

A 15 Aktuelles Leerstands-Potential als Lösung für Wohnraumknappheit nutzen

Antragsteller*in: Antonia Cruel (KV München)

Antragstext

1 Die Grünen in München werden gebeten, sich der intensiven Ausarbeitung und
2 Auseinandersetzung mit alternativen Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem
3 Wohnraum zu widmen. Wir Grüne haben uns vorgenommen, in Zusammenarbeit mit
4 Ländern und Kommunen den Ausbau zu günstigem Wohnraum zu fördern [1], jedoch
5 umfasst dieses Ziel bislang keine verbindlichen **Maßnahmen im Umgang mit**
6 **Leerstand**. Die derzeit festgelegten Ziele für eine angestrebte Wärme- und
7 Bauwende (z.B. Klima-Sanierungs- offensive bei Gebäuden) müssen dringend um eine
8 **Handlungsstrategie der Nutzbarmachung von gebauten Raumressourcen** ergänzt
9 werden, insbesondere bei **Büroleerstand** (infolge der Zunahme des Homeoffice).
10 Diesen Leerstand gilt es im Sinne des Rechts auf Wohnen kommunal zu erfassen und
11 auf Wohntauglichkeit bzw. Umnutzung zu Wohnraum zu prüfen.

12 Deshalb werden die Münchner Grünen gebeten, sich aktiv für eine **verpflichtende,**
13 **kommunale Leerstandserfassung** einzusetzen, die sich nicht mehr auf dem
14 ehrenamtlichen Engagement der Bürger*innen ausruht. Da die Beschaffung und
15 Integration realer Daten der Stadt einen enormen Aufwand bedeutet, kann die
16 **Datenerfassung per „Digitalem Zwilling München“** erleichtert werden [2]. Eine
17 **Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung auf längerfristig ungenutzte**
18 **Gewerbeobjekte** wäre mittelfristig zu empfehlen. Um in München langfristig eine
19 **nachhaltige Bauwende** einzuleiten, wird der Stadtverwaltung der regelmäßige und
20 intensive Austausch mit Expert*innen des Architects4Future- Bündnisses München
21 nahegelegt.

22 [1] <https://www.gruene.de/themen/wohnen>

23 [2] <https://muenchen.digital/twin/>

Begründung

Das oberste Ziel deutscher Städte ist es, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird momentan vorrangig durch Neubaumaßnahmen verfolgt, was aus ökologischer Sicht bedenklich ist. Insbesondere das Parteiprogramm der CDU/ CSU mit dem Slogan „Bauen, Bauen, Bauen“, deren

Hauptaugenmerk zur Lösung des Problems in einer Beschleunigung der Versiegelung (z.B. Baulandmobilisierungsgesetz) bestehen [3], lässt bezweifeln, ob die umweltschädlichen Auswirkungen der Bauindustrie wirklich allen Parteien in vollem Ausmaß bewusst sind. Laut Architects4Future ist die **Bauwirtschaft nach wie vor weltweit für die meisten CO2-Emissionen verantwortlich** [4], weshalb ein Erreichen der Klimaziele nur in Zusammenarbeit mit der Bauindustrie und einer **Anpassung der Baumaßnahmen auf das Notwendigste** möglich ist.

Insbesondere in wachsenden Metropolregionen wie München findet nach wie vor ein **immenser Flächenfraß einhergehend mit Versiegelung** statt. Das Problem akut fehlender bezahlbarer Wohnungen wird durch Neubauten bislang offensichtlich nicht ausreichend und schnell genug gelöst.

Während der SARS-Covid19-Pandemie haben sich nicht nur neue Möglichkeiten in der Arbeitswelt ergeben durch Maßnahmen wie das Homeoffice, sondern der **Büroleerstand in den deutschen Großstädten ist rapide gestiegen** [5]. **Allein in München stehen Schätzungen zufolge knapp 1.000.000m² Bürofläche leer** (Stand zweites Quartal 2021) und die Leerstandsquote ist an die 5% Marke gestiegen [5]. Stellt man den aktuellen Büroflächenleerstand mit 980.400 m² [6] dem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 39m² pro Münchner*in [7] gegenüber, so ergibt sich daraus ein **Wohnraum-Potential für 25.138 Münchner*innen**. Bislang stellt dieser auch weiterhin steigende Büroleerstand jedoch ein ungenutztes Potential dar, da in München wie auch anderen bayerischen Städten keinerlei verbindliche Datenerfassung stattfindet.

Während in der Landeshauptstadt im Einzelhandel die Bestandserhebung seit 05.Juli bis November 2021 stattfindet und das Potential neuer Nutzungen geprüft wird [8], beruft sich die Stadtverwaltung bezüglich des Büroflächenleerstands nach wie vor auf die ungenauen und ungenügenden Leerstandsschätzungen privater Immobilienunternehmen. Die Schätzungen dieser Unternehmen bilden die einzige Datengrundlage.

Um das vollständige Ausmaß der leerstehenden Büroflächen und das immense Flächenpotential ausschöpfen zu können, ist eine kommunale **Datenerfassung daher unerlässlich. Diese kann im Rahmen des „Digital Twins“ von München stattfinden** - der Digital Twin wird bisher nur im Rahmen eines laufenden Förderprojektes zum Thema der Luftschadstoffmodellierung genutzt [2] - und stellt anschließend die Basis für eine mögliche Überprüfung auf Zwischennutzungskonzepte und Wohntauglichkeit dar, um den Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Wie eine solche Umnutzungsstrategie gesetzlich verankert sein kann, zeigt §246 BauGB, welcher im Rahmen der Flüchtlingswellen auf unbürokratischem und schnellem Weg die Unterbringung von Flüchtlingen in Gewerbeleerstand ermöglicht hat [9]. Die Werkzeuge zum Erreichen des Ziels der Wohnraumschaffung sollen daher um ein weiteres Instrument ergänzt werden. Dieses Werkzeug stellt die **Verpflichtung zur kommunalen Leerstandserfassung** dar.

Folgende Punkte sollten deshalb bearbeitet werden:

1. Erarbeitung einer allgemeingültigen Leerstandsdefinition

2. Erfassung des tatsächlichen gewerblichen Leerstands [in Kooperation mit "Digital Twin München"]

3. potentielle Ausweitung der Zweckentfremdungssatzung auf ungenutzten Büroleerstand

[3] <https://www.cducsu.de/themen/verkehr-umwelt-bau-ernaehrung-und-landwirtschaft/bauen-bauen-bauen-0>

[4] <https://www.architects4future.de/uber-uns>

[5] <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/muenchen-at-a-glance>

[6] https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/07/Colliers_M%C3%BCnchen_B%C3%BCrovermietung_Investment_Inf-ographics_2021q2_deautomatische-Speicherung-1.pdf

[7] <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/4044183.pdf>

[8] <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Zentrenkonzept.h-tml>

[9] <https://dejure.org/gesetze/BauGB/246.html>

Unterstützer*innen

Mona Fuchs (KV München), Ursula Harper (KV München), Max Seeberger (KV München), Dieter Janecek (KV München), Maria Hemmerlein (KV München), Aglaia Knotte (KV München), Karin Kübler (KV München), Uwe Zimmermann (KV München), Johannes Reichel (KV München)