



An

Oberbürgermeister Dieter Reiter ,
die Fraktionen der Parteien im Münchner Rathaus,

München, 22.04.2025

Offener Brief gegen die Senkung von Klimaschutzstandards beim Bauen

zur Beschlussvorlage „Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau“;
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108, Stadtrats-Vollversammlung 30.04.2025

Sehr geehrter Herr OB Reiter,
Sehr geehrte Stadträt:innen,

Im Grundsatzbeschluss II hat die Stadt beschlossen, bis 2035 klimaneutral zu sein. Der klimaneutrale Gebäudebestand ist ein wichtiger Bestandteil dieses Beschlusses. Für uns ist daher nicht akzeptabel, dass nunmehr - ohne rechtzeitige und umfassende Einbindung von RKU und Klimarat – in der kommenden Vollversammlung des Münchner Stadtrats eine Reduktion von Klimaschutzstandards beim Neubau beschlossen werden sollen. Aus Sicht von *Architects for Future* wird mit den Vorschlägen aus der Sitzungsvorlage an der falschen Stelle der Versuch einer Kostenreduktion beim Bauen unternommen und kurzfristig gedacht. *Architects for Future* möchte daher die Chance wahrnehmen Ihnen fachliche Impulse zu geben, für eine gut überlegte Wahl bei der Vollversammlung.

Auch wenn wir viele Anregungen haben, der wichtigste Punkt ist:

1. Klimaschutz und Soziales nicht gegeneinander ausspielen!

Klimaschutz- und Wohnungspolitik müssen endlich zusammen gedacht werden. Dabei gilt es nicht nur die Investitionskosten zu betrachten – wie im Maßnahmenkatalog zur Sitzungsvorlage geschehen – sondern, die Kosten über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu betrachten. Günstige Kaltmieten durch „billiges“ Bauen führen nicht zu langfristig günstigen Mieten, wenn durch reduzierte Standards höhere Betriebskosten für Mieter:innen entstehen.

Kritikpunkte an der Studie: Die möglichen Einsparungen wurden nur an einem Gebäude durchgerechnet; dies kann nicht pauschalisiert werden. Hier gibt es viele ausschlaggebende Faktoren wie: Anzahl der Wohneinheiten, Anbausituation (z.B. bei Zeilenbebauung). Die Betrachtung der Kosten über den gesamten Lebenszyklus (Vollkosten, LCC) wäre zielführender. Einsparungen durch serielles Bauen sind bezifferbar! Modularer Holzbau und hoher Vorfertigungsgrad wurden in München bereits erfolgreich angewandt.

Wir empfehlen daher, die Studie aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau grundlegend und ergebnisoffen überarbeiten zu lassen. Basis für eine Beschlussvorlage sollten nicht die Investitionskosten, sondern die **Kosten im gesamten Lebenszyklus** eines Gebäudes sein. Zudem sollten die vorgeschlagenen Maßnahmen mittels **Ökobilanz** berechnet und im Gesamtkontext des Grundsatzbeschluss II - unter Einbindung der zuständigen Referate - bewertet werden.

Als positiv hervorzuhebender Punkt der Beschlussvorlage, ist der Vorschlag die Stellplatzforderungen zu reduzieren. Wir bitten um Annahme dieses Vorschlags unter Ergänzung einer kompletten Abschaffung von Stellplatzforderungen für Kraftfahrzeuge, wie in anderen Städten bereits umgesetzt.

Nachfolgend weitere Anregungen/ Diskussionspunkte:

2. Wenn Neubau, dann nachhaltig und sozialverträglich für die Stadtgesellschaft!

Die Hälfte der Gesamtemissionen eines Neubaus entstehen bereits vor Nutzungsaufnahme durch die mit der Errichtung verbundene Graue Energie¹ - betrachtet im Lebenszyklus über 50 Jahre. 7% der weltweiten Emissionen gehen auf die Zementproduktion zurück. Herstellungsemissionen von Neubauten oder auch Verkehrs-/ÖPNV-Infrastrukturen im Münchner Stadtgebiet unter Verwendung insbesondere von Stahl und Beton müssten bei ganzheitlicher Bilanzierung den CO₂ Emissionen der Stadt zugeordnet werden².

Mit ganzheitlicher Bilanzierung von Gebäuden inkl. der grauen Emissionen stellt sich die Frage, ob München sich Neubau noch leisten kann und möchte, oder ob der Fokus nicht vielmehr auf Bestandserhalt, Sanierung und vor allem auch die Umnutzung gelegt werden soll und muss:

In den vorgeschlagenen Maßnahmen sehen wir daher die Abschaffung des „ökologischen Kriterienkatalogs“ für Neubau sehr kritisch. Ohne diese Vorgabe wird mit dem aktuell bei der Investition günstigsten Baumaterial Beton gebaut werden und somit unnötige CO₂-Emissionen entstehen, die durch Einsatz nachwachsender Rohstoffe nicht entstehen würden. So wird bauen nicht günstiger, die Kosten werden nur auf die Allgemeinheit umgelegt. Auch in Bezug auf Anforderungen für „gesunde Raumluft“ hat der ökologische Kriterienkatalog der Stadt München eine Vorreiterrolle in Deutschland. Kosteneinsparungen auf Kosten der Gesundheit der Bewohner:innen sparen keine Kosten ein, sondern führen zu Mehrkosten im Gesundheitssektor!.

Auch der Vorschlag der Abschaffung der PV-Anlagen Pflicht ist für uns nicht nachvollziehbar. PV-Anlagen amortisieren sich in der Regel innerhalb kurzer Zeit und sorgen langfristig für bezahlbaren regenerativen Strom. Hier wäre es sinnvoller, einen Abbau bürokratischer und steuerrechtlicher Hürden vorzunehmen, die die Wirtschaftlichkeit einer PV Anlage nachhaltig steigern und damit für alle Bewohner:innen Kosten senken würden.

¹ https://www.lbb-bayern.de/fileadmin/quicklinks/Quick-Link-Nr-98300000-LfU-Gesamtstudie_Lebenszyklusanalyse.pdf

² Die „Grauen Emissionen“ werden - wegen Fokussierung auf BSKO - anderen Städten/Ländern zugeordnet, in denen Stahl und Beton hergestellt werden. Deshalb liegt der Fokus des städtischen Handelns im Bereich Klimaschutz/-anpassung nur auf den energetischen CO₂-Emissionen, die innerhalb der Stadtgrenze Münchens entstehen - und „übersieht“ dabei von den gesellschaftlichen Sektoren der Stadt via Bauen, Reisen, Konsumieren... „importierte“ CO₂-Emissionen, die aber auch in Münchner Verantwortung liegen (was auch der Klima-Gutachter der Stadt deutlich kritisiert). Das betrifft insbesondere auch die Energieversorgung in und für München - bezüglich der Planung der künftigen Wärmeversorgung sollte dieser Mangel u.E. schnellstmöglich behoben werden.

3. Umbauen statt abreißen: Bestehenden Wohnraum und stille Wohnraumreserven nutzen!

Der Fokus in der Beschlussvorlage bezüglich Schaffung von bezahlbarem Wohnen liegt noch immer auf Neubau. Potenziale für Wohnraumschaffung im Bestand kommen zu kurz.

In München stehen mehr als 2 Mio. m² Büroflächen³ leer. Die Potentiale leerstehender Büroflächen und Wohnungen mit ungenutzten Zimmern müssen vorrangig genutzt werden. Gerade für zweiteres muss ein Umzug von einer großen in eine kleinere Wohnung ohne Mietkostensteigerung ermöglicht werden. Gute Nutzung vorhandener Flächen und „unsichtbarer Wohnraum“⁴, sowie eine Förderung von Bauen im Bestand müssen endlich im Stadtrat adressiert und entsprechende Satzungen auf den Weg gebracht werden!

Die im Februar 2024 veröffentlichte Studie „Potenziale Innenentwicklung in München“ vom Lehrstuhl für Raumentwicklung der TUM⁵, kommt zum Ergebnis, dass sich in München Wohnraum für 100.000 Menschen im Bestand schaffen lässt – teils ohne Baumaßnahmen.

München hat den Vorteil, dass ein Großteil des Gebäudebestands aus den Nachkriegsjahren stammt, mit Gebäuden, die relativ einfach – meist sogar seriell – saniert und bei denen der Wärmebedarf drastisch abgesenkt werden kann. Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist gerade bei Mehrfamilienhäusern dieser Baujahre einfach möglich. Die aktuelle Studie vom BDA „Office to Housing“ attestiert ein Potenzial von 2.100 Wohnungen durch Umnutzung von Bürogebäuden.

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.

Die von *Architects for Future* in einem Arbeitskreis gemeinsam mit der Referentin für Klima- und Umweltschutz, Fr. Kugler und den Professor:innen Alain Thierstein, Thomas Auer, Tanja Barton im letzten Jahr ausgearbeiteten Thesen finden Sie im Anhang.

Die Stadt hat die Möglichkeit mit Satzungen das Bauen im Bestand attraktiver und zu machen!

3. Befürchteter Rebound Effekt für Sanierungen

Bestandserhalt mit energetischer Sanierung verursacht in den allermeisten Fällen in der Gesamtbilanz geringere Emissionen als ein Neubau. Die im Grundsatzbeschluss II gesetzten Ziele für den Gebäudebereich sind daher nur mit klarem Fokus auf Gebäudesanierung und Bauen im Bestand erreichbar.

Die LH München ist bisher einer der Vorreiter in Bezug auf kommunale Förderung von Gebäudesanierungen. Wenn nun jedoch beim Neubau die Anforderungen auf den gleichen Standard wie bei der Anforderung für eine Förderung bei einer Sanierung gesenkt werden, befürchten wir, dass der ohnehin schon vorhandene Sanierungsstau nur noch größer wird.

³ <https://www.sueddeutsche.de/kultur/umnutzung-wohnungen-buerogebaeude-wohnungsnot-studie-architekten-li.3225489>

⁴ Städte wie z.B. Göttingen haben hierfür erfolgreich Wohnraumagenturen eingerichtet.
<https://www.daniel-fuhrhop.de/de/buecher/der-unsichtbare-wohnraum/>

⁵ <https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1737396>

Zusammenfassend zu oben fordern wir daher::

- Studie für „Kostensenkung Wohnbau“ ergebnisoffen überarbeiten lassen, mit Lebenszyklusanalyse und Lebenszykluskosten als Grundlagen
- Stellplatzforderungen für Kraftfahrzeuge komplett abschaffen
- Fokus auf Bauen im Bestand für langfristig bezahlbaren Wohnraum: Städtische Satzungen zur Förderung von Bauen im Bestand einführen!
- Klimarat immer (termingerecht) einbinden

Uns liegt sehr daran, gemeinsam mit der Stadt München und den anderen Sektoren der Stadtgesellschaft, das Ziel „Klimaneutrales München 2035“ zu erreichen. Deshalb plädieren wir ganz klar für eine Ablehnung der aktuellen Beschlussvorlage und eine ergebnisoffene Überarbeitung! Wir stehen gerne für direkte fachliche Gespräche im Planungs- und Baubereich zur Verfügung.

Mit klimafreundlichen Grüßen,

A4F Ortsgruppe München

Christina Patz (Architektin u. Energie-Effizienz-Expertin),
Bernhard Kurz (Architekt),
Theresa Wagner (Architektin u. Holzfachingenieurin),
Benedikt Empl (Forschungsingenieur u. DGNB Consultant),
Sebastian Lederer

Anhang: Thesenpapier „Umbauen in München – der Bestand ist unser Kapital“

*Architects for Future München ist eine Ortsgruppe von Architects for Future e.V..
Architects for Future ist seit 2019 Teil des For Future-Netzwerks, das die Einhaltung der Pariser Klimaschutzziele, die Wahrung der planetaren Grenzen und Beachtung der Generationengerechtigkeit fordert. Die Mitglieder der Bewegung setzen sich ehrenamtlich für die ökologische, klima- und sozialgerechte Bauwende ein und arbeiten kooperativ auf allen Ebenen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.*