

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 23.01.2026

Anfrage Wohnen und Gewerbe 2:

Umwandlung von Gewerbe- und Büroflächen in Wohnraum – Projekte, Potenziale und Steuerung

München steht unter massivem Wohnungsdruck, während gleichzeitig erhebliche Gewerbe- und Büroflächen leer stehen bzw. neu entstehen. Vor diesem Hintergrund ist zentral, ob die Stadt die Umnutzung bestehender Gewerbeimmobilien zu Wohnraum systematisch ermöglicht, fördert oder verhindert – und ob es hierzu konkrete Projekte, messbare Potenziale und belastbare Zeitpläne gibt.

Die Verwaltung wird gebeten, die nachfolgenden Fragen vollständig, quantifizierbar und projektbezogen zu beantworten. Wo Daten nicht vorliegen, ist verbindlich darzulegen, welche Stelle zuständig ist, warum die Daten nicht vorliegen und bis wann sie erhoben und nachgereicht werden.

1. Konkrete Umwandlungsprojekte (Projektliste verpflichtend)

1.1 Projektliste 2020–2030: Bitte eine vollständige Projektliste aller dem Planungsreferat / der Lokalbaukommission / den zuständigen Referaten bekannten Projekte, bei denen seit 01.01.2020 eine Umwandlung von

- (i) Büro → Wohnen,
 - (ii) sonstiges Gewerbe → Wohnen,
 - (iii) gemischt genutzten Gebäuden mit Umnutzungsanteil zu Wohnen
- beantragt, genehmigt, abgelehnt oder in Planung gebracht wurde.

→ Die Liste ist tabellarisch zu liefern, je Projekt mindestens mit folgenden Feldern:

- a) Adresse/Flurstück (mind. Straße, Hausnummer),
- b) Stadtbezirk,
- c) Ausgangsnutzung,
- d) Zielnutzung,
- e) betroffene Fläche (m²),
- f) geplanter Wohnanteil (m²),
- g) voraussichtliche Wohneinheiten (Anzahl),
- h) Status (Vorprüfung/Bauantrag/Genehmigt/im Bau/Fertiggestellt/Abgelehnt/Zurückgezogen),
- i) Datum der entscheidenden Verfahrensschritte (Eingang, Genehmigung, Ablehnung),
- j) Planungsrechtliche Grundlage (B-Plan/§34/§35 o. ä.),
- k) Eigentümerstruktur (städtisch/privat/institutionell – soweit bekannt),

- 1.2 Zusatz: städtischer Bestand: Welche Umwandlungsprojekte betreffen städtische Liegenschaften oder Beteiligungen (z. B. städtische Gesellschaften)?
→ Bitte separat listen, inkl. Zeitplan und Entscheidungsstand.
- 1.3 Ergebniskennzahlen: Wie viele Projekte (Anzahl) und wie viel Umwandlungsvolumen (m², WE) ergeben sich seit 01.01.2020 jeweils getrennt nach Status:
a) eingereicht, b) genehmigt, c) abgelehnt, d) zurückgezogen, e) im Bau, f) fertiggestellt?

2. Fälle ohne Umwandlung trotz Leerstand (Negativliste, um Ausweichen zu verhindern)

- 2.1 Top-Leerstände ohne Umnutzung: Bitte benennen Sie die 30 größten (nach m²) der Stadt bekannten leerstehenden Büro-/Gewerbeobjekte (Stichtag laut Frage 2), bei denen keine Umwandlung zu Wohnen im Verfahren ist.
→ Tabellarisch: Adresse, Stadtbezirk, Leerstandsfläche (m²), geschätzte Dauer des Leerstands (Monate/Jahre – falls bekannt), Eigentümerstruktur (soweit bekannt), Begründung, warum keine Umnutzung (z. B. Planungsrecht, technische Hürden, Eigentümerwille etc.).
- 2.2 Kontakt- und Aktivitätsnachweis: Welche dieser 30 Fälle wurden seit 01.01.2024 von der Stadt aktiv hinsichtlich Umnutzungspotenzial angesprochen (Eigentümergespräch, Beratung, städtebauliches Konzept, Vorbescheid-Beratung etc.)?
→ Bitte je Objekt Datum, beteiligte Dienststelle, Ergebnis.

3. Potenziale bis 2030 (konkret, zahlenbasiert, mit Szenarien)

- 3.1 Potenzialabschätzung: Welche quantifizierte Umnutzungskapazität (m² und potenzielle WE) sieht die Stadt bis 31.12.2030 realistisch in bestehenden Gewerbe-/Büroflächen?
→ Bitte mindestens drei Szenarien: konservativ / realistisch / ambitioniert, jeweils mit Annahmen.
- 3.2 Priorisierte Standorte: Welche konkreten Standorte (Straßenzüge, Quartiere, Gewerbegebiete) identifiziert die Stadt als prioritär für Umwandlung bis 2030?
→ Bitte je Standort: grobe Potenzialspanne (m²/WE), Haupthürden, erforderliche planungsrechtliche Schritte.
- 3.3 Umsetzungsfahrplan: Welche konkreten Maßnahmen plant die Stadt bis 2030, um Umwandlungen zu erhöhen?
→ Bitte mit Zeitplan, zuständigem Referat, messbaren Zielgrößen (z. B. Anzahl Beratungen, Anzahl Verfahren, m²/WE p. a.).

4. Steuerung, Zielkonflikte, Neubau vs. Umnutzung

- 4.1 Zielkonflikt Gewerbeentwicklung: Wie stellt die Stadt sicher, dass Gewerbeflächenentwicklung (Neubau/Erweiterung) nicht gleichzeitig Leerstände erhöht, während Umnutzungspotenziale ungenutzt bleiben?
→ Bitte konkrete Kriterien nennen, wann die Stadt Neubau Gewerbe zurückstellt bzw. Umnutzung priorisiert.
- 4.2 Prüfpflicht bei Leerstand: Gibt es in der Verwaltung eine verbindliche Prüfroutine, bei bekannten Leerständen Umnutzung zu Wohnen systematisch zu prüfen (z. B. Checkliste, Beratungspfad, Standardprozess)?
→ Falls ja: bitte Prozessbeschreibung. Falls nein: bitte begründen, warum nicht.

Ziel der Anfrage

Ziel dieser Anfrage ist eine vollständige, überprüfbare Transparenz über tatsächliche Umwandlungsprojekte, die Größenordnung der Umnutzung und die konkret benennbaren Hemmnisse – damit der Stadtrat politische Steuerung nicht auf Basis von Einzelfällen oder unverbindlichen Einschätzungen, sondern auf Basis projektbezogener Daten vornehmen kann.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)