

ANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



30.04.2026

Wohnungsnot bekämpfen:

Temporäre Nutzung leerstehender Bürogebäude für vielfältige Wohnformen in München

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt ein entsprechendes Konzept zur befristeten Umnutzung leerstehender Büroimmobilien für Wohnzwecke zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen:

1. Erfassung geeigneter Objekte:
Die Stadt ermittelt systematisch leerstehende oder mindergenutzte Bürogebäude, die sich grundsätzlich für eine temporäre oder sogar längerfristige Wohnnutzung eignen.
2. Erleichterung befristeter Umnutzungen:
Für geeignete Gebäude werden pragmatische und beschleunigte Genehmigungsverfahren geschaffen, um eine temporäre Wohnnutzung rechtssicher und zügig zu ermöglichen, ohne dauerhafte Nutzungsänderungen vorwegzunehmen. Hier sollte der Bau Turbo für Flächen bis zu 7.000qm umgesetzt werden und in Form einer Testphase die Befreiung des Freiflächennutzungsschlüssels erprobt werden, wie es z.B.: in Regensburg gehandhabt wird.
3. Erleichterung langfristiger Umnutzungen:
Falls baurechtlich sinnvoll und möglich soll auch die langfristige Umwandlung, ggf. nach einer Phase der temporären Nutzung, pragmatisch und beschleunigt ermöglicht werden, falls der Gebäudeeigentümer dies wünscht.
4. Kooperation mit Eigentümern:
Die Stadt tritt aktiv an Eigentümer leerstehender Büroflächen heran und bietet ihnen einen temporäre oder sogar langfristige Nutzungsänderung sowie eine beschleunigte Baurechtsschaffung an.

5. Vielfältige temporäre Wohnformen:

Die temporäre Nutzung soll ausdrücklich für verschiedene Formen des vorübergehenden Wohnens geöffnet werden, insbesondere für:

- Studierende und Auszubildende,
- Berufsanfänger und Fachkräfte auf Zeit,
- Pendlerinnen und Pendler,
- Personen in Übergangssituationen (z. B. nach Trennung, Arbeitsplatzwechsel oder Wohnungssuche),
- soziale und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte.

6. Die Nutzung kann sowohl über die direkte Vermietung von Wohnraum, möbliert oder unmöbliert, zeitlich beschränkt oder dauerhaft erfolgen oder über die Vermietung an einen Betreiber wie ein Bordinghaus, einen Betreiber für studentisches Wohnen, einen Werkwohnungsanbieter, einen gemeinnützigen Träger oder sonstige Anbieter erfolgen.

7. Einsatz modularer und reversibler Lösungen:

Die Umnutzung soll durch einfache, kosteneffiziente und rückbaubare Ausbaumaßnahmen erfolgen (z. B. modulare Wohneinheiten), um eine schnelle Bereitstellung zu ermöglichen und die ursprüngliche Nutzungsperspektive zu erhalten.

8. Pilotprojekte:

Es werden kurzfristig mehrere Pilotprojekte gestartet, um unterschiedliche Wohnformen zu erproben und das Modell bei Erfolg auszuweiten.

Begründung:

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in München betrifft breite Teile der Bevölkerung – nicht nur Studierende, sondern auch viele andere Gruppen, die auf flexible und kurzfristig verfügbare Wohnangebote angewiesen sind.

Gleichzeitig stehen – auch infolge veränderter Arbeitsmodelle – zunehmend Büroflächen leer oder werden nicht mehr vollständig genutzt. Diese Flächen bieten ein erhebliches Potenzial, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Bauflächen auszuweisen oder langwierige Neubauprojekte abzuwarten.

Eine befristete und flexible Umnutzung ermöglicht es, schnell auf den Wohnraumbedarf zu reagieren und gleichzeitig die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer zu berücksichtigen. Durch reversible und modulare Lösungen bleibt die spätere Rückführung zur Büronutzung möglich.

Die Öffnung für verschiedene Formen des temporären Wohnens stellt sicher, dass möglichst viele Bedarfsgruppen profitieren und der vorhandene Raum effizient genutzt wird.

Die Maßnahme trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei, reduziert Leerstand und stärkt eine flexible, gemischte Nutzung der Stadt.

Sabine Bär (Initiative)

Stadträtin

Hans Hammer

Stadtrat