



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion
München

Rathaus

Datum: 17.02.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Rückführung von Büroräumen zu Wohnraum

Antrag Nr. 20-26 / A 06094 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 25.11.2025, eingegangen am 25.11.2025

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0105

Sehr geehrter Herr Stadtrat Jagel,
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 Strategie zur „Rückführung von Büroräumen in Wohnraum“ entwickelt und umsetzt. Die hierfür in Frage kommenden rechtlichen Möglichkeiten sind insbesondere der Vollzug der Zweckentfremdungssatzung (ZeS) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Diese beiden Rechtsgebiete werden von der Stadtverwaltung entsprechend vollzogen.

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.

Zu Ihrem Antrag vom 25.11.2025 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Ein seit langer Zeit bestehendes oberstes Ziel der Landeshauptstadt München ist es, für die Münchner*innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

So engagiert sich die Landeshauptstadt München in hohem Maße, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, den städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und den Neubau von Wohnraum zu fördern.

Ich möchte hierzu exemplarisch auf das aktuelle wohnungspolitische Handlungsprogramm („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705), auf die stetige Erweiterung von Erhaltungssatzungsgebieten, eine eigene städtische Mietberatung und weiterer vielfältiger Angebote verweisen.

Ganz grundsätzlich stehen somit verschiedene rechtliche Instrumente und Möglichkeiten zum Erhalt bzw. der Sicherung von bestehendem Wohnraum zur Verfügung.

Ihr Antrag formuliert als Arbeitsauftrag, dass die Stadtverwaltung eine Strategie zur Rückführung von Büroräumen in Wohngebäuden zu Wohnraum entwickeln soll.

Ihr Antrag kann – im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vorgaben – nicht umgesetzt werden. Nach Recht und Gesetz ist eine gewerbliche Nutzung entweder legal oder illegal. Wenn eine legale Nutzung von gewerblichen Räumen in Wohnhäusern vorliegt, ist keine Handhabe möglich.

Es gibt eine Vielzahl von Neubauten, u. a. auch aus den 60iger bis 70iger Jahren, in denen etwa bereits Hausarztpraxen oder Büros von Beginn an im damaligen Neubau berücksichtigt bzw. genehmigt sind. D. h. hier liegt baurechtlich schon kein Wohnraum vor, auch die Zweckentfremdungssatzung findet aus diesem Grund keine Anwendung.

Eigentümer*innen und Vermieter*innen handeln in diesen Fällen legal. Der „eigentliche Zweck“ der aktuellen Nutzung, wie in Ihrem Antrag formuliert, ist eben genau diese Nutzungsart von Beginn an.

Einzig mögliche Option, um in diesen Fällen Wohnraum zu schaffen, ist eine freiwillige entsprechende Nutzungsänderung durch die entsprechenden Eigentümer*innen.

Anders stellt sich die Situation bei einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum dar: Sollte ein Gewerbe in baurechtlich genehmigtem Wohnraum ausgeübt werden, kann entweder zweckentfremdungsrechtlich dagegen vorgegangen werden oder im Rahmen des Bauordnungsrechts.

Das Sozialreferat vollzieht die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen so stringent wie rechtlich möglich, um Wohnraum für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten.

Auch das bauordnungsrechtliche Einschreiten gegen rechtswidrige Zustände ist etabliert und wird entsprechend vollzogen.

Einem etwaigen Überangebot an Büroräumen kann mit der Umsetzung Ihres Antrags, wie ausgeführt, aus rechtlichen Gründen nicht begegnet werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt
Stadtdirektor