Landkreis Fürstentfeldbruck

Wohnraum bleibt knapp und teuer

Weiterer Zuzug, hohe Baukosten, begrenzte Flächen: Der neuste Bericht des Immobilienverbands Deutschland macht wenig Hoffnung auf eine Wende am Wohnungsmarkt. Ein Ausweg könnte das ehemalige Fliegerhorstareal sein.



Bundesbauministerium

Geywitz versucht, die Bilanz ihrer Amtszeit zu retten

In den Großstädten suchen Menschen verzweifelt nach Wohnungen. Auf dem Land hingegen gibt es zu viel Leerstand. Wie geht man damit um?



Kolumne „Mitten in ...“

„Jaaa, Vi-a-gra!“

Eine SZ-Redakteurin hat sich im ICE extra ins Ruheabteil gesetzt, doch dann zerreißt eine laute Stimme die Stille – mit Intimitäten, die so gar nicht für fremde Ohren gedacht sind. Drei Anekdoten aus aller Welt.



SZPlus Disney+-Serie „Paradise“

Der Herr der Twists

In „Paradise“ wird ein US-Präsident tot im Weißen Haus aufgefunden. Die Action-Serie überzeugt als Polit-Thriller ebenso wie als Studie der Mächtigen.



SZ Plus „Maybrit Illner“

„Herr Merz, finden wir einen Weg da raus?“

Das will Grünen-Chef Habeck den CDU-Chef nach der Bundestagsabstimmung am Mittwoch gefragt haben. Bei „Maybrit Illner“ schenken sich Habeck und CDU-Generalsekretär Linnemann nichts – und offenbaren dabei überraschend viel.

VERLAGSANGEBOT

SZ Stellenmarkt

Entdecken Sie attraktive Jobs

In anspruchsvollen Berufsfeldern im Stellenmarkt der SZ.

Medizin, Gesundheit & Soziales

Tech. Entwicklung & Konstruktion

Consulting & Beratung

Marketing, PR & Werbung

Fahrzeugbau & Zulieferer

IT/TK Softwareentwicklung

Tech. Management & Projektplanung

Vertrieb, Verkauf & Handel

Forschung & Entwicklung

Jetzt entdecken →

Sie möchten die digitalen Produkte der SZ mit uns weiterentwickeln? Bewerben Sie sich jetzt! [Jobs bei der SZ Digitale Medien](#)

ANZEIGE

GUTSCHEINE

SZ
Gutscheine

Gutscheine & Angebote
Die besten Rabatte im Überblick!

ebay

eBay
Gutscheine für jede Kategorie

OTTO

OTTO
Gutscheincodes für Rabatt auf Top Marken

 **Shop Apotheke**

Shop Apotheke
Gutscheine für deine Online-Apotheke

LIEFI
Leckere Liefere

[Zur SZ-Startseite](#)

Süddeutsche Zeitung



SZ Plus-Abonnement:

[AGB](#)

[Datenschutz](#)

[Datenschutz-Einstellungen](#)

[Abo kündigen](#)

Vertrag mit Werbung:

[Vertragsbedingungen](#)

[Datenschutz](#)

[Cookie-Policy](#)

[Vertrag mit Werbung kündigen](#)

[Widerruf nach Fernabsatzgesetz](#)

[Widerspruch](#)

[Utiq verwalten](#)

[Kontakt und Impressum](#)