



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Grünen – Rosa Liste

Rathaus

Datum: 06.10.2025

Neue Ideen statt Leerstand – soziale Nachnutzung für Münchens Hotels

Antrag Nr. 20-26 / A 05579 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 22.04.2025, eingegangen am 22.04.2025

Az. 0241.0-1-0244

Sehr geehrte Damen* und Herren,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen, dass die Stadtverwaltung eine Übersicht über leerstehende Hotels erstellt, die zuvor als Geflüchtetenunterkünfte genutzt wurden. Das Amt für Wohnen und Migration soll gemeinsam mit der Münchener Wohnen GmbH und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Konzept zur Nachnutzung erarbeiten, falls die Betreiber keine eigenen Pläne vorlegen. Dabei soll insbesondere die Unterbringung von Studierenden, Auszubildenden und die Schaffung von sozialem Wohnraum für einkommensschwache Gruppen in Betracht gezogen werden.

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Aufgrund der aktuellen Aufgabenfülle im Sozialreferat, erhalten Sie eine auf die wesentlichen Aspekte konzentrierte Antwort.

Zu Ihrem Antrag vom 22.04.2025 teile ich Ihnen gerne Folgendes mit:

Um die Möglichkeiten der Nachnutzung zu evaluieren, wird im Folgenden eine

Bestandsaufnahme der Hotels, die bisher als Unterkünfte für Geflüchtete genutzt wurden, dargestellt. Es handelt sich um insgesamt vier Hotels mit einem Gesamtvolumen von 1.294 Bettplätzen, situiert in den Stadtbezirken 2, 12 und 13.

In der Regel setzt eine Umnutzung von Beherbergungsbetrieben zu Wohnzwecken eine baurechtliche Umwidmung voraus. Dabei sind umfangreiche Anforderungen zu beachten, etwa im Bereich des Brand- und Schallschutzes, der barrierefreien Erschließung sowie der Einhaltung des Stellplatzschlüssels.

Bei Wohnheimen für Auszubildende und Studierende handelt es sich nicht um eine privilegierte soziale Nutzung, sondern um eine Wohnform für einen begrenzten Nutzer*innenkreis mit einer Aufenthaltsdauer, die deutlich über die Nutzungsdauer eines Hotelaufenthaltes hinausgeht. Vergleichbar verhält es sich bei der Nutzung als dauerhaften Wohnraum.

Oftmals befinden sich Hotels in Gewerbe- oder Kerngebieten, also in Bereichen, die vornehmlich als Zweckbestimmung ausdrücklich nicht dem Wohnen dienen. Erforderliche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter sind in diesen Gebieten nur unter strengen Voraussetzungen im Rahmen einer Ausnahme möglich.

Zwei der Hotels befinden sich in einem Gewerbegebiet, in dem eine Wohnheimnutzung planungsrechtlich unzulässig ist. Ein anderes Hotel befindet sich in einem Kerngebiet, in dem eine Wohnheimnutzung ebenfalls unzulässig erscheint. Alleinig ein Objekt mit bislang genutzten 90 Bettplätzen wäre aus planungsrechtlicher Sicht möglicherweise nutzbar, da es sich in einer planungsrechtlichen Gemengelage mit vorhandenen Wohnanteilen befindet. Eine dauerhafte Nutzung wäre aber, soweit die Verfügungsberchtigten sich dazu entschließen würden, mit umfassenden baulichen Anpassungen verbunden und würde eine rechtliche Umwidmung erfordern. Aufgrund der angespannten Haushaltsslage der Landeshauptstadt München und der Einsparungen, die auch im Sozialreferat vorzunehmen sind, ist die städtische Finanzierbarkeit eines Umbaus bzw. dessen Unterstützung leider nicht denkbar. Das Sozialreferat wird den Betreiber des Hotels jedoch darauf hinweisen, dass eine mögliche soziale Nachnutzung mit der Lokalbaukommission abgestimmt werden kann und dies seitens des Sozialreferats begrüßt werden würde.

Das Sozialreferat wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, leerstehende Objekte – soweit geeignet und darstellbar – einer sozialen Nutzung zuzuführen.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin