



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat Dirk Höpner

Stadtratsfraktion der ÖDP / München-Liste

Rathaus

Datum: 03.02.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Kölner Ansatz für Studierenden-Appartements auch in München?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01439 von Herrn Stadtrat Dirk Höpner
vom 22.12.2025, eingegangen am 29.12.2025

Az. D-HA II/V1 0241.1-7-0120

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

in Ihrer Anfrage vom 22.12.2025 führen Sie Folgendes aus:

„Nach Medienberichten (u.a. WDR) werden in Köln vorübergehende Notschlafstellen für wohnungssuchende Studierende angeboten, die ehemals als Unterkünfte für Geflüchtete gedient haben. Die Schlafstellen sind nur rudimentär ausgestattet und nur als Provisorium gedacht.¹

Nachdem die Zahl der Geflüchteten auch in der Region München zurückgeht bzw. immer mehr Geflüchtete in Arbeit kommen, ergeben sich aus diesem Kölner Ansatz vielleicht neue Möglichkeiten auch für München, zumindest für Interimsplätze.

Der Münchner Merkur berichtete am 27. September 2025, dass durchaus Plätze in Unterkünften frei seien: „Die Kapazitäten in den Unterkünften sind laut der Statistik des Landratsamts mehr als ausreichend: Die Unterkünfte haben im Juli rund 6800 Plätze geboten, davon waren fast 1790 Plätze frei. Allerdings betont das Landratsamt, dass die Grafik nur eine Momentaufnahme zeige. „Die Auslastung kann während eines Jahres sehr unterschiedlich sein, Unterkünfte kommen hinzu, andere fallen weg“, sagt eine Sprecherin.“²

Zu Ihrer Anfrage vom 22.12.2025 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

¹ <https://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/koeln-notfallschlafstelle-studierende-100.html>

² https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/fluechtlinge-im-landkreis-muenchen-so-ist-die-lage-in-den-unterkuenften-und-auf-dem-arbeitsmarkt-93956693.html?utm_source=chatgpt.com

Unterkünfte für Geflüchtete haben im Baurecht eine besondere Stellung. Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält spezielle Regelungen, die es ermöglichen, von bestimmten Vorschriften, wie Bebauungsplänen, abzuweichen. Insbesondere § 246 BauGB ermöglicht solche Ausnahmen in Gewerbe- oder Außenbereichen. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass schnell geeignete Unterkünfte für geflüchtete Personen geschaffen werden können, um der gesetzlichen Verpflichtung zur Unterbringung gerecht zu werden.

Für Wohnheime für Studierende gelten diese gesetzlich geregelten baurechtlichen Sonderregelungen wie für Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten nicht. Sie dienen vielmehr einem bestimmten Nutzerkreis, also den Studierenden, und sind nicht mit der Unterbringung von Geflüchteten vergleichbar.

Das gilt auch für die Bereitstellung von Notschlafplätzen als Nachnutzung in solchen Objekten. Auch wenn diese Notschlafplätze lediglich als vorübergehende Lösung gedacht sind und rudimentär ausgestattet sein mögen, sind sie dennoch für einen längeren Zeitraum bestimmt. In diesem Sinne werden sie vergleichbar mit einer Nutzung als dauerhaftem Wohnraum angesehen.

Diese Tatsache, dass es sich bei der Nutzung für Studierende um eine potenzielle Nutzungsänderung handelt, ist von wesentlicher Bedeutung und unterliegt anderen baurechtlichen Anforderungen als eine Unterkunft für Geflüchtete.

Eine Umnutzung zu einem Studierendenwohnheim wäre baurechtlich nur dann möglich, wenn die ehemalige Unterkunft für Geflüchtete in einem Gebiet liegt, in der Wohnnutzung grundsätzlich erlaubt ist. In anderen Fällen ist eine Umnutzung zu einem Studierendenwohnheim nicht möglich.

Bei noch laufendem Betrieb einer Unterkunft zur Unterbringung Geflüchteter würden Notschlafplätze für Studierende der für die Unterbringung Geflüchteter erteilten Baugenehmigung und auch kostenrechtlichen Vorgaben zuwiderlaufen.

Frage 1:

Bisher befasst sich der Stadtrat regelmäßig mit Neubau, Erweiterung und Verlängerung von Unterkünften für Geflüchtete. Gibt es mittlerweile zugleich schon Leerstände in solchen Unterkünften, zumindest vorübergehend?

Antwort:

Die Landeshauptstadt München (LHM) hat im Bereich der Unterbringung Geflüchteter keine freien Kapazitäten, auch nicht in der nächsten Zeit.

Die Zugangszahlen Geflüchteter aus bestimmten Herkunftsländern sinken zwar, im Bereich Geflüchteter aus der Ukraine sind diese jedoch gleichbleibend hoch. Monatlich werden der LHM durch die Regierung von Oberbayern (ROB) aufgrund der aktuellen Erfüllungs-(Unter-)quote von 83,80 % dauerhaft ca. 200 Geflüchtete i.d.R. aus der Ukraine zugewiesen.

Das Unterbringungssystem der LHM im Bereich der Geflüchteten ist jedoch nahezu ausgelastet. In den (Stand 31.12.2025) derzeit 45 durch die LHM betriebenen Unterkünften für Geflüchtete sind 10.974 Bettplätze (BPL) vorhanden und 7.485 belegt. 2.025 dieser BPL sind aufgrund von Sanierungsarbeiten, aber auch wegen der Belegung aufgrund unterschiedlichster Familienkonstellationen blockiert. Für eine Belegung tatsächlich frei sind demnach nur 1.464 BPL. Diese Plätze werden für die monatlichen Zuweisungen benötigt.

In den Unterkünften der LHM zur Unterbringung Geflüchteter gibt es demnach keine Leerstände, auch nicht nur vorübergehende. Ebenso wird es durch schließende Unterkünfte

keine Leerstände geben, die eine auch nur vorübergehende Bereitstellung von Notschlafstellen für Studierende realisierbar machen würden. Wenn Unterkünfte der LHM schließen müssen, wird einerseits das bis zum letztmöglichen Zeitpunkt zur Unterbringung Geflüchteter genutzte Objekt umgehend zurückgebaut und der vorgesehenen Nachnutzung zugeführt oder es geht, wenn andererseits Mietverträge über Objekte enden, die Verfügungsgewalt über das Eigentum wieder vollumfänglich auf die privaten Eigentümer über. Angesichts dessen ist weiterhin von einem anhaltenden Bedarf an Kapazitätserweiterungen durch Neubau, Erweiterung und Verlängerung von Unterkünften für Geflüchtete auszugehen. Vor diesem Hintergrund lassen sich mögliche Überlegungen zur Einrichtung von Notschlafstellen für Studierende bei eventuellen Leerständen in München derzeit nicht weiterverfolgen.

Frage 2:
Wenn ja, warum?

Antwort:
Siehe Antwort zu Frage 1

Frage 3:
Könnten solche Unterkünfte ggf. als provisorische Wohnmöglichkeiten für Studierende adäquat hergerichtet und genutzt werden?

Antwort:
siehe Antwort zu Frage 1
Eine Nachnutzung von geschlossenen oder schließenden Unterkünften für Geflüchtete in München mit Notschlafplätzen für Studierende ist weder gegeben noch realisierbar.

Frage 4:
Könnte die Stadt auf Gemeinden im Umland zugehen mit der Frage, ob und wo evtl. schon Unterkünfte frei geworden sind und die Stadt daran partizipieren könnte?

Antwort:
Aus dem angegebenen Merkur - Artikel geht nicht hervor, dass im Landkreis München dauerhaft nicht mehr genutzte Kapazitäten aus der Unterbringung Geflüchteter für ggf. andere Zwecke zur Verfügung stünden. Vielmehr wurde neben der „Momentaufnahme“ der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Unterbringungssituation, nämlich der Aussage, dass laut der Statistik des Landratsamtes München die Kapazitäten zur Unterbringung Geflüchteter dort derzeit mehr als ausreichend seien, die viel wichtigere und eindeutige Aussage getroffen, dass der Landkreis weiterhin dringend Unterkunftskapazitäten sucht. In Kenntnis dieser Sachlage erscheint die gewünschte Anfrage an Gemeinden im Umland nicht angebracht.

Frage 5:
Was kann getan werden, um den Freistaat dazu zu bewegen, seine freistehenden Immobilien für Studierende zur Verfügung stellen, anstatt sie zu verscherbeln (z.B. Justizzentrum)?

Antwort:
Zunächst ist festzuhalten, dass wie im privaten Bereich auch der Freistaat Bayern über sein Eigentum (u. a. an Liegenschaften) die Verfügungsgewalt hat. Selbstverständlich macht die LHM bei Verkauf von Liegenschaften des Freistaates auf dem Stadtgebiet Münchens ihre Interessen in unterschiedlichster Form geltend.

Der Verkauf des alten Strafjustizzentrums in München (Nymphenburger Straße 16) ist umstritten und noch nicht abgeschlossen, obwohl der Freistaat Bayern den Verkauf mit dem Verweis auf Haushaltsnotwendigkeiten beschlossen hat. Oberbürgermeister Reiter und Münchner Vereine setzen sich dafür ein, dort die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu ermöglichen oder fordern gemeinwohlorientierte Nutzung statt Verkauf an private Investoren ein. Zudem wird über die Petition „Wohnraum statt Rendite – Verkauf des Justizzentrums stoppen!“ der Landtag noch entscheiden müssen. Die Zukunft der Liegenschaft wird also noch intensiv, auch zwischen Freistaat und der Stadt München, diskutiert.

Nach sorgfältiger Prüfung kann ich Ihnen daher nur mitteilen, dass eine Umsetzung des Vorschlags aufgrund der dargestellten Gegebenheiten und mit Blick auf die Rechtslage leider nicht möglich ist.

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