

Beschluss (vorläufig) Bezahlbares Wohnen - Münchens drängendstes Problem

Gremium: Stadtparteitag

Beschlussdatum: 19.07.2025

Tagesordnungspunkt: TOP 3.1. Bezahlbares Wohnen - Münchens drängendstes Problem

1 Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit – besonders in München. Wohnen ist ein
2 Grundrecht, kein Luxus. Doch während Bund und Land beim Wohnungsbau versagen,
3 stehen wir als Stadt vor den konkreten Herausforderungen – und handeln.

4 Mit dem Programm „Wohnen in München VII“ haben wir das größte kommunale
5 Wohnungsbauprogramm der Stadtgeschichte gestartet. Bis 2028 investieren wir zwei
6 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau.

7 Unsere Anstrengungen allein reichen aber nicht. Kommunen mit starkem Wachstum
8 wie München brauchen endlich finanzielle Unterstützung von Bund und Freistaat,
9 um durch gemeinwohlorientierten Wohnungsbau und den Entzug von Wohnraum aus der
10 Profitmaximierung mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Außerdem setzen wir uns
11 für praktikable Lösungen über den Städtetag ein.

12 .

13 Für das Recht auf bezahlbares Wohnen

14 Wohnen ist ein Grundrecht – doch in München müssen viele Haushalte inzwischen
15 über 40 % ihres Einkommens allein für die Miete ausgeben. Das belastet die
16 Mehrheit der Menschen in unserer Stadt gleichermaßen. Unser Ziel ist klar:
17 Wohnen muss wieder bezahlbar werden.

18 Ein großer Erfolg war 2021 die Reform der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) –
19 denn sie sorgt dafür, dass private Bauträger bei Neubauten deutlich mehr
20 bezahlbaren Wohnraum schaffen und sich an der Finanzierung von Infrastruktur
21 beteiligen. So gewinnen wir dauerhaft Wohnraum für alle und sichern die
22 Erhaltung von lebendigen Quartieren. Außerdem haben wir das Azubiwerk München
23 geschaffen und bereits mehrere hundert günstige Wohnungen für Auszubildende
24 gebaut.

25 Wir fordern die Einrichtung einer städtischen Anlaufstelle gegen Mietwucher bei
26 der Mietberatung, die Betroffene berät, Fälle prüft und konsequent und proaktiv
27 gegen überhöhte Mieten vorgeht. Wer Menschen ausnutzt, soll in München nicht
28 ungestört verdienen dürfen.

29 Wir fordern die Einrichtung einer städtischen Anlaufstelle gegen Mietwucher bei
30 der Mietberatung, die Betroffene berät, Fälle prüft und konsequent und proaktiv
31 gegen überhöhte Mieten vorgeht. Wer Menschen ausnutzt, soll in München nicht
32 ungestört verdienen dürfen.

33 Wir wollen die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht grundsätzlich
34 beibehalten. So behalten wir langfristig die Kontrolle über den Boden und können
35 bezahlbaren Wohnraum sichern. Für Genossenschaften, Mietshäuser Syndikate[2] und
36 gemeinwohlorientierte Bestandshalter schaffen wir Ausnahmen, um deren wichtige
37 Rolle zu stärken. Genossenschaften und Mietshäuser Syndikate [2] sind Vorreiter
38 für soziales und ökologisches Wohnen. Wir wollen ihre Rolle stärken, bessere

39 Rahmenbedingungen schaffen und die Zusammenarbeit intensivieren. Unser Ziel:
40 Mehr bezahlbarer Wohnraum durch gemeinschaftliches Engagement.

41 München steht vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne
42 dabei Klima, Lebensqualität oder Flächenverbrauch Entsigelung aus dem Blick zu
43 verlieren. Leerstand ist für uns nicht hinnehmbar. Die Zweckentfremdungssatzung,
44 die wir 2021 beschlossen haben, ist ein Erfolg, weil sie Wohnungen vor
45 Umwandlung in Ferienapartments, Leerstand oder Büronutzung schützt – und so
46 jedes Jahr hunderte Wohnungen dem Münchner Wohnungsmarkt zurückgeführt werden.

47 Auf einen Blick:

- 48 • Städtische Stelle gegen Mietwucher einrichten
- 49 • Genossenschaften, Mietshäuser Syndikate[2] und gemeinwohlorientierte
50 Akteure fördern
- 51 • Leerstand konsequent aufdecken und reduzieren

52 **Münchner Wohnen stärken**

53 Unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist das zentrale Instrument der Stadt
54 für bezahlbaren Wohnraum. Mit über 70.000 eigenen Wohnungen bietet die Münchner
55 Wohnen rund 150.000 Münchner*innen ein sicheres Zuhause. Weiterhin faire und
56 bezahlbare Mieten bei der Münchner Wohnen sicherzustellen, ist für uns
57 selbstverständlich.

58 Die Münchner Wohnen baut bereits viel, beispielsweise in wachsenden Stadtteilen
59 wie Freiham, Sendling und Lochhausen. Wir wollen den Neubau bezahlbarer
60 Wohnungen weiter vorantreiben.

61 Um die Münchner Wohnen zukunftsfest zu machen und die Energiekosten für die
62 Bewohner*innen zu reduzieren, setzen wir auf eine Sanierungsoffensive und den
63 verbindlichen Ausbau der Solarenergie bei der Münchner Wohnen.

64 Um noch mehr Wohnungen bauen zu können, wollen wir eine Bürger*innenanleihe für
65 bezahlbares Wohnen einführen. Die Anleihe ermöglicht Bürger*innen, direkt in
66 sozialen Wohnungsbau zu investieren, wodurch zusätzliche finanzielle Mittel für
67 bezahlbaren Wohnraum mobilisiert werden und Bürger*innen mit einer Investition
68 in einen guten Zweck Geld verdienen – eine Win-win Situation.

69 Auf einen Blick:

- 70 • Neubau bei der Münchner Wohnen vorantreiben
- 71 • Bürger*innenanleihe für bezahlbares Wohnen
- 72 • Sanierungs- und Solaroffensive bei der Münchner Wohnen

73 Wohnen für Alle

74 Wohnraum muss für alle Lebenslagen passen – für Jung und Alt, für Menschen mit
75 Behinderungen, für Alleinstehende, Familien und Wohngemeinschaften. Wir fördern
76 inklusive und innovative Wohnformen wie „Wohnen für Hilfe“,
77 generationenübergreifendes Wohnen und barrierefreie Quartiere – damit München
78 für alle Menschen lebenswert bleibt.

79 Wir fordern die Einrichtung einer städtischen Anlaufstelle gegen Mietwucher bei
80 der Mietberatung, die Betroffene berät, Fälle prüft und konsequent und proaktiv
81 gegen überhöhte Mieten vorgeht. Wer Menschen ausnutzt, soll in München nicht
82 ungestört verdienen dürfen.

83 Ein besonderer Fokus liegt auf Wohnungsbau für Auszubildende und Studierende.
84 Wir werden das „Azubiwerk“ stärken, indem wir die Anzahl der Wohnheimplätze für
85 Auszubildende deutlich erhöhen und gemeinsam mit Unternehmen neue Wohnungen für
86 junge Menschen schaffen.. Dabei setzen wir auch auf die Nachverdichtung der
87 Studentenstadt und schnelle Zwischennutzungen von Brachflächen zum Beispiel mit
88 „Pop-Up Wohnheimen^[1]“ nach Wiener Vorbild. Außerdem wollen wir das
89 Studierendenwerk dafür gewinnen, gemeinsam mit der Stadt ein Wohnheim zu bauen,
90 in dem Studierende und Auszubildende gemeinsam leben. Auf schon versiegelten
91 Flächen, wie Parkplätzen oder überdimensionierten Straßen schaffen wir neuen
92 kostengünstigen und klimaverträglichen Wohnraum insbesondere für Studierende und
93 Auszubildende.

94 Das Potenzial der städtischen Wohnungstauschbörse werden wir voll ausschöpfen
95 und diese reformieren und Anreize schaffen. Außerdem greifen wir mit der
96 sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) bereits steuernd in den Immobilienmarkt ein
97 und wollen an diesem Instrument festhalten.

98 Damit ältere Menschen lange in ihrem gewohnten Umfeld leben können, unterstützen
99 wir entsprechende Initiativen im Kontext Nachbarschaftshilfe und ambulante
100 Pflege, wie beispielsweise „Wohnen im Viertel“. Die Schaffung eines
101 SeniorenWerks für Menschen mit geringen Renten werden wir prüfen.

102

103 Werkswohnungen unterstützen Unternehmen dabei, qualifizierte Mitarbeiter*innen
104 zu gewinnen und zu binden, indem sie bezahlbaren Wohnraum bieten. Daher wollen
105 wir den Werkswohnungsbau nicht nur in der freien Wirtschaft, sondern auch bei
106 den städtischen Tochtergesellschaften weiter vorantreiben.

107 Auf einen Blick:

- 108 • Städtische Stelle gegen Mietwucher einrichten
- 109 • “Wohnen für Hilfe”, Kautionsfonds und Wohnungstauschbörse weiterentwickeln
- 110 • Azubi- und Studierendenwohnen ausbauen und innovative Zwischennutzungen
111 ermöglichen
- 112 • Genossenschaften und Mietshäuser Syndikate² stärken
- 113 • Werkswohnungsbau vorantreiben

114 Grünflächen schützen und Verdrängung verhindern

115 Damit München bezahlbar und lebenswert bleibt, haben wir zahlreiche neue
116 Erhaltungssatzungsgebiete beschlossen – eines der wenigen Instrumente gegen
117 Verdrängung durch Luxussanierungen oder Umwandlung von Miet- in
118 Eigentumswohnungen. Inzwischen schützen 36 Erhaltungssatzungen rund 350.000
119 Münchner*innen in über 200.000 Wohnungen – so viele wie nie zuvor.

120 Konkret fordern wir:

121 Bei dem Wachstum unserer Stadt versöhnen wir scheinbar Unvereinbares und finden
122 Lösungen für Bürger*innenbeteiligung und Planungseffizienz, Erhalt von
123 Grünflächen und neuen Wohnquartieren, Verdichtung und Freiraum. Wir denken bei
124 der Quartiersentwicklung soziale Infrastruktur wie Schulen und Kitas,
125 Arbeitsplätze, Freizeitgestaltung sowie die Anbindung an den öffentlichen
126 Nahverkehr immer mit.

127

128 Wir fordern endlich eine Rechtsgrundlage, damit ganz München zum
129 Erhaltungssatzungsgebiet werden kann – und die Nachschärfung der
130 Erhaltungssatzung auf Bundesebene. Um unsere Stadt lebendig und lebenswert zu
131 gestalten, setzen wir auf eine ausgewogene Mischung aus begrünten Freiflächen,
132 Wohnungen und Gewerbe.

133

134 Deshalb bauen wir bevorzugt dort, wo bereits Bebauung vorhanden ist, wie zum
135 Beispiel auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne.
136 Wir wollen die wenige Fläche, die es in München gibt, sinnvoll nutzen und werden
137 daher an dafür geeigneten Orten urban in die Höhe bauen (Gebäude bis zu 8
138 Geschossen). Bei höheren Gebäuden ab 9 Geschossen (Hochhäuser) muss im
139 Einzelfall nach Abwägung aller Faktoren entschieden werden, ob und wo Hochhäuser
140 sinnvoll sind. Dazu haben wir mit der Hochhausstudie eine Leitlinie erarbeitet,
141 die auch klimatische, ökologische und energetische Gesichtspunkte einbezieht.

142 Für mehr Wohnraum mit möglichst wenig Versiegelung und Baumfällungen, wollen wir
143 mit Augenmaß bewusst in die Höhe nachverdichten. Damit sorgen wir für grüne
144 Freiflächen und schützen Bäume. Dafür braucht es hohe ökologische und
145 energetische Standards, intensive Dach- und Fassadenbegrünung und natürliche
146 Versickerungsflächen. Vorteile für die bestehende Nachbarschaft werden
147 mitgeplant, zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Rad- und
148 Fußwege, Sport- und Erholungsflächen und ÖPNV.

149

150 Außerdem wollen wir bereits versiegelte Flächen wie Parkplätze überbauen – wie
151 gut das gelingen kann, zeigt der Stelzenbau am Dantebad. Insgesamt setzen wir
152 auf Aufstockung und behutsame Nachverdichtungen, zum Beispiel mit der Überbauung
153 von Supermärkten. Die Umstrukturierung des Euro-(industrie)- Parks zu einem
154 Mischquartier mit vielen Hunderten neuen Wohnungen treiben wir weiter voran.
155 Dabei ist uns der Erhalt des Baumbestandes und der Grünflächen wichtig. Um eine
156 schnelle Einschätzung zu erhalten, ob sich eine vertiefte Planung von
157 Aufstockungen oder die Umwandlung von Büroraum in Wohnungen lohnt, soll bei der
158 Lokalbaukommission eine Sprechstunde mit einem „Schnellcheck“ eingeführt werden.

159 Langfristig planen wir neue Wohngebiete im Nordosten und im Norden. Wenn wir
160 diese besonderen Landschaften mit hohem Potenzial an Erholung, Natur- und
161 Artenschutz verändern, um dringend benötigte Wohnungen zu schaffen, dann muss

162 das mit großer Bürger*Innenbeteiligung und höchster Qualität geschehen. Wir
163 setzen auf Wärme aus klimaneutraler Geothermie[3], Solarstrom und eine CO₂-
164 sparende Bauweise und durchgängige und ökologisch wertvolle Grünflächen. Eine
165 Mobilität, die auf öffentlichem Nahverkehr und Radwegen gründet und gut
166 durchdachte, menschengerechte, autoarme Quartiere sind uns ein Anliegen. Dabei
167 ist uns der Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft genauso wichtig wie der Arten-
168 und Naturschutz. Auch die Belange der bestehenden Bevölkerung vor Ort müssen
169 besonders berücksichtigt werden. Auf Tabuflächen schließen wir Bebauung aus. Nur
170 so können wir lebenswerte Orte für die Zukunft schaffen.

171 Wir bekennen uns weiterhin zur Siedlungsentwicklung im Norden und Nordosten und
172 zu einer nachhaltigen Bodenpolitik. Diese Landschaften haben ein großes
173 Potenzial für Erholung, Natur- und Artenschutz. Eine hohe Qualität der Planung
174 und auch die Berücksichtigung von Belangen der Bevölkerung vor Ort ist für uns
175 Voraussetzung für die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in solchen
176 Gebieten. Dazu gehört Wärme aus klimaneutraler Geothermie[3], Solarstrom, eine
177 CO₂-sparende Bauweise wie durchgängige und ökologisch wertvolle Grünflächen.
178 Dazu gehören aber auch Instrumente städtischer Entwicklungsmaßnahmen, welche den
179 Bodenpreis begrenzen und bezahlbaren Wohnraum ermöglichen.

180 Die Mobilität in diesen Quartieren gründet auf öffentlichem Nahverkehr und
181 Radwegen sowie gut durchdachten, menschengerechten und autoreduzierten
182 öffentlichen Räumen mit Mobilitätspunkten und Quartiersgaragen. Dabei ist uns
183 der Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft genauso wichtig wie der Arten- und
184 Naturschutz. Auf Tabuflächen, wie Frischluftschneisen und ökologisch wertvollen
185 Flächen schließen wir Bebauung aus. Nur so können wir lebenswerte Orte für die
186 Zukunft schaffen.

187 Auf einen Blick:

- 188 • Ausweitung der Erhaltungssatzungsgebiete
- 189 • Bauen, wo bereits Bebauung oder Versiegelung besteht
- 190 • An geeigneten Orten urban in die Höhe bauen.
- 191 • Bestehende Gebäude/ Supermärkte etc. Aufstocken → Zur Beschleunigung soll
192 dafür ein "Schnellcheck" bei der Lokalbaukommission eingeführt werden.
- 193 • Ausgewogene Mischung aus begrünten Freiflächen, Wohnungen und Gewerbe,
194 gerade in Neubaugebieten

195 **Mehr Wohnraum. Weniger Leerstand. Zukunft bauen.**

196 Mehr Wohnraum. Weniger Leerstand. Nachhaltiger bauen.

197 Wohnraum muss nicht immer neu gebaut werden – teilweise steckt er bereits im
198 Bestand. Deshalb setzen wir uns dafür ein, leerstehende Büroflächen und
199 Gewerbeflächen dort, wo es baulich und städtebaulich sinnvoll ist, in Wohnungen
200 umzuwandeln. So entsteht neuer Wohnraum mitten in der Stadt, ohne neue
201 Versiegelung oder Verlust von Grünflächen. Wir fordern von Bund und Land, dass
202 die Um- und Nachnutzung einfacher möglich wird.

203

204 Weiter fordern wir die Weiterentwicklung der Zweckentfremdungssatzung sowie
205 Prüfung weitergehender kommunaler Maßnahmen wie Baugebote oder Rückkaufoptionen.
206 Mit der "Grundsteuer C" kann auch finanzieller Druck auf bauunwillige
207 Spekulanten ausgeübt werden. Wir fordern daher den Freistaat auf, seinen
208 Widerstand gegen die Grundsteuer C aufzugeben und den Kommunen in Bayern die
209 Einführung zu erlauben.

210 Bei Neubauten setzen wir auf modulare und serielle Bauweisen. Diese ermöglichen
211 eine schnellere, kostengünstigere und planbare Erschaffung von Wohnraum – ideal
212 für angespannte Wohnungsmärkte wie München. Verwaltungs- und
213 Genehmigungsprozesse müssen digital, unbürokratisch und schnell laufen.

214 Durch die Kombination mit einer flexiblen Stellplatzsatzung, die statt starrer
215 Tiefgaragenvorgaben alternative Mobilitätskonzepte wie Sharing-Angebote oder
216 Fahrradgaragen fördert, entstehen lebenswerte Quartiere zu bezahlbaren Preisen.

217 München soll klimaneutral werden. Deshalb setzen wir auf energiepositive
218 Quartiere – wie das EU-Modellprojekt ASCEND in Harthof – die mehr Energie
219 erzeugen, als sie verbrauchen, oder gar CO₂-neutral sind.
220 Wir fördern ressourcenschonendes Bauen. Wir wollen eine echte Kreislaufwirtschaft
221 im Bau etablieren: mit Flächen und digitalen Plattformen zur Wiederverwendung
222 von Baustoffen, mit Anreizen für Rückbau statt Abriss.
223 Hierfür wollen wir auch weiterhin europäische Fördermittel und EU-
224 Leuchtturmprojekte gewinnen, von anderen europäischen Städten lernen, um
225 innovative und nachhaltige Lösungen möglichst schnell einsetzen zu können

226 Wir setzen auf Baustoffe, die den ökologischen Fußabdruck reduzieren und
227 gleichzeitig kostengünstig sind. Holz ist ein Baustoff der Zukunft. Dort, wo es
228 wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist, sollen Neubauten in Holz- oder
229 Holzhybridbauweise errichtet werden. Dabei wird die Stadt mit gutem Beispiel
230 vorangehen. Der Prinz-Eugen-Park, Deutschlands größte Holzbausiedlung, gilt als
231 ökologisches Musterquartier.

232 Auch weitere ökologische Baustoffe können perspektivisch CO₂-Kosten erheblich
233 senken und die Ökobilanz von Bauwerken steigern.

234 Auf einen Blick:

- 235 • Umbau von Büro und Gewerbeflächen in Wohnraum
- 236 • Nachschärfung der Zweckentfremdungssatzung bei spekulativem Leerstand
- 237 • Schneller und günstiger bauen durch serielles Bauen
- 238 • Energieeffiziente Quartiere schaffen
- 239 • Kreislaufwirtschaft bei Baustoffen vorantreiben

240 [\[1\]](#) Temporäre Studierenden-Wohnheime in Holzmodulbauweise, das flexibel auf- und
241 abgebaut werden kann.

- 242 [\[2\]](#) Verbund von Hausprojekten, die gemeinsam Häuser kaufen und in
243 selbstverwaltetes Gemeineigentum überführen, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum
244 zu schaffen
- 245 [\[3\]](#) Erdwärme