

Wir wollen, dass München eine **Stadt für alle** ist. Alle sollen hier zu Hause sein können, egal wie viel sie verdienen oder woher sie kommen - und das gilt für in alle Stadtquartiere und -bezirke. Wir wollen keine Viertel, in denen nur reiche Menschen wohnen können. Damit München eine Stadt für alle ist, müssen wir die Vielfalt und die Identität der Quartiere stärken. Unser München ist für alle – **lebenswert, urban und vielfältig**.

In den vergangenen Jahren haben wir viel erreicht: Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand in München, auf den die Stadt entweder als ihr Eigentum oder über Belegrechte direkten Einfluss hat, ist in den letzten zehn Jahren um mehr als 20.000 Wohnungen gewachsen – der größte Teil davon ist dauerhaft gebundener bezahlbarer Wohnraum in städtischer Hand. In Freiam, Europas größtem Neubaugebiet, entstehen fast ausschließlich **geförderte oder sozial gebundene Wohnungen**. Wir unterstützen Genossenschaften ebenso wie Mieterinnen und Mieter dabei, selbst aktiv zu werden und Wohnraum zu schaffen - auch in Zeiten extremer Baukostensteigerungen. Wir haben mit dem AzubiWerk erfolgreich ein neues Angebot für junge Menschen geschaffen, die sich sonst nur schwer eigenständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Und wir sorgen dafür, dass alle Instrumente, die die Stadt zur Verfügung hat, **um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen**, genutzt werden.

Dennoch ist klar: **Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Mietpreisspirale sind die größte soziale Frage und die zentrale Herausforderung für München**. Mehr als 25.000 Haushalte, die aktuell auf eine geförderte Wohnung warten, sprechen eine deutliche Sprache. Bevölkerungswachstum, Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, der Verkauf von Wohnungen durch die Bayerische Staatsregierung und der Entzug von bezahlbaren Wohnungen durch Spekulation oder als Ferienwohnungen sind Gründe für Mietsteigerungen und Wohnungsmangel. Wir werden weiter mit aller Kraft und auf allen Ebenen daran arbeiten, dass dieser scheinbare Automatismus ständig steigender Mieten endlich durchbrochen wird.

- Wohnen ist ein Grundrecht und muss bezahlbar sein
- Wir schützen die soziale Mischung in der Stadt und bauen sie aus
- Wir schaffen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum - als Stadt selbst und gemeinsam mit unseren Verbündeten

Wir planen das lebenswerte München!

Jedes Münchner Stadtviertel hat seine eigene Identität, seine Besonderheiten, seinen eigenen Charme und seine Stärken – und genau das macht München so lebenswert. Lebendige, vielfältige und sozial gemischte Viertel und Quartiere zu erhalten, zu ergänzen und neu zu schaffen - das ist die Grundlage der Entwicklung unserer Stadt.

Deswegen steht beim Bau neuer Wohnungen für uns im Zentrum: Wir bauen keine Schlafstädte, sondern **lebendige Quartiere mit kurzen Wegen, die in ihrer Nutzung gemischt sind und als eigene Nachbarschaften mit eigenen Zentren funktionieren**.

München wächst weiter und verändert sich, doch das muss uns keine Angst machen. Wir gestalten diesen Wandel gemeinsam. **Eine lebendige Stadt braucht Veränderung**, um sich an eine ändernde Welt anzupassen. Aber wir schauen dabei genau, was erhalten bleiben muss. Zuzug in eine attraktive und lebenswerte Stadt wie München lässt sich nicht per Beschluss unterbinden, wie einige behaupten. Er ist Ausdruck und Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg Münchens. Doch wer dieses Wachstum nicht aktiv gestaltet, der akzeptiert, dass weite Teile der Bevölkerung verdrängt werden. Wir stellen uns mit aller Kraft gegen solche Entwicklungen und gestalten das Wachsen der Stadt aktiv und sozial, damit München für alle

lebenswert ist und niemand an den Rand gedrängt wird. Wir treten dafür ein, dass Unternehmen, welche sich in München neu ansiedeln und einen großen Personalbedarf verzeichnen, eine jährliche Wohnraumumlage zur Finanzierung kommunaler Neubauprojekte leisten sollen.

Deshalb steht die Münchner SPD für eine **Stadtplanung, die vorausschauend in die Zukunft blickt und städtischen Raum weiterdenkt**. Unsere oberste Priorität liegt dabei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wir werden weiter dafür sorgen, dass neue Nachbarschaften gebaut und bestehende weiterentwickelt werden.

Mit dem **Quartiersansatz** verfolgen wir das Ziel, Stadtentwicklung nicht nur über einzelne Gebäude oder Bauprojekte, sondern ganzheitlich in Stadtvierteln und sozialräumlich in Nachbarschaften zu denken. Der Blick auf das Quartier muss dabei alle Aspekte des Zusammenlebens und der sozialen Bedürfnisse umfassen. Dazu gehört das Nebeneinander verschiedener Wohnformen ebenso wie die soziale Durchmischung und eine gute Infrastruktur vor Ort, sowie Soziokulturellen Quartierszentren. Die Entwicklung der Quartiere muss auch für die, die bereits heute dort wohnen, einen Mehrwert bieten - die Münchner Wohnen hat gezeigt, dass das möglich ist.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Nicht nur der Neubau von Wohnungen ist entscheidend. Wir müssen auch die vorhandenen Wohnraumpotentiale im Bestand gezielt nutzen, um mehr bezahlbares Wohnen zu schaffen. Wir sorgen dafür, dass **Büroräume leichter in Wohnungen umgebaut** werden können. Wo eine energetische Sanierung bestehender Wohnungen notwendig ist, wollen wir diese im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklung mit der Schaffung und Ergänzung von Wohnraum im Bestand verbinden.

Um innerhalb bestehender Strukturen neuen Wohnraum zu ermöglichen, wird die Etablierung eines Flächenmanagers/einer Flächenmanagerin in der Stadtverwaltung benötigt, um die vorhandenen Wohnraumpotentiale zu identifizieren und beratend die Überführung in eine Wohnnutzung zu begleiten. Der oder die Managerin hat die Aufgabe, unbewohnten Wohnraum zu finden oder bebaubare Grundstücke zu identifizieren, die bestehendes Baurecht haben oder in § 34 Gebieten liegen. Er oder sie geht aktiv auf die Eigentümer zu und regt sie an, die Flächen zu nutzen, zu entwickeln oder zu verkaufen. Dabei hat er oder sie eine beratende und vermittelnde Funktion, um die Fragen und Hindernisse, die die bisherige Nutzung verhindert haben, begleitend aus dem Weg zu räumen. Ziel ist auch hier vor allem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Wir werden die **Umnutzung von leerstehenden Büroflächen** vorantreiben. Reine Gewerbegebiete im Bestand sollen, wo sinnvoll, in Mischgebiete umgewandelt werden. Es soll hier Wohnraum insbesondere auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ortsansässigen Betriebe entstehen. Mit dem Pilotprojekt Euro(Industrie)park tun wir genau das.

Im Rahmen des Programms „Wohnlabore“ wollen wir die Umnutzung von Büros in innovative Wohnnutzungen erproben, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei wollen wir aktiv mit Genossenschaften zusammenarbeiten.

Damit München Heimat für alle ist und wird, muss das Leben - und vor allem das Wohnen - in der Stadt bezahlbar sein. Wir stemmen uns mit all unseren Möglichkeiten gegen die Entwicklungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt und gegen die immer weiter steigenden Mietpreise. Aber unsere Möglichkeiten als Kommune sind begrenzt - wir fordern daher mit

Nachdruck vom Freistaat und vom Bund **mehr kommunale Einflussmöglichkeiten und mehr Maßnahmen zum Mieterschutz**, wie zum Beispiel eine stärkere Mietpreisbremse und eine Reform des Mietspiegels.

Obdachlose Menschen sind besonders vulnerabel und verdienen besondere Aufmerksamkeit. Der Ansatz „Housing-First“ (Menschen sollen zuerst ein Dach über dem Kopf haben) soll weiterverfolgt und ausgebaut werden. Der kommunale Ausbau der Notschlafstellen und des Kälteschutzes ist wichtig. Diese Angebote sollen aber weiterhin demokratisiert und mit den Nutzenden gemeinsam verbessert werden, sodass die Angebote besser angenommen werden. Wir nutzen diese Stellen zusätzlich, um Menschen in Hilfsangebote zu vermitteln.

Wohnungsgemeinnützigkeit: Die Stadt braucht noch mehr Verbündete

Die Idee hinter der Wohnungsgemeinnützigkeit ist es, Akteure zu fördern, die sich verpflichten, **dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen**. In München arbeiten wir an diesem Prinzip schon seit vielen Jahren mit Erfolg. Die wichtigsten Verbündeten sind unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen, die Genossenschaften sowie faire Vermieterinnen und Vermieter.

Die Förderung besteht dabei im Zugang zu städtischem Grund für einen Bodenpreis, der sich danach richtet, welche Wohnung zu welcher Miete später gebaut wird. **Diesen Weg werden wir in München weiter gehen.**

Auf Bundesebene setzen wir uns weiter für eine Investitionsförderung für gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen ein. In Bayern muss auch die CSU-geführte Staatsregierung endlich umschwenken. Denn: Die Parole „Bauen, bauen, bauen“ alleine wird München nicht helfen. Entscheidend ist, was gebaut wird: Es muss dauerhaft bezahlbarer Wohnraum von gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren geschaffen werden, um spürbare Verbesserungen zu erreichen. Daher werden wir genau solche Wohnbauprojekte in der Stadtplanung priorisieren und beschleunigen, indem wir den Genehmigungsprozess durch Verfahrenslotsen begleiten lassen.

Eine zentrale Rolle hat unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Münchner Wohnen. Mit der nach erfolgreicher Fusion vereinten Kraft werden wir die anstehenden Aufgaben angehen: **Mehr und günstigerer Neubau, Sanieren im Bestand, Klimaschutz und den Neubau zweier großer städtischer Quartiere in Freiham und Neufreimann.**

Wir fördern die Gründung neuer Genossenschaften über die Arbeit der Mitbauzentrale und versuchen neue Wege zu entwickeln, wie noch weitere Zielgruppen einen Einstieg in genossenschaftliches Wohnen finden. Und wir unterstützen Mietergemeinschaften dabei, sich zu organisieren und – wo möglich – das Haus, in dem sie wohnen, zu erwerben.

Wir brauchen eine andere Bodenpolitik

Der Haupttreiber für die steigenden Mieten in München sind nach wie vor die hohen Bodenpreise. Deshalb gilt: Wer das Wohnungsproblem in München grundsätzlich angehen will, muss sich für eine andere Bodenpolitik einsetzen. Spekulation mit Bodenpreisen verhindert bezahlbaren Wohnraum und entzieht dem Gemeinwesen die Kontrolle über eine zentrale Ressource – deshalb **wollen wir Bodenspekulation wirksam unterbinden und unseren Grund und Boden dauerhaft gemeinwohlorientiert nutzen.**

Hierzu setzen wir uns unter anderem auf Bundesebene dafür ein dass es eine Änderung im Baugesetzbuch für das kommunale Vorkaufsrecht bei Insolventen Investoren auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes gibt.

In München setzen wir seit vielen Jahren auf die **sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**. Deren Ziel ist und bleibt es, auch private Investoren an den Folgekosten von Stadtentwicklung zu beteiligen und dafür zu sorgen, dass neue Bauprojekte sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnraum schaffen. Dabei müssen wir berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt stark verändert hat: Während vor 15 Jahren freifinanzierter Wohnungsbau für die Mittelschicht noch erreichbar war, ist er heute für die breite Mehrheit der Gesellschaft unbezahlbar. Damit sich diese Entwicklung auch in der SoBoN widerspiegelt, haben wir die SoBoN 2021 angepasst und stellen sicher, dass sich Investoren zu angemessenen Teilen an der Entstehung von sozialem Wohnraum und Infrastruktur beteiligen.

Städtischer Grund bietet den größten Gestaltungsspielraum für die Kommune. **Die Stadt verkauft daher keinen Grund und Boden** - nur in Ausnahmen und befristet an Genossenschaften. An diesem Grundsatz halten wir fest und werden auch weiterhin städtische Grundstücke im Eigentum der Stadt behalten, im Erbbaurecht an gemeinnützige Akteure vergeben oder mit der Münchner Wohnen selbst bebauen.

Ein Erfolg unserer Politik sind die mit den Umlandgemeinden gegründeten Zweckverbände, durch die wir gemeinsam auf Augenhöhe Boden verwalten und entwickeln. Auch diese Arbeit werden wir weiter intensivieren.

Wir führen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Münchner Nordosten und Norden fort und erarbeiten gleichzeitig Wege, um unter der SEM möglichst rasch möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Nur so können wir große Gebiete wirksam vor Bodenspekulation und hohen Grundstückspreisen schützen.

Der Handlungsspielraum der Kommunen ist begrenzt - daher bedarf es trotz aller Initiativen der Stadt vor allem einer neuen Bodenpolitik der Bundesregierung, um grundlegende Verbesserungen zu erzielen. **Wir werden weiter Druck auf den Bund machen und arbeiten an einem Konzept für eine Bodenpreispremsse.**

Bezahlbarer Wohnraum für alle

Das Programm „Wohnen in München“ ist das größte kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland. Mit großem Erfolg sorgen wir dafür, bei explodierenden Bodenpreisen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dank unserer Politik fördert München nur Wohnungen, die für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen bezahlbar sind - mit den Programmbestandteilen EOF Zusatzförderung, München Modell und Konzeptioneller Mietwohnungsbau.

Auch in der Zukunft investieren wir – auch in finanziell schwierigen Zeiten - in bezahlbaren Wohnungsbau. Aber auch hier muss der Freistaat seiner Verantwortung gerecht werden und wieder in den Sozialen Wohnungsbau investieren, sodass jede geplante geförderte Wohnung auch gebaut werden kann. Der Bund hat seine Förderung bereits erhöht und wir kämpfen darüber hinaus für eine neue Förderung für gemeinnützige Akteure.

In einer wachsenden Stadt ist es umso wichtiger, dass bezahlbarer Wohnraum schnell und günstig entsteht. Um Wohnungsbaukosten zu senken, haben wir schon in dieser Legislaturperiode kritisch über Baustandards diskutiert und diese, wo nötig, gesenkt. Diese

Arbeit müssen wir fortsetzen. Dazu gehen wir mit den unterschiedlichsten Akteuren im Wohnungsbau in den Austausch und entwickeln einen neuen **Münchner Standard**.

Im Bundestag gab es leider keine Mehrheit, den sektoralen Bebauungsplan zu verlängern. Wir brauchen aber dringend ein Instrument um für bezahlbaren Wohnraum auch in der Nachverdichtung und Innenentwicklung (§34 BauGB) zu sorgen. Die reine Verbesserung der Zulässigkeit von Wohnungsbau im sogenannten „Bau-Turbo“ schafft noch keinen bezahlbaren Wohnraum. Die dazu notwendige Gestaltbarkeit fordern wir vom Bund.

Bezahlbar Wohnen in allen Lebensphasen

Wir sorgen mit den städtischen Förderprogrammen auch in einer angespannten Haushaltslage dank der sozialen Ausrichtung dafür, dass mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben. Gleichzeitig schaffen wir Wohnraum und verbessern das Angebot für Zielgruppen, die es besonders schwer haben eine Wohnung zu finden, die ihren Bedarfen entspricht.

Auszubildende, Studierende, Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger

AzubiWohnen und das AzubiWerk sind ein bundesweites Erfolgsmodell, das auf unsere Initiative hin entstanden ist. Wir wollen dieses Erfolgsprojekt weiter stärken. Bis zum Ende 2025 haben wir die Entstehung von eintausend Wohneinheiten gesichert, zum Ende der kommenden Amtszeit der Stadtrats werden diese in Betrieb sein. Die Nachfrage ist weiterhin groß - **deswegen weiten wir dieses Erfolgsprojekt aus.**

Wir werden uns auch dafür einsetzen, temporär verfügbare Flächen in Baugebieten und Entwicklungsflächen zu nutzen, um temporären Wohnraum für Auszubildende zu schaffen - sogenanntes „Pop-up-Wohnen“. Auf unsere Initiative ist ein solches Pilotprojekt bereits im Entstehen.

Laut der aktuellen Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner im AzubiWohnen hätten viele Azubis ohne das Angebot ihre Ausbildung in München gar nicht angetreten. Viele von ihnen wollen auch nach der Ausbildung in München wohnen bleiben. Deshalb unterstützen wir mit dem **Programm „StarterWohnen“** gezielt junge Menschen sowie Berufseinsteigerinnen und -einsteiger und schaffen für diese Zielgruppen Zugang zu günstigem Wohnraum. Wir wollen dieses Programm stärken und bei der Wohnungsvergabe insbesondere Beschäftigte in der Pflege, im Gesundheitswesen und im sozialen Bereich erleichtern.

Studierende erleben jedes Semester erneut die prekäre Situation am Münchner Wohnungsmarkt. Es werden Mondpreise verlangt. Wir setzen uns dafür ein, dass der Freistaat das Studierendenwerk besser ausstattet und schaffen entsprechend Baurecht, wenn es Freistaat und Studierendenwerk beantragen.

An der Studentenstadt wollen wir ein "Zentrum Junges Wohnen und Arbeiten" schaffen - mit einer Mischung aus hunderten Wohnheimplätzen für Azubis und Studierende sowie Werkswohnungsbau und Arbeitsplätzen. Dabei streben wir eine integrierte Masterplanung an, die den P&R-Parkplatz, den U- und Bus-Bahnhof sowie die Studentenstadt selbst in die Planungen einbezieht, die auch Hochpunkte umfassen kann.

Familien

Mit dem Programm „München Modell“ schaffen wir für Menschen mit Einkommen im mittleren Bereich, besonders für Familien, Zugang zu bezahlbaren Mietwohnungen. Wir werden das Programm in der kommenden Amtszeit neu aufsetzen und dafür sorgen, dass es zielgerichteter ausgestaltet und transparenter wird. Dafür führen wir eine Pflicht zur zentralen Veröffentlichung

von Wohnungsangeboten für die Wohnungsbauträger ein und prüfen die Einführung einer zentralen Vergabe auch für die Wohnungen im München Modell.

Wohnungstausch kann ein praktischer Weg sein, bestehenden Wohnraum besser zu nutzen und den unterschiedlichen Bedürfnissen, beispielsweise von Familien oder älteren Menschen, gerecht zu werden. Wir wollen das Angebot in diesem Bereich daher unbürokratischer und attraktiver ausgestalten, damit mehr Menschen die Möglichkeit nutzen, ihre Wohnung zu tauschen und somit an ihre jeweilige Lebensphase anzupassen. Um mehr Wohnungen einzubeziehen, werden wir das Angebot auch auf den geförderten Bereich ausweiten. Auch sollen Ringtäusche ermöglicht werden. Beim Umzug in eine kleinere Wohnung soll die bisherige Quadratmetermiete mitgenommen werden.

Wohnen für Seniorinnen und Senioren

Der Eintritt in das Rentenalter ist für viele Menschen auch mit einem finanziellen Einschnitt verbunden. Das führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen große Probleme haben, ihre Ausgaben zu stemmen. Dies gilt auch und insbesondere für die Mietkosten. Auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt stellen steigende Mietpreise auch für Seniorinnen und Senioren eine große Herausforderung dar. Um dem entgegenzuwirken, werden wir bestehende Programme der Stadt München anpassen. Deshalb werden wir uns dafür einsetzen, dass **im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) öfter als bisher Wohnungen für Seniorinnen und Senioren ausgeschrieben werden.** Nach Beendigung der Förderung der Quartiersentwicklung für Seniorinnen und Senioren tritt die Landeshauptstadt in Verhandlungen mit dem Freistaat, um durch eine kooperative Förderung durch die Landeshauptstadt München und den Freistaat die Förderung fortsetzen zu können.

Mieterinnen und Mieter schützen

Wir nutzen jedes Instrument, das wir als Stadt zur Verfügung haben, um Mieterinnen und Mieter zu schützen. Das ist unser Versprechen. Wir werden weitere Erhaltungssatzungsgebiete ausweisen, konsequent gegen Zweckentfremdung vorgehen, und das Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen konsequent anwenden.

Wir wollen eine breite Öffentlichkeitskampagne starten, die Mieterinnen und Mieter darüber informiert, wie sie mithilfe der Mietpreisbremse ihre Miete senken können. Damit niemand alleine den ersten Schritt gehen muss, sollen dabei die Schreiben der Mieterinnen und Mieter an die Vermietenden gesammelt werden. Dies soll in enger Zusammenarbeit mit Partnern wie dem Mieterverein geschehen.

Die Kommunen brauchen mehr Rechte, um Menschen, die zur Miete leben, besser schützen zu können. Dafür richten wir klare Forderungen an den Bund. Indexmieten dürfen nur bis zum Mietspiegel steigen, wir brauchen eine Regulierung für möblierte Wohnungen und wir brauchen eine Atempause für die Mieterinnen und Mieter - wir brauchen einen sechsjährigen Mietenstopp. Dies sind nur drei Forderungen von vielen weiteren. Insbesondere brauchen wir neben dem preislimitierten Vorkaufsrecht für die Kommunen – das wir zurück holen wollen – **neue Instrumente, die Mieterinnen und Mieter beim Verkauf des Hauses schützen. Wir fordern eine Begrenzung der Mieterhöhung für die nächsten zehn Jahre bei Verkauf und eine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung.**

Ein wichtiges Instrument der Kommunen ist die Zweckentfremdungssatzung. München ist es 2024 mit großem Aufwand gelungen, dass 448 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Aber wir könnten einfacher gegen illegale Vermietungen von Wohnungen

vorgehen, wenn der Freistaat endlich eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen, einschließlich über AirBnB angebotenen Wohnungen, schaffen würde. Wir fordern die Einführung eines direkten Wiederbelegungsrechts leerstehender Wohnungen für die Kommunen. **Um noch effektiver gegen Leerstand vorzugehen, wollen wir eine Leerstandsabgabe einführen, die sowohl für leerstehende Wohnungen als auch für langfristigen Stillstand auf Baustellen anfallen soll.**

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf - es ist die Grundlage für ein gutes und selbstbestimmtes Leben. Wir haben in München bereits viel bewegt. Unser Versprechen: Wir sind für alle Münchnerinnen und Münchner da. Wir schaffen bezahlbaren, lebenswerten Wohnraum und setzen uns ein für den effektiven Schutz von Mieterinnen und Mietern.