

An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

München, 25. November 2025

## Antrag

### Rückführung von Büroräumen zu Wohnraum

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Strategie zur Rückführung von Büroräumen in Wohngebäuden zu Wohnraum und damit ihrem eigentlichen Zweck auf- und umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Angebote, die im unmittelbaren Umfeld genutzt werden, wie z.B. Arzt- und Hebammenpraxen oder Nachhilfeeinrichtung (außer für diese finden sich im unmittelbaren Umfeld Lösungen).

#### Begründung:

In München besteht eine gravierende Wohnungsnot. Die dramatische Situation führt zu steigenden Zahlen an Wohnungslosen, immer längeren Wartezeiten für eine Sozialwohnung, stark steigenden Kosten für die öffentliche Hand (z.B. Kosten der Unterkunft) und vor allem massiv steigenden Mieten, die immer mehr Menschen an den Rand der Existenz und darüber hinausbringen. In diesem Mietennotstand muss die Stadt alle Mittel einsetzen, um für Verbesserungen zu sorgen.

In München wird eine unbekannte Zahl von Wohnungen für gewerbliche oder berufliche Zwecke legal genutzt (Zweckentfremdung). Bisher ist die Stadtverwaltung nur gegen illegale Nutzungen vorgegangen. Laut unterschiedlicher Meldungen konnten z.B. im Jahr 2023 66 illegale Nutzungen von Wohnungen aufgedeckt und wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Allein diese Zahl zeigt, dass vermutlich sehr viele Wohnungen legal zweckentfremdet sind.

Wenn eine Wohnung zu mehr als 50 Prozent für gewerbliche / berufliche Zweck genutzt wird, dann ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Diese Genehmigung kann aus ganz bestimmten Gründen zurückgenommen werden, u.a. bei öffentlichem Interesse. Angesichts der Lage in der Stadt, ist der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum von großem öffentlichem Interesse. Deswegen hat dieser Vorrang vor privatwirtschaftlicher Nutzung (z.B. bayrisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung vom Wohnraum oder Zweckentfremdungssatzung der LH München).

Es gibt bereits jetzt Hinweise, dass in verschiedenen Stadtbezirken ein Überangebot von Büroräumen besteht. Da mit Büroräumen meist eine höhere Miete erzielt werden kann als mit Wohnungen, ist das Interesse von Vermietern an einer Zweckentfremdung groß.

Laut des Berichts "Empty spaces und hybrid places" des Beratungsunternehmens McKinsey &

Company könnte der Bedarf an Büroflächen in München im Vergleich zu 2019 um 16 Prozent bis zu 25 Prozent sinken<sup>1</sup>. Dies ist vor allem auf die zunehmende Arbeit im Homeoffice zurückzuführen. Es werden also immer weniger Büroräume benötigt. Auch die Analyse des Wirtschaftsreferates zeigt eine Verdoppelung der leerstehenden Büroflächen in München in nur zwei Jahren bei einer Leerstandsquote von 8,7%<sup>2</sup>. Dieser Umstand sollte dazu genutzt werden, Wohnungen ihrem ursprünglichen Zweck zuzuführen.

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Gezeichnet:**

Stadträtin Marie Burneileit

Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>1</sup> [Empty spaces und hybrid places, Juli 2023, Mc Kinsey & Company](#)

<sup>2</sup> <https://www.wirtschaft-muenchen.de/produkt/muenchen-der-wirtschaftsstandort-fakten-und-zahlen-2025/>

**Stadtratsfraktion**

**Die Linke / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München