



09. Juni 2025

Offener Brief an die Parteien zur Münchner Kommunalwahl 2026

## **Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen in München jetzt umsetzen!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungskrise und die Klimakrise gehören zu den drängendsten Herausforderungen unserer Zeit – insbesondere in München. Beide Krisen gemeinsam zu denken, ist die zentrale Voraussetzung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Als breites zivilgesellschaftliches Bündnis fordern wir unter Federführung von A4F Sie daher auf:

### **Machen Sie bezahlbares und klimagerechtes Wohnen zur Priorität der nächsten Legislaturperiode.**

Dazu braucht es konkrete Maßnahmenpakete mit klaren Zielvorgaben. Soziale und ökologische Nachhaltigkeit dürfen dabei nicht länger als Gegensätze behandelt oder als freiwillige Zugabe verstanden werden, sondern müssen **Grundlage jeder politischen und wirtschaftlichen Entscheidung** werden.

Der **ökologisch sinnvollste und am schnellsten verfügbare Wohnraum** ist der, der **nicht neu gebaut** werden muss. Die größten Potenziale für bezahlbares Wohnen liegen im **Bestand**.

Unsere Forderung: Umbauen statt abreißen! Bestehenden Wohnraum und stille Wohnraumreserven aktivieren.

Dafür haben wir **Lösungsvorschläge** und fordern Sie auf, folgende fünf Maßnahmenpakete in Ihre Wahlprogramme aufzunehmen und in der kommenden Amtszeit umzusetzen:

1. Umbauen statt abreißen: Bestehenden (Wohn-)Raum nutzen!
2. Wohnraumagentur zur Aktivierung „unsichtbarer Wohnraumreserven“
3. Städtische Satzungen zur Förderung von Bauen im Bestand (UMBauordnung)
4. Wohnen ist Grundrecht: Wohngebäude und Grundstücke sind keine Spekulationsobjekte
5. Den demographischen Wandel vorausdenken!

Die Fakten sind klar:

- Der Gebäudebereich ist verantwortlich für ca. 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland, wovon sogenannte „worst performing buildings“ etwa die Hälfte der gesamten THG-Emissionen im Wohngebäudebereich verursachen<sup>1</sup>.
- Über 50 % des Müllaufkommens stammen aus dem Bauwesen.
- Täglich werden 60 Hektar Fläche neu versiegelt – mit katastrophalen Folgen für Klima, Artenvielfalt und Lebensqualität.

### **München muss die Bauwende JETZT einleiten.**

---

<sup>1</sup> [https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/FS\\_Worst\\_First\\_Schlechteste\\_Gebaeude\\_zuerst\\_sanieren.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/FS_Worst_First_Schlechteste_Gebaeude_zuerst_sanieren.pdf)

Der **Grundsatzbeschluss II** der Stadt verpflichtet zur Klimaneutralität bis 2035. Der Gebäudebereich ist dabei zentral. Bezahlbare Wohnungen in klimaneutralen Gebäuden sichern die Vielfalt und Zukunft unserer Stadt.

Wir bieten Ihnen gerne unser unabhängiges Fachwissen und unsere langjährige Erfahrung im nachhaltigen Bauen für den Dialog an – kommen Sie mit uns ins Gespräch.

Herzliche Grüße,



**ABBRECHEN  
ABBRECHEN**



**oekom e.V.**

## Vorschläge für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen

Betrachtet über einen Lebenszyklus von 50 Jahren werden bei Neubauten die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits vor Nutzungsaufnahme, sprich beim Bau, emittiert. Diese zusätzlichen Emissionen können wir uns aufgrund der Brisanz der Klimakrise nicht mehr leisten.

Wohnraumschaffung muss daher zuerst im Bestand durch Aktivierung von Leerstand, Umnutzungen, Aufstockungen und Angebote für eine bessere Nutzung des vorhandenen Wohnraums erfolgen. Bestandsgebäude müssen energetisch saniert werden, um deren Energiebedarf zu reduzieren und sie auf die Klimaschutzziele auszurichten.

### 1. Umbauen statt abreißen: Bestehenden (Wohn-)Raum nutzen!

*Der Fokus bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnen liegt noch immer auf Neubau. Vorhandene Potenziale im Gebäudebestand werden nicht ausgeschöpft. In München stehen mehr als 2 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen<sup>3</sup> leer.*

Die im Februar 2024 veröffentlichte Studie „Potenziale Innenentwicklung in München“ vom Lehrstuhl für Raumentwicklung der TUM<sup>5</sup>, kommt zum Ergebnis, dass sich in München durch Aktivierung des Bestands, Wohnraum für 100.000 Menschen schaffen lässt – teils ohne Baumaßnahmen. Die aktuelle Studie vom BDA „Office to Housing“ attestiert ein Potenzial von 2.100 Wohnungen durch Umnutzung von Bürogebäuden.

München hat den Vorteil, dass ein Großteil des Gebäudebestands aus den Nachkriegsjahren stammt, mit Gebäuden, die relativ einfach - meist sogar seriell - saniert werden können. Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist gerade bei Mehrfamilienhäusern dieser Baujahre einfach möglich.

- Verhindern Sie den Abbruch von Gebäuden - und das Wegwerfen wertvoller Ressourcen.
- Ahnden Sie Leerstand als Zweckentfremdung und belegen Sie Leerstand mit sinnvollen Abgaben.
- Die Potentiale im Bestand insbesondere leerstehender Gebäude müssen vorrangig genutzt werden.
- Abrissmatorium für städtische Liegenschaften
- Umbau von leerstehenden Büroflächen in Wohnungen, wo immer möglich. Stoppen Sie den Bau neuer Bürogebäude, solange noch Büroleerstand vorhanden ist.
- Für alle erforderlichen Neubauten muss gelten: klimaneutral im gesamten Lebenszyklus, kreislauffähig konstruiert, sowie mit sozialem und baukulturellen Mehrwert.

### 2. Wohnraumagentur zur Aktivierung „unsichtbarer Wohnraumreserven“

*Es ist genug Raum vorhanden – er wird nur nicht gut genutzt. Die Wohnfläche von einkommensstärkeren Haushalten beträgt in München bis zu 58 m<sup>2</sup> pro Kopf<sup>2</sup>.*

„Unsichtbarer Wohnraum“, das sind Räume in bestehenden Wohneinheiten, die nicht (mehr) genutzt werden. Hier gilt es sowohl an Einfamilienhäuser, die zu „Einpersonenhäuser“ verkommen sind, zu denken, als auch an große Wohnungen, in denen nicht (mehr) alle Zimmer genutzt werden. Ein Wohnungsumzug ist oft gewollt, aber finanziell nicht möglich, da die (zu) große Wohnung mit günstiger Altmiete weniger Miete kostet als ein kleine Wohnung mit neuem Mietvertrag.

Einrichtung einer Wohnraumagentur zur

- Förderung von Wohnungstausch (Städtischer Wohnungsbestand und privat)
- Informationen zu Umbau/Aufteilung von Wohneinheiten insbesondere bei Einfamilienhäusern
- Wohnen gegen Hilfe – Unterstützung bei Mietverträgen,
- Information zum Abbau von Hemmnissen bei Vermietung leerstehender Flächen

---

<sup>2</sup> [https://stadt.muenchen.de/infos/bevoelkerungsbefragung.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://stadt.muenchen.de/infos/bevoelkerungsbefragung.html?utm_source=chatgpt.com)

München könnte hier zum Vorreiter werden, wie z.B. Göttingen und Freiburg. Die Mitbauzentrale und das Bauzentrum können hier zu Ankerpunkten werden. Weitere Informationen siehe Fußnote<sup>3</sup>. Wichtig: hierbei sollen nur Personen adressiert werden, die bereit sind freiwillig umzuziehen.

### 3. Städtische Satzungen zur Förderung von Bauen im Bestand (UMBauordnung)

*Bauen wird immer teurer und die Planungssicherheiten fehlen - insbesondere beim Bauen im Bestand.*

Die Landesbauordnung geht in den Anforderungen vom Neubau aus. Diese Anforderungen sind im Gebäudebestand oft nur mit Abweichungen und Befreiungen zu erfüllen. Mit der letzten Novelle der BayBO, wurden den Kommunen jedoch an vielen Stellen Möglichkeiten eingeräumt, durch städtische Satzungen u.a. das Bauen im Bestand zu fördern – und somit auch kostengünstiger zu machen.

Förderung von Bauen im Bestand muss auch im Stadtrat adressiert und entsprechende Satzungen auf den Weg gebracht werden!

Folgende konkrete Vorschläge:

- Keine Stellplatzforderungen bei Schaffung zusätzlicher Nutzungseinheiten im Bestand
- Entbürokratisierung durch standardisierte Abweichungen/Befreiungen
- Planungssicherheit durch städtebaulich definierte Nachverdichtungsgebiete
- Reduktion der Abstandsflächen für Aufstockungen
- Umkehr der Beweislage: Abriss von Gebäuden nur mit begründetem Nachweis

Zu den Potenzialen für bezahlbaren Wohnraum im Bestand und wie diese gehoben werden können, gab es bei der Veranstaltung von PLAN zu „München Umbaustadt“ am 01.04.2025 viele interessante Impulse von Expert:innen.

### 4. Wohnen ist Grundrecht: Wohngebäude und Grundstücke sind keine Spekulationsobjekte

*Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Grundrecht. Wohngebäude und Grundstücke dürfen deshalb nicht zu Spekulationsobjekten werden. Wohnungen dürfen nicht zugunsten von Kurzzeitmieten vom dem Markt genommen werden.*

In München steigen die Mieten seit Jahren rein aufgrund der Bodenwertpreise und der Art und Weise wie der Mietpreisspiegel bestimmt wird. Die privatwirtschaftliche Wohnraumentwicklung hat nachweislich keine Erleichterung im überhitzten Wohnungsmarkt in den letzten Jahren gebracht. Benötigt werden daher:

- Einführung „Ökologischer Mietpreisspiegel“ – bzw. Warmmietenmodell, als Anreiz für Vermieter:innen Gebäude energetisch zu sanieren, ohne dass hierbei Belastungen für die Mieter:innen entstehen.<sup>4</sup>
- Aktive Bekämpfung von Kurzzeitvermietungen (AirBnB und Co.) und möblierten Vermietungsmodellen: Erhöhung und konsequente Besteuerung von Zweitwohnungssitzen.
- Vergabe von Grundstücken zu 100% ausschließlich an Genossenschaften und Mietshäusersyndikate bzw. an gemeinwohlorientierte Konzepte.
- Grundstücksvergaben nur in Erbpacht
- Steigerung des Anteils an Sozialwohnverhältnissen in München
- Housing first für Obdachlose
- Ankauf von Mietwohnungen, wann immer möglich
- Bessere Personalausstattung des Amt für Wohnen und Migration – für eine aktivere Bekämpfung von Zweckentfremdung, schneller Wohngeldbescheide, Modernisierungsprüfungen, Überwachung der Erhaltungssatzungen, etc.

---

<sup>3</sup> <https://www.daniel-fuhrhop.de/de/buecher/der-unsichtbare-wohnraum/>

<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/wohnraum-im-bestand-mobilisieren---eigentumer-innen-unterstuetzen>

<sup>4</sup> Vorschlag im Detail siehe 1,5° Gesetzespaket Germanzero, Seite 919ff, [https://germanzero.de/gz-media/pages/assets/bba00f072f-1675869117/1.5-grad-gesetzespaket\\_germanzero\\_02\\_2022.pdf](https://germanzero.de/gz-media/pages/assets/bba00f072f-1675869117/1.5-grad-gesetzespaket_germanzero_02_2022.pdf)

## 5. Den demographischen Wandel vorausdenken!

Der demographische Wandel stellt unsere Gesellschaft vor große Herausforderungen. Wir müssen schnell für ältere Menschen Möglichkeiten schaffen, möglichst lange selbstbestimmt wohnen zu können, um der drohenden Krise im Bereich der Altenpflege (fehlende Plätze und fehlendes Personal bei stark steigendem Bedarf!) frühzeitig entgegenzuwirken!

Gleichzeitig liegen hier große Chancen. So kann Wohnraum, der momentan nur unzureichend genutzt wird (siehe Punkt 2) freigemacht werden oder aber bei guter Organisation der Wohnkonzepte eine Betreuungs-Entlastung von jungen Eltern, beim nach wie vor herrschenden Kita-Mangel erreicht werden.

Hierbei sind vor allem Mehrgenerationenhäuser zu fördern, die nicht nur alternativen Wohnformen (z.B. Alters-WGs oder Cluster-Wohnungen) bieten sollten, sondern auch Hilfseinrichtungen (z.B. Tagespflege o.ä.) berücksichtigen müssen. Wohnkonzepte die diese Parameter aufweisen müssen eingefordert und gefördert werden!

### **Klimaschutz und Wohnraumschaffung unbedingt zusammen denken**