

Umbauagentur „Büro zu Wohnen“

- Finanzierungsbeschluss -

Stadtratsanträge

- 1. München wird Umbaustadt 3 – Anreize und Beratung für mehr Bestandserhalt**
Antrag Nr. 20-26 / A 05104 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024
- 2. München wird Umbaustadt 4 - GebäudeRettungsProgramm**
Antrag Nr. 20-26 / A 05105 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024
- 3. Wohnen auf ehemaligen Büroflächen - München als Umbaustadt**
Antrag Nr. 20-26 / A 05489 von der SPD / Volt Fraktion vom 14.03.2025
- 4. „Umwandlung von Bürostandorten in echte Wohnnutzungen“**
Antrag Nr. 20-26 / A 06127 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz,
Herrn StR Winfried Kaum vom 02.12.2025
- 5. Wohnungsnot bekämpfen: Temporäre Nutzung leerstehender Bürogebäude
für vielfältige Wohnformen in München**
Antrag Nr. 20-26 / A 06546 von Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Hans Hammer
vom 30.04.2026
- 6. Temporäres Pop-Up-Wohnen in leerstehenden Bürogebäuden ermöglichen**
Antrag Nr. 26-32 / A 00052 der SPD-Stadtratsfraktion, Die Grünen – Rosa-Liste,
FDP FREIE WÄHLER Stadtratsfraktion vom 24.06.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00998

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	München entwickelt sich weiter dynamisch, so dass Bauen und Wohnen zentrale Themen der Stadtpolitik bleiben. Dabei kommt dem Gebäudebestand eine wachsende Bedeutung zu. Angesichts leerstehender Bürogebäude bei gleichzeitig hohem Wohnraumbedarf bietet deren Umwandlung großes Potenzial. Aus diesem Grund hat Oberbürgermeister Dominik Krause direkt nach seinem Amtsantritt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Stadtrat vor der Sommerpause mit dieser Thematik und mit der Gründung einer „Umbauagentur“ zu befassen. Zudem werden mehrere Stadtratsanträge verschiedener Stadtratsfraktionen zum Thema behandelt.
Inhalt	Um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam zu begegnen, soll die Aktivierung von Bestandsflächen systematisch gestärkt und organisatorisch gebündelt werden. Vorgeschlagen wird die Gründung einer zentralen Umbauagentur als koordinierende und umsetzungsorientierte Einheit innerhalb der Stadtverwaltung. Ziel der Umbauagentur ist es, Büroleerstand zu identifizieren und Eigentümer*innen leerstehender oder mindergenutzter Bürogebäude bestmöglich strategisch darin zu unterstützen, diese Flächen in Wohnraum zu überführen, um damit einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkosten 2026: 566.331 € (Sachmittel: 200.000 €; Personalmittel: 366.331 €) Gesamtkosten 2027: 2.782.905 € (Sachmittel: 1,5 Mio. €, Personalmittel: 1.282.905 €) Gesamtkosten 2028: 2.966.820 € (Sachmittel: 1,5 Mio. €, Personalmittel: 1.466.820 €)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ einzurichten und alle hiermit verbundenen Schritte durchzuführen. Hiermit ist die Schaffung von zusätzlichen 12 Stellen-VZÄ und die Bereitstellung von Sachmitteln verbunden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Umbauagentur, Büro zu Wohnen, Leerstand
Ortsangabe	(-/-)

Umbauagentur „Büro zu Wohnen“

- Finanzierungsbeschluss -

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00998

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 05104
2. Antrag Nr. 20-26 / A 05105
3. Antrag Nr. 20-26 / A 05489
4. Antrag Nr. 20-26 / A 06127
5. Antrag Nr. 20-26 / A 06546
6. Antrag Nr. 26-32 / A 00052
7. Stellungnahme SKA vom 07.07.2026
8. Stellungnahme KOM vom 06.07.2026
9. Stellungnahme POR vom 07.07.2026

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Vortrag der Referentin.....	2
	1. Anlass.....	2
	2. Umwandlung Büro zu Wohnen	3
	3. Gründung einer Umbauagentur	5
	3.1 Zielsetzung	5
	3.2 Aufgaben der Umbauagentur	5
	3.3 Schnittstellen	6
	3.4 Organisatorische Verortung	7
	4. Personalbedarf	7
	5. Büroraumbedarf.....	10
	6. Sachmittelbedarf.....	10
	7. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung.....	11
	8. Behandlung von Stadtratsanträgen.....	12
	9. Beteiligungen.....	17
II.	Antrag der Referentin	18
III.	Beschluss.....	20

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Die Landeshauptstadt München steht aktuell vor konkurrierenden Herausforderungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit stetigem Wohnraumbedarf auf der einen und endlicher Flächen- und Rohstoffressourcen auf der anderen Seite. München entwickelt sich weiter dynamisch, so dass Bauen und Wohnen zentrale Themen der Stadtpolitik bleiben.

Dabei kommt dem Gebäudebestand eine wachsende Bedeutung zu. Angesichts leerstehender Bürogebäude bei gleichzeitig hohem Wohnraumbedarf bietet deren Umwandlung großes Potential.

Aus diesem Grund hat Oberbürgermeister Dominik Krause direkt nach seinem Amtsantritt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Stadtrat vor der Sommerpause mit dieser Thematik und mit der Gründung einer „Umbauagentur“ zu befassen.

Zudem werden die folgenden Stadtratsanträge behandelt:

- München wird Umbaustadt 3 - Anreize und Beratung für mehr Bestandserhalt
Antrag Nr.20-26 / A 05104 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024
- München wird Umbaustadt 4 – GebäudeRettungsProgramm
Antrag Nr.20-26 / A 05105 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024
- Wohnen auf ehemaligen Büroflächen – München als Umbaustadt
Antrag Nr. 20-26 / A 05489 der SPD / Volt Fraktion vom 14.03.2025
- Umwandlung von Bürostandorten in echte Wohnnutzungen,
Antrag Nr. 20-26 / A 06127 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn Winfried Kaum vom 02.12.2025
- Wohnungsnot bekämpfen: Temporäre Nutzung leerstehender Bürogebäude für vielfältige Wohnformen in München
Antrag Nr. 20-26 / A 06127 von Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Hans Hammer vom 30.04.2026
- Temporäres Pop-Up Wohnen in leerstehenden Bürogebäuden ermöglichen
Antrag Nr. 26-32 / A 00052 der SPD-Stadtratsfraktion, Die Grünen – Rosa-Liste, FDP FREIE WÄHLER Stadtratsfraktion vom 24.06.2026

Die vorliegende Beschlussvorlage steht in einem größeren Zusammenhang:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat zum Thema „München wird Umbaustadt“ im April 2025 bereits eine Fachveranstaltung mit Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft durchgeführt. Dabei wurden die Herausforderungen und Handlungsoptionen im Umgang mit dem Planen und Bauen im Bestand diskutiert.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in einer weiteren Beschlussvorlage im 2. Halbjahr 2026 den aktuellen Umgang mit dem Bestand darzustellen. Zusammengeführt wird dies in der „Münchner Umbaustrategie“. Im Rahmen dieser gesonderten Beschlussvorlage werden daher folgende weitere Stadtratsanträge behandelt werden:

- München wird Umbaustadt 1 - mit „Umbauordnung“ und „Gebäude-Erhaltungssatzung“
Antrag Nr. 20-26 / A 05102 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024
- München wird Umbaustadt 2 - Wettbewerbe und Vergaben
Antrag Nr.20-26 / A 05103 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024
- Klimaneutrales München bis 2035 – Maßnahme 1: Neue Impulse für vielfältige und klimafreundliche Nutzungen der Straßen
Antrag Nr. 14-20 / A 05943 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 19.09.2019
- Nachverdichtung nach dem Modell München 2+,
Antrag Nr. 20-26 / A 06128 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.12.2025

Zuständig für die Entscheidung über die aktuelle Vorlage zur Gründung einer Umbauagentur ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Umwandlung Büro zu Wohnen

Angesichts der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt auf der einen und dem Leerstand von Büroimmobilien auf der anderen Seite sowie vor dem Hintergrund der Klima- und Bauwende beschäftigen sich bundesweit verschiedene Initiativen mit den Möglichkeiten und Potenzialen einer Umwandlung von leerstehenden Büros in Wohnungen.

So betrachtet beispielsweise das Münchner ifo-Institut in seiner Studie „Homeoffice und die Zukunft der Büros“ aus dem Jahr 2024 u.a. die Umnutzung leerstehender Büros zu Wohnraum¹. Für die möglichen Umnutzungen geht die Studie von einem technischen und baurechtlichen Potenzial von etwa 30 % des Büroleerstands aus, wovon allerdings nur ein Teil auch wirtschaftlich sei. Bezogen auf den zum Zeitpunkt der Studie aktuellen Leerstand zuzüglich eines erwarteten Nachfragerückgangs auf Grund von Homeoffice bestehe in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) ein mittelfristiges Umnutzungspotenzial von 5,8 Millionen qm Bürofläche. Unter Berücksichtigung eines umbaubedingten Flächenverlustes von 20 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 qm ergebe sich in diesen Städten ein theoretisches Potenzial von rund 60.000 Wohnungen.

Auch auf die aktuelle Publikation „O2H – Office to Housing“ des BDA Bayern sei hier verwiesen, die eine Handreichung zur Umwandlung leerstehender Bürogebäude in (bezahlbaren) Wohnraum gibt².

An dieser Stelle sei auch das neue KfW-Programm 266 „Gewerbe zu Wohnen“³ genannt, das Investoren mit einem Zuschuss von bis zu 30.000 € pro Wohneinheit bei der Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen fördert (für max. 10 Wohneinheiten). Die Zuschussförderung für Investor*innen geeigneter Gewerbe- und anderer Nichtwohngebäude soll einen Impuls zur Nutzung des vorhandenen Potenzials setzen und zur Realisierung in mehr Kommunen beitragen.

Darüber hinaus gibt es für Modellvorhaben vom Land, Bund und EU diverse Förderaufrufe, die für einzelne Maßnahmen gemeinsam mit der Kommune beantragt werden können. Genannt sei hier das Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“⁴ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

¹ <https://www.ifo.de/publikationen/2024/monographie-autorenschaft/homeoffice-und-die-zukunft-der-bueros>

² Arbeitsgruppe O2H BDA Bayern: Office to Housing - Eine Handreichung zur Transformation ungenutzter Büroflächen in bezahlbaren Wohnraum, 2025

³ www.kfw.de/266

⁴ <https://leerstand-jetzt-wohnen.de/>

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 zu den „Ten Towers“ wurde in München erst kürzlich ein wegweisendes Projekt zur Umnutzung leerstehender Büroflächen in Wohnnutzung für Studierende und Auszubildende auf den Weg gebracht, das von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung intensiv unterstützt wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19117).

Das Umbau-Potenzial für die Landeshauptstadt München zu ermitteln und weitere geeignete Pilotprojekte zu identifizieren, wird eine wesentliche Aufgaben der zu gründenden Umbauagentur sein (siehe hierzu Kapitel 3 dieser Beschlussvorlage).

Aktuell hat sich der Büroleerstand im Marktgebiet München laut Colliers im ersten Quartal 2026 auf 10 Prozent erhöht, verglichen mit 9,1 Prozent vor 12 Monaten. Den Leerstandspeak erwartet Colliers im Verlauf des Jahres 2026. In den Zentrumslagen ist der Büroleerstand weiterhin vergleichsweise gering.

Die Durchschnittsmiete für Büroimmobilien blieb mit 26,40 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil (Vorjahr: 26,20 Euro pro Quadratmeter). Im Vergleich mit den Angebotsmieten für Wohnungen lag sie somit über den durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten (2025: 22,52 Euro pro Quadratmeter) und etwa gleichauf mit den durchschnittlichen Erstvermietungsmieten (2025: 25,93 Euro pro Quadratmeter).

Der Anstieg der Spitzenmiete für Büroimmobilien setzte sich fort und erreichte mit 61,50 Euro pro Quadratmeter ein neues Höchstniveau (Vorjahr: 54,00 Euro pro Quadratmeter).

Im Jahr 2022 arbeiteten 516.000 Bürobeschäftigte in München. Die letzte Erwerbstätigenprognose aus dem Jahr 2024 geht für München bis 2040 von einem Anstieg der Bürobeschäftigten – je nach Szenario – zwischen 92.000 bis 168.000 Bürobeschäftigten aus. Selbst wenn viele Unternehmen durch Homeoffice aktuell Büroflächenbedarfe einsparen, bleibt die generelle Nachfrage nach Büroflächen in München auch in Zukunft hoch. Gerade bei Großunternehmen ist zudem mittlerweile ein Trend „back to the office“ zu beobachten.

Stellt man den Anstieg der Büroflächennachfrage durch die zunehmende Bürobeschäftigtenzahl und die (Home-Office bedingte) rückläufige Flächennachfrage gegenüber, wird in der Erwerbstätigenprognose im Ergebnis je nach Szenario mit 5 bis 11 Prozent Rückgang der Flächennachfrage gerechnet.

Es ist davon auszugehen, dass München weiterhin ein attraktiver Standort für Firmenniederlassungen bleibt. Insofern ist es auch weiterhin notwendig, neue attraktive Büroflächen insbesondere in gut erschlossenen zentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Die Nachfrage wird sich standortspezifisch stärker als bisher ausdifferenzieren. Somit ist dauerhaft ein Nebeneinander von teurem Büroneubau in zentralen Lagen und steigenden Büro-Leerständen bzw. sinkenden Büromieten in peripheren Lagen bzw. mit schlechter ESG⁵-Einwertung zu erwarten, was den Münchner Büromarkt weiter polarisieren wird. Der Handlungsdruck für Eigentümer*innen zur Sanierung, Modernisierung oder auch zur Umnutzung nimmt somit zu.

Gleichwohl erfordert die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum eine sorgfältige Planung und Berücksichtigung verschiedener Faktoren. Nicht jedes leerstehende Gewerbeobjekt eignet sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Um für eine Umnutzung in Frage zu kommen, muss das Objekt leer stehen, dauerhaft auf dem Büroflächenmarkt nicht vermietbar sein und günstige bauliche Voraussetzungen aufweisen, damit die baulichen Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar sind.

⁵ Die ESG-Einwertung (Environmental, Social, Governance) von Büroimmobilien bezieht sich auf die Analyse und Bewertung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien in Bezug auf diese Immobilien. Eine positive ESG-Einwertung kann den Wert einer Büroimmobilie steigern, die Attraktivität für Mieter*innen erhöhen und langfristige Investitionsrenditen fördern.

Die Umnutzung nicht mehr benötigter und leerstehender Büros in Wohnraum ist vor allem in Kerngebiets- und Mischgebietsflächen ein zunehmend relevantes und herausforderndes Thema. Eine im Wege der Befreiung zu überwindende Einschränkung für die mögliche Umnutzung von leerstehenden Büroflächen zu Wohnen liegt hingegen vor, wenn sich das Objekt in einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten oder faktisch vorhandenen Gewerbegebiet befindet. In Gewerbegebieten ist Wohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aus diesem Grund stellt eine Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen vor allem in den Gebietskategorien „Kerngebiet“ und „Mischgebiet“ eine einfachere Veränderung dar.

Darüber hinaus sind verschiedene immobilienwirtschaftliche Marktmechanismen und steuerrechtliche Rahmenbedingungen für die individuellen Entscheidungsprozesse der einzelnen Bestandshalter relevant. Es hängt in rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht somit sehr stark vom Einzelfall ab, ob eine Umnutzung möglich und sinnvoll ist.

Vor dem Hintergrund des angespannten Münchner Wohnungsmarktes und angesichts des steigenden Leerstands von Büroimmobilien liegt eine große Chance in der Umwandlung dieser Objekte hin zu Wohnnutzung. Gleichzeitig ist für die weitere Prosperität der Stadt die Gewerbeflächenentwicklung auch in Zukunft von großer Bedeutung. Die Frage einer Umnutzung von Büro zu Wohnen muss daher stets aus diesen beiden konkurrierenden Blickwinkeln betrachtet und immer am konkreten Objekt beurteilt werden – ganz im Sinne des in der „Perspektive München“ verankerten Ziels der „Stadt im Gleichgewicht“.

3. Gründung einer Umbauagentur

3.1 Zielsetzung

Um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam zu begegnen, soll die Aktivierung von Bestandsflächen systematisch gestärkt und organisatorisch gebündelt werden.

Vorgeschlagen wird die Gründung einer zentralen Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ als koordinierende und umsetzungsorientierte Einheit innerhalb der Stadtverwaltung.

Ziel der Umbauagentur ist es, Büroleerstand zu identifizieren und Eigentümer*innen leerstehender oder mindergenutzter Bürogebäude bestmöglich strategisch darin zu unterstützen, diese Flächen in Wohnraum zu überführen, um damit einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten.

3.2 Aufgaben der Umbauagentur

Die Umbauagentur bündelt bislang nicht systematisch verortete Aufgaben und schafft eine operative Einheit von der Projektinitiierung bis zur Umsetzung.

Die Aufgaben der Umbauagentur werden wie folgt definiert:

1. Zentrale Anlaufstelle

Die Umbauagentur fungiert als zentrale Anlaufstelle für Eigentümer*innen, Projektentwickler und weitere Akteur*innen und begleitet Umnutzungsprojekte von der ersten Potenzialprüfung bis zur Umsetzung. Die Umbauagentur koordiniert die Schnittstellen zwischen verschiedenen Einheiten bzw. Referaten bis zur Übergabe der Projekte an die zuständigen Stellen.

2. Ansprache von Eigentümer*innen und Informationsveranstaltungen

Die Umbauagentur geht aktiv auf die großen Bestandshalter und auf Eigentümer*innen geeigneter Objekte zu und bietet strategische Unterstützung bei der Umwandlung in Wohnnutzung an. Zudem werden Informationsveranstaltungen für interessierte Eigentümer*innen und Investor*innen durchgeführt und beworben.

3. Temporäre Umnutzung für unterschiedliche Wohnformen

Für temporäre Umwandlungen sollen rechtliche Möglichkeiten aufgezeigt werden, die nach Beendigung der temporären Nutzung eine Rückkehr zur ursprünglichen Büronutzung ermöglichen. Dabei werden unterschiedliche Wohnformen und Vermietungskonzepte geprüft - insbesondere Wohnnutzung für junge Berufseinsteiger, Azubi- und studentisches Wohnen unter dem Titel „Popup Wohnen für junge Menschen“.

4. Pilotprojekte

Es wird angestrebt, bereits im laufenden Jahr 2026 fünf geeignete Pilotprojekte zu identifizieren und interessierte Eigentümer*innen bei der baurechtlichen Umsetzung zu unterstützen. Diese Pilotprojekte sollen auf geeignete Weise bekannt gemacht werden und dadurch wichtige Impulse zur Nachahmung liefern.

5. Erfassung und Bewertung geeigneter Objekte

Um Objekte zu identifizieren, die sich für die Umwandlung in Wohnraum grundsätzlich eignen, wird ein Leerstands- und Potenzialkataster aufgebaut.

6. Gebietsbetrachtung

Ein räumlicher Fokus sollte auf geeigneten Gebietskulissen liegen, mit dem Ziel, Gebiete zu identifizieren, in denen Umwandlung strategisch besonders sinnvoll ist. Auch bestehende Sanierungsgebiete werden unter diesem Aspekt untersucht.

7. Vernetzung

Es wird ein Netzwerk aus externen Fachleuten aufgebaut, die ihr Wissen in die Umbau-Projekte einbringen. Darüber hinaus erfolgt eine Vernetzung mit Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft sowie mit Verbänden und Wissenschaft.

8. Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Die Umbauagentur analysiert bestehende Förderprogramme und Finanzierungsstrukturen. Sie berät interessierte Eigentümer*innen hinsichtlich Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Synergien, die sich für Projekte innerhalb von Sanierungsgebieten ergeben, werden geprüft.

3.3 Schnittstellen

Die Umbauagentur übernimmt eine zentrale Schnittstellen-, Integrations- und Steuerungsfunktion. Wesentliche Schnittstellen bestehen insbesondere zu:

- Allen Hauptabteilungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
- Referat für Klima- und Umweltschutz (Bauzentrum, integriertes Quartierskonzept)
- Referat für Arbeit und Wirtschaft (Gewerbeflächenentwicklung)
- Sozialreferat (Zweckentfremdung bei temporärer Umnutzung)
- Kommunalreferat (städtischer Immobilienbestand, Bewertungsamt, Verträge)
- Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (Sanierungsgebiete)
- Münchner Wohnen
- privaten Eigentümer*innen und Projektentwicklern
- Baugenossenschaften
- wissenschaftlichen Einrichtungen
- externen Fachleuten mit Umbauexpertise
- Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft, sowie Verbänden und Wissenschaft
- AzubiWerk München, Studierendenwerk München u.a. (als potenzielle Nutzer)

Die Bündelung all dieser Akteur*innen ist zentrale Voraussetzung für die Zielerreichung. Im weiteren Prozess wird auch eine intensive Einbindung der genannten städtischen Referate erfolgen, auch wenn dies im Vorfeld dieser Beschlussvorlage in der Kürze der Zeit leider nicht möglich war.

3.4 Organisatorische Verortung

Um die genannten Ziele effizient zu realisieren, ist die Konzeption einer koordinierenden und umsetzungsorientierten Einheit erforderlich. In der Startphase soll diese direkt an die Referatsleitung angebunden sein. Externe Partner sollen dabei einbezogen werden. Mittel- bis langfristig ist eine Klärung stabiler Schnittstellen sowie gegebenenfalls eine Integration in die Linienstruktur vorgesehen.

4. Personalbedarf

Die Einrichtung der Umbauagentur begründet einen zusätzlichen Aufgabenbestand, der in den bestehenden Organisationsstrukturen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung weder personell noch organisatorisch abgebildet werden kann. Die Aufgaben der Umbauagentur können daher nicht innerhalb des bestehenden Personalkörpers erbracht werden, ohne die Wahrnehmung anderer prioritärer Pflicht- und Schwerpunktaufgaben des Referats wesentlich zu beeinträchtigen. Der folgend dargestellte Personalbedarf ist daher zusätzlich bereitzustellen und mit zusätzlichen Personalmitteln auszustatten.

Die beschriebenen Aufgaben erfordern aufgrund ihrer fachlichen Komplexität, der notwendigen interdisziplinären Zusammenarbeit sowie des aktiven Projekt- und Marktzugangs eine entsprechende personelle Ausstattung, um die Arbeitsfähigkeit der Agentur schnell sicherzustellen und die angestrebte Wirkung und Aktivierung zu erreichen.

Für die unmittelbare Arbeitsaufnahme der Umbauagentur werden insgesamt neun Vollzeitäquivalente (VZÄ) benötigt.

Leitung

1,0 VZÄ (E 15 UE; JMB = 149.780 €)

- Gesamtsteuerung der Umbauagentur
- strategische Ausrichtung
- Priorisierung und Ressourcensteuerung
- Vertretung gegenüber Politik und Verwaltung

⇒ Hohe strategische Verantwortung, komplexe Steuerungsaufgabe, erhebliche Außenwirkung

Flächenmanagement, Gewerbe und Nachhaltigkeit – Themencluster 1

2,0 VZÄ (1x E 13; JMB = 116.350,- €; 1x E 15; JMB = 137.840,- €)

- Flächenmanagement (inkl. Gewerbeflächenkulisse, Aufbau und Pflege eines Leerstands- und Potenzialkatasters)
- Identifikation geeigneter Umwandlungsflächen
- Marktbeobachtung und Datenanalyse
- aktive Ansprache von Eigentümer*innen

- Integration ökologischer Aspekte (zirkuläres Bauen, graue Energie)
 - Koordination externer Partner
 - Netzwerk- und Transferarbeit
- ⇒ Zentrale Rolle für Funktionsfähigkeit der Gesamtstruktur
- ⇒ Grundlage aller weiteren Prozesse, Kombination aus Analyse und aktiver Marktbearbeitung

Planung, Recht und Genehmigung – Themencluster 2

2,0 VZÄ (1x E 13; JMB = 116.350,- €; 1x E 15; JMB = 137.840,- €)

- Prüfung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen
 - Analyse bestehender Bebauungspläne
 - Erstbewertung der Genehmigungsfähigkeit
 - Entwicklung von Umsetzungsoptionen
 - Erstellung und Bewertung von rahmenplanerischen und integrierten Konzepten
 - Klärung rechtlicher Fragen bei temporären Projekten
 - Koordination von Verfahren bis zur Übergabe an zuständige Stellen
- ⇒ Hohe rechtliche Komplexität, unmittelbare Relevanz für Genehmigungsfähigkeit

Finanzierung und Fördermittel – Themencluster 3

2,0 VZÄ (1x E 11; JMB = 105.170,- €; 1x E 13; JMB = 116.350,- €)

- Analyse von Förderprogrammen und Finanzierungsstrukturen
 - Identifikation von Förderzugängen
 - Wirtschaftlichkeitsanalysen
 - Beratung zu Investitions- und Finanzierungsmodellen
 - Einordnung steuerlicher und finanzieller Rahmenbedingungen
- ⇒ Zentrale Bedeutung für Realisierbarkeit von Projekten

Prozesssteuerung und Umsetzung – Themencluster 4

2,0 VZÄ (1x E 11; JMB = 105.170,- €; 1x E 12; JMB = 114.140,- €)

- Schnittstellensteuerung innerhalb der Verwaltung
 - Aufbau und Steuerung interner Prozesse
 - Daten- und Ablaufmanagement, Dokumentation
 - Unterstützung der fachlichen Arbeit
 - Vorbereitung der Aktivierung und Ansprache von Eigentümer*innen
- ⇒ Sicherstellung effizienter Abläufe in komplexen Verfahren
- ⇒ Grundlage der operativen Arbeitsfähigkeit

Die Höhe der Eingruppierungen ist auf Grund der Aufgabentiefe und -komplexität erforderlich.

Schnittstellenfunktionen in den Hauptabteilungen (Linienorganisation) 3,0 VZÄ (je E14; je JMB = 122.610,- €)

Die Umbauagentur übernimmt keine Aufgaben der Linienorganisation, sondern ergänzt diese um eine aktive, projektorientierte Steuerungs-, Beratungs- und Aktivierungsfunktion. Die fachliche Bearbeitung wesentlicher Planungs-, Genehmigungs-, Förder- und Umsetzungsprozesse verbleibt weiterhin in den zuständigen Hauptabteilungen des Referats.

In den Bereichen Baugenehmigung, Stadtplanung, Wohnraumförderung, Stadtsanierung sowie Stadtentwicklung sind ergänzende fachliche Abstimmungs- und Bearbeitungsbedarfen zu erwarten. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um Aufgabenbereiche, die bereits heute durch gesetzliche Verpflichtungen, politische Schwerpunktsetzungen und hohe Verfahrenszahlen stark ausgelastet sind.

Zur Sicherung der Handlungs- und Leistungsfähigkeit dieser Aufgabenbereiche sowie zur Gewährleistung der angestrebten Aktivierung durch die Umbauagentur sind zusätzliche Maßnahmen und damit ab dem Jahr 2027 weitere 3,0 Stellen-VZÄ in den Hauptabteilungen des Referats als Schnittstellen und zur Unterstützung der Umbauagentur erforderlich. Dadurch wird gewährleistet, dass die bestehenden Pflicht- und Schwerpunktaufgaben des Referats weiterhin uneingeschränkt wahrgenommen werden können und die erforderlichen Schnittstellen zur Umbauagentur dauerhaft leistungsfähig bleiben.

Die damit einhergehende Möglichkeit interner Umsetzungen von Personal und einer zeitnahen Nachbesetzung dient damit unmittelbar der Zielerreichung der Umbauagentur sowie der Sicherung der Handlungs- und Leistungsfähigkeit der bestehenden Linienorganisation.

Aktuell kann eine genaue Zuordnung dieser 3 Stellen zu bestimmten Hauptabteilungen noch nicht abschließend erfolgen, da dies von den Entwicklungen und Bedarfen nach Gründung der Umbauagentur abhängt.

Neue Stellen

VZÄ	Funktionsbezeichnung	Stellenwert	JMB*	JMB (anteilig)	Profitcenter	ab wann
1,0	Leitung	E15 UE	149.780	49.927**	38111000	01.09.2026
2,0	SBin Flächenmanagement, Gewerbe und Nachhaltigkeit	E15 E13	137.840 116.350	45.947** 38.783**	38111000 38111000	01.09.2026
2,0	SBin Planung, Recht und Genehmigung	E15 E13	137.840 116.350	45.947** 38.783**	38111000 38111000	01.09.2026
2,0	SBin Finanzierung & Fördermittel	E13 E11	116.350 105.170	38.783** 35.057**	38111000 38111000	01.09.2026
2,0	SBin Prozesssteuerung und Umsetzung	E12 E11	114.140 105.170	38.047** 35.057**	38111000 38111000	01.09.2026
3,0	Schnittstellenfunktionen in den HAen	E14 (3x)	367.830	183.915***	38111000	01.01.2027
				366.331****		01.09.2026
				1.282.905		01.01.2027
				1.466.820		01.01.2028

* JMB = Jahresmittelbetrag

** Stellenbesetzung frühestens zum 01.09.2026, ausgenommen Ausnahmefälle (1/3 x JMB)

*** Stellenbesetzung frühestens zum 01.07.2027, ausgenommen Ausnahmefälle (1/2 x JMB)

**** Abweichung JMB 2026 auf Grund von Rundungsdifferenzen

5. Büroraumbedarf

Die unter Ziffer 6 beantragte Stellenzuschaltung von 12 VZÄ wirkt sich auf den Büroraumbedarf wie folgt aus:

VZÄ	Organisationseinheit	Standort
9,0	Neue Stabsstelle bei der Referatsleitung	Blumenstr. 28b, 80331 München
3,0	Hauptabteilung I mit IV	Blumenstr. 19, 28b u. 31, 80331 München

Kann der geltend gemachte Stellenbedarf dauerhaft in den vorhandenen Bestandsflächen des Referats untergebracht werden?

☒ ja ☐ nein ☐ teilweis

6. Sachmittelbedarf

Zur Sicherung der Arbeitsfähigkeit und Wirksamkeit der Agentur ist es erforderlich ein jährliches Sachmittelbudget aufzubauen, das sich an den wachsenden Aufgaben und der zunehmenden Projektzahl orientiert.

Die Umbauagentur übernimmt Aufgaben, die in dieser Form bislang nicht innerhalb der bestehenden Verwaltungsstrukturen verortet sind. Insbesondere die systematische Identifikation und Aktivierung von Umwandlungs- und Umbaupotenzialen erfordert den Aufbau neuer fachlicher, organisatorischer und datenbasierter Grundlagen. Hierfür ist eine ergänzende Einbindung externer Expertise erforderlich. Die Sachmittel dienen insbesondere der Vorbereitung der künftigen Aufgabenwahrnehmung der Umbauagentur sowie der Schaffung belastbarer Grundlagen für die ab 2027 vorgesehene operative Umsetzung. Schwerpunkte bilden dabei die Entwicklung einer gesamtstädtischen Potenzialanalyse und einer Systematik zur Erfassung von Leerständen und Umwandlungspotenzialen.

Weitere Schwerpunkte sind:

- Machbarkeitsstudien und planerische Untersuchungen
- juristische und wirtschaftliche Gutachten
- Entwicklung von Konzepten und Pilotprojekten
- digitale Systeme (z. B. Leerstandskataster, KI-gestützte Analysen)

Gleichzeitig sollen Eigentümer*innen, Projektentwickler, Finanzierungsinstitutionen sowie weitere relevante Akteur*innen frühzeitig eingebunden werden, um Umsetzungshemmnisse zu identifizieren und tragfähige Lösungsansätze zu entwickeln.

Zur fachlichen Begleitung der Aufbauphase ist zudem vorgesehen, ein beratendes Expertengremium unter Einbindung von Fachleuten aus Planung, Architektur, Immobilienwirtschaft, Finanzierung und Wissenschaft einzurichten. Hierbei soll insbesondere auf die Erfahrungen und Erkenntnisse bestehender Initiativen und Modellvorhaben, insbesondere im Kontext „Office to Housing“, zurückgegriffen werden.

Für die genannten Aufgaben werden im Jahr 2026 Sachmittel in Höhe von 200.000 Euro benötigt. Ab dem Jahr 2027 ist für die operative Tätigkeit der Umbauagentur ein jährliches Sachmittelbudget in Höhe von 1,5 Mio. Euro jährlich veranschlagt.

Die konkrete Ausgestaltung der erforderlichen Maßnahmen und Vergaben ist Gegenstand eines gesonderten Beschlusses, der dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Einbindung geeigneter externer

Partner, insbesondere der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), geprüft.

Der Mittelansatz ist regelmäßig zu evaluieren und bei entsprechender Entwicklung bedarfsgerecht anzupassen.

7. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Laufende Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	befristet	einmalig
Summe der Auszahlungen	1.500.000 € ab 2027 2.966.820 € ab 2028	---	366.331 € in 2026 1.282.905 € in 2027
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)	1.466.820 € ab 2028	---	366.331 € in 2026 1.282.905 € in 2027
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	---	---	---
Transferauszahlungen (Zeile 12)*	---	---	---
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	1.500.000 € ab 2027	---	200.000 € in 2026
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	---	---	---
Nachrichtlich: Summe der nicht zahlungswirksamen Aufwendungen **	---	---	---
Nachrichtlich: Vollzeitäquivalente	12,0		9,0,0 2026 mit 2027 3,0 in 2027

*) Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

**) darunter Rückstellungen, Abschreibungen etc.

Der dargestellte Personal- und Sachmittelbedarf ergibt sich aus der Breite und fachlichen Komplexität der Aufgabenstellung, der Notwendigkeit, mehrere Umwandlungsprojekte parallel zu bearbeiten, sowie der Verbindung aus analytischen, beratenden und aktivierenden Tätigkeiten. Hinzu kommt die ausgeprägte Schnittstellenarbeit innerhalb der Verwaltung und mit externen Akteuren, die eine kontinuierliche Koordination und Steuerung erfordert.

Die systematische Identifikation, fachliche Prüfung, wirtschaftliche Bewertung und tatsächliche Mobilisierung dieser Potenziale sind nur mit einer angemessenen Ausstattung leistbar. Eine aktivierende Funktion, konkrete Projekte und ein messbarer Beitrag zur Wohnraumschaffung kann nur unter diesen Voraussetzungen erreicht werden.

Zum Zeitpunkt des Eckdatenbeschlussverfahrens 2026 für den Haushalt 2027 ff. war die Thematik noch nicht relevant und wurde deswegen nicht angemeldet. Aufgrund der Wohnraumsituation in München muss die Gründung der Umbauagentur schnellstmöglich erfolgen und daher kann in der Sache nicht weiter abgewartet werden. Es sind zusätzliche Mittel erforderlich, da die Finanzierung weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen kann. Die zusätzlichen benötigten Zahlungsmittel werden genehmigt und in den Haushaltsplan 2027 aufgenommen.

Die zugrunde liegenden Sachverhalte sind insofern objektiv unplanbar und unabweisbar.

8. Behandlung von Stadtratsanträgen

8.1 München wird Umbaustadt 3 - Anreize und Beratung für mehr Bestandserhalt

Antrag Nr. 20-26 / A 05104 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024

Im Antrag wird Folgendes gefordert:

Die Stadtverwaltung setzt sich dafür ein, dass ab sofort alle bereits möglichen Hebel eingesetzt werden, um auch im privaten Bausektor den Bestandserhalt zu stärken sowie die Umnutzung und Nachverdichtung geeigneter Flächen anzustoßen. Dies geschieht u.a. durch:

- Umbauberatung in der Lokalbaukommission und dem Bauzentrum stärken durch Öffentlichkeitsarbeit, Information und Schulung der Mitarbeitenden,
- Priorisierung von Varianten mit hohem Bestandserhalt bei der Beurteilung von Befreiungen und Ausnahmen in bestehenden Bebauungsplänen,
- Prüfung, welche Anreize und Erleichterungen gewährt werden können, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen, insbesondere bei der Umwandlung in Wohnnutzung.

Eine zuletzt gestellte Fristverlängerung bis 31.12.2026 wurde vom Antragsteller bewilligt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 05104 wie folgt Stellung:

Sanierungen, Umnutzungen und Umbauten von Bestandsgebäuden sowie die Umnutzung von bestehenden Flächen stellen im Sinne der Nachhaltigkeit, der Ökologie und der Schonung von Ressourcen einen wichtigen Aspekt für künftige Planungs- und Bauaufgaben dar. Ein Umdenken im Umgang mit dem Gebäudebestand ist derzeit bereits im Gange und muss künftig weiterhin intensiviert werden.

Mit den Novellierungen der Bayerischen Bauordnung wurden Vereinfachungen für das Bauen im Bestand gesetzlich vorgesehen und stellen mögliche Anreize für den Erhalt sowie für Umnutzungen von bestehenden Gebäuden dar. Eine gesetzlich verpflichtende Vorgabe zum Bestandserhalt besteht allerdings nicht.

Die Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt anhand der geltenden Gesetzeslage. Im Rahmen der Bauberatung werden in entsprechend geeigneten Fällen die Vorteile von Umbau oder Umnutzung statt Neubau erörtert. Die Bauberatung in diesem Sinne ist bereits in der Lokalbaukommission gelebte Praxis.

Zudem wird auf Kapitel 2 „Umwandlung Büro zu Wohnen“ und Kapitel 3 „Gründung einer Umbauagentur“ dieser Beschlussvorlage verwiesen. Aufgabe der Agentur wird es künftig sein, an einer Umwandlung interessierte Eigentümer*innen zu beraten und Umbauprojekte bestmöglich zu unterstützen. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 05104 vom 12.09.2024 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

8.2 München wird Umbaustadt 4 – GebäudeRettungsProgramm

Antrag Nr. 20-26 / A 05105 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024

Im Antrag wird Folgendes gefordert:

Die Stadt München setzt sich dafür ein, dass im Stadtgebiet noch mehr Beispiele für einen

Bestandserhalt umgesetzt werden und hierfür insbesondere auch besonders prominente und prägende Gebäude in ihrer Substanz erhalten und nicht vollständig abgerissen, sondern umgebaut und erweitert werden.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert

- bereits durchgeführte oder laufende städtische Projekte unter diesem Fokus in der Öffentlichkeit noch bekannter zu machen,
- Prozesse zur bestmöglichen Lösung zum Erhalt oder Teilerhalt für diese Gebäude im Austausch mit den Bauherr*innen fachlich zu unterstützen,
- einen Schwerpunkt in der Öffentlichkeitsarbeit zu setzen im Zusammenspiel mit den Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft wie z.B. „Abbrechen. Abbrechen“ oder „OrangeListe“, sowie den Verbänden und der Wissenschaft.

Eine zuletzt gestellte Fristverlängerung bis 31.12.2026 wurde vom Antragsteller bewilligt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 05105 wie folgt Stellung:

Für den Bestandserhalt gibt es im Stadtgebiet viele gelungene Beispiele. Diese Bauvorhaben wurden i. R. durch die Lokalbaukommission im Baugenehmigungsverfahren fachlich begleitet. Die Lokalbaukommission berät dabei Bauwillige im Rahmen ihrer planungs- und bauordnungsrechtlichen Bauberatung zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen und im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenstellung. Dabei werden die Möglichkeiten, die zur Verfügung stehen, so weit wie möglich ausgeschöpft und die Neuerungen der Bayerischen Bauordnung offensiv angewendet sowie als unterstützende Rahmenbedingungen angesehen.

Darüber hinaus wird auf Kapitel 2 „Umwandlung Büro zu Wohnen“ und Kapitel 3 „Gründung einer Umbauagentur“ dieser Beschlussvorlage verwiesen. Aufgabe der Agentur wird es künftig sein, städtische und private Umbau-Pilotprojekte zu aktivieren, deren Umsetzung zu unterstützen und diese öffentlich bekannt zu machen. Eine Vernetzung mit externen Fachleuten sowie mit Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft, Verbänden und der Wissenschaft ist geplant.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 05105 der GRÜNEN – ROSA LISTE vom 12.09.2024 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

8.3 Wohnen auf ehemaligen Büroflächen – München als Umbaustadt

Antrag Nr. 20-26 / A 05489 von der SPD / Volt Fraktion vom 14.03.2025

Im Antrag wird Folgendes gefordert:

Mit dem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt darzustellen, mit welchen Rahmenbedingungen es möglich ist, aus leerstehenden Büroflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und was die Landeshauptstadt dafür tun kann. Insbesondere soll die aktuelle Bundesförderung dargestellt werden, wenn Bestandsgebäude erhalten und umgebaut werden, und ob hier aus Sicht der Verwaltung Änderungen notwendig sind.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Der Münchner Büromarkt entwickelt sich weiter dynamisch und nicht jedes leerstehende Gewerbeobjekt eignet sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken (siehe Ausführungen in

Kapitel 2 dieser Beschlussvorlage). Sowohl die baulichen Voraussetzungen als auch das städtebauliche Umfeld und die Lage im Stadtgebiet sind Rahmenbedingungen, die die Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit von Umnutzungen stark beeinflussen.

Bei der Prüfung potenzieller Umnutzungsstandorte gilt es daher, die bautypologische Eignung und das städtebauliche Umfeld sowie die wirtschaftlichen Standortbedingungen wie die Lage im Stadtgebiet und die lokale Nachfrage zu berücksichtigen. Die Erkenntnisse aus bekannten Untersuchungen und Themenfeldern wie dem Ansatz Produktives Stadtquartier, dem integrierten Quartiersansatz und dem Projekt Creating NEighbourhoods Together oder der aktuellen Handreichung des BDA Bayern „O2H OFFICE TO HOUSING“ bieten dafür gute Grundlagen.

Bei der im Antrag genannten Bundesförderung handelt es sich um das neue KfW-Programm 266⁶, das Investor*innen mit einem Zuschuss von bis zu 30.000 € pro Wohneinheit (max. 10 Wohneinheiten) bei der Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen fördert (siehe hierzu Kapitel 2 der Vorlage).

Die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnraum bietet grundsätzlich das Potenzial, Wohnraum zu schaffen und dabei gleichzeitig durch den Erhalt von Bausubstanz CO₂ im Vergleich zum Neubau einzusparen.

Mögliche Projekte könnten im Zusammenhang mit der Förderung von Baugenossenschaften gesehen werden, da diese die Möglichkeit haben, sich auf vorhandene Gegebenheiten wie Gebäudesubstanz und schwierige Grundrisse einzulassen. Sie bergen die Chance für neue, kreative Ansätze, etwa alternative Wohnformen mit hybrider Nutzung (Co-Working) oder spezielle Zielgruppen (z.B. Wohnen im Alter, Studierendenwohnen). Vorstellbar wäre in diesem Sinne ein Projekt in Kombination mit den sogenannten Wohnlaboren aus WiM VII oder auch im Kontext der Zero Waste Beschlüsse, die den Erhalt beziehungsweise die kreislaufgerechte Verwertung eines Bauwerks zum Ziel haben.

Es wird auf Kapitel 2 „Umwandlung Büro zu Wohnen“ und Kapitel 3 „Gründung einer Umbauagentur“ dieser Beschlussvorlage verwiesen. Aufgabe der Agentur wird künftig die im Antrag geforderte Unterstützung von Projekten zur Umwandlung von leerstehenden Büroflächen in Wohnraum sein, soweit dies städtebaulich sinnvoll und rechtlich möglich ist.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 05489 vom 14.03.2025 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

8.4 Umwandlung von Bürostandorten in echte Wohnnutzungen

Antrag Nr. 20-26 / A 06127 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum vom 02.12.2025

Im Antrag wird Folgendes gefordert:

Der o.g. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 06127 vom 02.12.2025 fordert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, für München einen Handlungsleitfaden zu entwickeln, der darstellt, unter welchen Voraussetzungen leerstehende Bürogebäude zu Wohnraum umgewandelt werden können. Dabei sollen insbesondere Stadtrandlagen und Lagen außerhalb des Mittleren Rings betrachtet werden unter Vorstellung von Positivbeispielen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu dem o.g. Stadtratsantrag wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen der vorliegenden Beschlussvorlage verwiesen, die ausführ-

⁶ www.kfw.de/266

lich auf die oben beantragten Punkte eingeht. Insbesondere sind dies

- die grundsätzliche Thematik der Umwandlung von Büronutzung zu Wohnen am Immobilienstandort München (Kapitel 2)
- die Aufgaben für die zu gründende Umbauagentur (Kapitel 3)

Weitere Ausführungen finden sich in der Beantwortung des Antrags Nr. 20-26 / A 05489 der SPD / Volt Fraktion vom 14.03.2025 „Wohnen auf ehemaligen Büroflächen – München als Umbaustadt.“, Ziffer 8.3 dieser Beschlussvorlage.

Im Hinblick auf die Forderung nach einem Handlungsleitfaden kann aktuell auf die Publikation des BDA Bayern „O2H-Office to Housing“ verwiesen werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 06127 vom 02.12.2025 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

8.5 Wohnungsnot bekämpfen: Temporäre Nutzung leerstehender Bürogebäude für vielfältige Wohnformen in München

Antrag Nr. 20-26 / A 06546 Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Hans Hammer vom 30.04.2026

Im Antrag wird Folgendes gefordert:

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.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu dem o.g. Stadtratsantrag wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen der vorliegenden Beschlussvorlage verwiesen, in der dargestellt wird, dass es Aufgabe der neu zu gründenden Umbauagentur sein wird, sich mit den im Stadtratsantrag benannten Themen und Fragestellungen zu befassen (Kapitel 3).

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 06546 vom 30.04.2026 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

8.6 Temporäres Pop-Up-Wohnen in leerstehenden Bürogebäuden ermöglichen.

Antrag Nr. 26-32 / A 00052 der SPD-Stadtratsfraktion, Die Grünen – Rosa-Liste, FDP FREIE WÄHLER Stadtratsfraktion vom 24.06.2026

Im Antrag wird Folgendes gefordert:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, bessere Möglichkeiten für Pop-up Wohnen für junge Menschen in leerstehenden Bürogebäuden zu schaffen. Dabei sollen insbesondere verwaltungs- und genehmigungstechnische Hindernisse beseitigt werden, die bislang eine temporäre Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien erschweren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu dem o.g. Stadtratsantrag wie folgt Stellung:

Die temporäre Umnutzung für besondere Wohnformen, wie beispielsweise das im Antrag genannte Pop-up-Wohnen für junge Menschen, kann eine sinnvolle Möglichkeit darstellen, Eigentümer*innen für die Umwandlung leerstehender Bürogebäude zu gewinnen und so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungssituation in München leisten. Dies speziell in den Fällen, in denen die Aussicht, eine dauerhafte Umwandlung in Wohnraum selbst in ferner Zukunft aus rechtlichen Gründen nicht mehr rückgängig machen zu können, eine Umnutzung bislang gänzlich verhindert. Gerade für junge Menschen in der Ausbildung, im Studium oder zu Beginn ihres Berufslebens könnten so geeignete Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

Es wird auf Kapitel 3 „Gründung einer Umbauagentur“ dieser Beschlussvorlage verwiesen, wonach es Aufgabe der neu zu gründenden Umbauagentur sein soll, sich mit dieser Fragestellung zu befassen und in Zusammenarbeit mit anderen Stellen und Referaten zu prüfen, wie eine temporäre Wohnnutzung leerstehender Bürogebäude für besondere Wohnformen ermöglicht werden kann.

Dem Antrag Nr. 26-32 / A 00052 vom 24.06.2026 kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

9. Beteiligungen

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zugleitet, die Stellungnahme ist als Anlage 7 beigelegt.

Der Büroraumbedarf ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt, die Stellungnahme ist als Anlage 8 beigelegt.

Dem Personal- und Organisationsreferat wurde die Beschlussvorlage zugleitet, die Stellungnahme ist als Anlage 9 beigelegt.

Im weiteren Prozess ist eine intensive inhaltliche Einbindung der folgenden städtischen Referate vorgesehen. Im Vorfeld dieser Beschlussvorlage war dies aus Zeitgründen leider nicht möglich. Eine Information der Referatsleitungen hierüber ist erfolgt.

- Referat für Klima- und Umweltschutz
- Referat für Arbeit und Wirtschaft
- Sozialreferat
- Kommunalreferat

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen der noch durchzuführenden Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, um schnellstmöglich das weitere Verfahren einzuleiten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Dr. Köning, und dem/der zuständigen Verwaltungsbeirat/rätin wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zu den Zielsetzungen und Aufgaben der Umbauagentur werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ bei der Referatsleitung einzurichten und alle hiermit verbundenen Schritte durchzuführen.
3. Ziel der Umbauagentur ist es, Büroleerstand zu identifizieren und Eigentümer*innen leerstehender oder mindergenutzter Bürogebäude bestmöglich strategisch darin zu unterstützen, diese Flächen in Wohnraum zu überführen, um damit einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten.
4. Die Umbauagentur wird insbesondere folgende Aufgaben erfüllen:
 - Zentrale Anlaufstelle für Eigentümer*innen, Projektentwickler und weitere Akteur*innen, Begleitung von Umbauprojekten von der ersten Potenzialprüfung bis zur Umsetzung.
 - Aktive Ansprache von Eigentümer*innen geeigneter Objekte sowie Durchführung von Informationsveranstaltungen für Eigentümer*innen.
 - Aufzeigen von rechtlichen Möglichkeiten temporärer Umnutzung mit Fokus auf unterschiedliche Wohnformen und Vermietungskonzepte, insbesondere für „junges Wohnen“ (Berufseinsteiger*innen, Azubi-Wohnen, studentisches Wohnen).
 - Aktivierung von möglichst fünf Pilotprojekten bereits im Jahr 2026 und Unterstützung bei der baurechtlichen Umsetzung. Breite Veröffentlichung der Projekte.
 - Aufbau eines Leerstands- und Potenzialkatasters.
 - Gebietsbetrachtungen, auch im Zusammenhang mit Sanierungsgebieten, zur Identifikation von Bereichen mit hohem Umbau-Potenzial.
 - Vernetzung mit Fachleuten, Verbänden, Wissenschaft und Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft.
 - Beratung hinsichtlich Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat im 2. Halbjahr 2028 mit einem Bericht und einer Evaluierung über die Tätigkeit der Umbauagentur sowie über die begleiteten Projekte zu befassen.
6. Den dargestellten zusätzlichen Personal- und Sachmittelbedarfen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird zugestimmt.
7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das laufende Haushaltsjahr 2026 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 200.000 € als über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung auf dem Büroweg durch die Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.
9. Das Produktkostenbudget beim Produkt 38111000, Overhead Referats- und Geschäftsleitung erhöht sich im Jahr 2026 um 200.000 €, davon sind 200.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1.500.000 € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2027 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
11. Das Produktkostenbudget beim Produkt 38111000, Overhead Referats- und Geschäftsleitung erhöht sich ab dem Jahr 2027 dauerhaft um 1.500.000 €, davon sind 1.500.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von 366.331 € für das Jahr 2026 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat (Personal) anzumelden.
13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von 1.282.905 € für das Jahr 2027 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat (Personal) anzumelden.
14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von 1.466.820 € für das Jahr 2028 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat (Personal) anzumelden.
15. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 12,0 VZÄ beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
16. Durch die beantragten Stellen entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.
17. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05104 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
18. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05105 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 12.09.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
19. Der Antrag Nr. 20-26 / A -05489 von der SPD / Volt Fraktion vom 14.03.2025 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
20. Der Antrag Nr. 20-26 / A 06127 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum vom 02.12.2025 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
21. Der Antrag Nr. 20-26 / A 06546 von Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Hans Hammer vom 30.04.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
22. Der Antrag Nr. 26-32 / A 00052 der SPD-Stadtratsfraktion, Die Grünen – Rosa-Liste, FDP FREIE WÄHLER Stadtratsfraktion vom 24.06.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in
ea. Stadtrat/ ea Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III. über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.**

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-SG3 zur weiteren Veranlassung

zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An das Personal- und Organisationsreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG - SG2 – SG3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I – HA II – HA III – HA IV
z. K.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung S 1

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 12.09.2024

München wird Umbaustadt 3 - Anreize und Beratung für mehr Bestandserhalt

Antrag

Die Stadtverwaltung setzt sich dafür ein, dass ab sofort alle bereits möglichen Hebel eingesetzt werden, um auch im privaten Bausektor den Bestandserhalt zu stärken sowie die Umnutzung und Nachverdichtung geeigneter Flächen anzustoßen. Dies geschieht u.a. durch:

- Umbauberatung in der Lokalbaukommission und dem Bauzentrum stärken durch Öffentlichkeitsarbeit, Information und Schulung der Mitarbeitenden,
- Priorisierung von Varianten mit hohem Bestandserhalt bei der Beurteilung von Befreiungen und Ausnahmen in bestehenden Bebauungsplänen,
- Prüfung, welche Anreize und Erleichterungen gewährt werden können, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen, insbesondere bei der Umwandlung in Wohnnutzung.

Begründung:

Die bauliche Verdichtung sowie der hohe Flächenverbrauch durch Neubauten stellen eine zunehmende Herausforderung dar. Gleichzeitig bieten bestehende Gebäude wertvolle Ressourcen, die durch Sanierung und Umbau erhalten und modernisiert werden können.

Umbau- und Sanierungsprojekte sind nicht nur ökologisch nachhaltiger, da sie den Ressourcenverbrauch und CO₂-Emissionen deutlich reduzieren, sondern auch z.T. wirtschaftlich vorteilhafter. Der Erhalt der Bausubstanz trägt zudem zum Schutz des Stadtbildes und der kulturellen Identität bei.

Aktuell ist der Abbruch von Gebäuden in vielen Fällen genehmigungsfrei und daher wird der Zeitpunkt verpasst, die Möglichkeiten eines Erhalts zu prüfen und aktiv darauf hinzuwirken.

Um das Ziel einer klimaneutralen und einer klimaresilienten Stadt zu erreichen, sollen und müssen in München Flächen aber entsiegelt anstatt versiegelt werden und Gebäudesubstanzen erhalten, umgenutzt und umgebaut werden.

Die Landeshauptstadt München soll sich daher das Ziel setzen, dass der komplette Abbruch von Gebäuden zur Ausnahme wird. Wir müssen das Instandhalten, Ertüchtigen sowie Umbauen möglichst ohne zusätzliche Flächenversiegelung vor den Neubauten priorisieren. Um die Versiegelung von zusätzlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren, muss auch hier das Kreislaufprinzip angewandt werden. Dieses beinhaltet, möglichst kein Gebäude und keine Fläche leer oder schlecht genutzt zurückzulassen, sondern diese für neue Bedarfe immer wieder in den Kreislauf einzuspeisen und anzupassen. Damit werden vorhandene Potentiale für ein Weiterbauen und -nutzen zukünftig ausgeschöpft.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Anna Hanusch

Paul Bickelbacher

Angelika Pilz-Strasser

Christian Smolka

Sibylle Stöhr

Florian Schönemann

Sebastian Weisenburger

Mona Fuchs

Mitglieder des Stadtrates



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 12.09.2024

München wird Umbaustadt 4 - GebäudeRettungsProgramm

Antrag

Die Stadt München setzt sich dafür ein, dass im Stadtgebiet noch mehr Beispiele für einen Bestandserhalt umgesetzt werden und hierfür insbesondere auch besonders prominente und prägende Gebäude in ihrer Substanz erhalten und nicht vollständig abgerissen, sondern umgebaut und erweitert werden.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert

- bereits durchgeführte oder laufende städtische Projekte unter diesem Fokus in der Öffentlichkeit noch bekannter zu machen,
- Prozesse zur bestmöglichen Lösung zum Erhalt oder Teilerhalt für diese Gebäude im Austausch mit den Bauherr*innen fachlich zu unterstützen,
- einen Schwerpunkt in der Öffentlichkeitsarbeit zu setzen im Zusammenspiel mit den Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft wie z.B. „Abbrechen. Abbrechen“ oder „OrangeListe“, sowie den Verbänden und der Wissenschaft.

Begründung:

Noch schrecken viele Bauherr*innen in der Abwägung vor einem Bestandserhalt zurück und wählen doch die Variante eines Abbruchs und Neubaus. Vorbilder und gute Beispiele können hier Zeichen setzen.

Gebäude im Eigentum der Landeshauptstadt München wie z.B. das Flexiheim in der Wotanstraße (bereits umgesetzt), die Jutier- und Tonnenhalle in der Dachauer Straße (derzeit im Umbau) oder auch das ehemalige Gesundheitshaus ebenfalls in der Dachauer Straße, dessen Erhalt gerade nochmals alternativ geprüft wird,

können als Vorzeigeprojekte diese Vorbildfunktion übernehmen und somit auch private Akteur*innen dazu motivieren, vermehrt auf Sanierung anstelle von Umbau zu setzen.

Auch erfolgreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden des Freistaates Bayern (z.B. Gebäude des Bayerischen Rundfunks, Strafjustizzentrum) sowie privater Bauherr*innen (z.B. Arabellahochhaus) schaffen entsprechende Anreize.

Bei der Umsetzung können motivierende Impulse über die zwei neuen Förderbausteine zum Kreislauffähigen Bauen (Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude) erfolgen sowie Unterstützung im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren geleistet werden.

Berufsverbände und Kammern sowie Hochschulen sollen ergänzend einbezogen werden, um gemeinsam beispielhafte Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen.

Die Initiativen aus der Zivilgesellschaft sollen bei Ihren Aktionen, wie z.B. dem Wettbewerb zum Strafjustizzentrum, der mit Zuschüssen der Bezirksausschüsse durchgeführt wurde, noch besser unterstützt werden.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Anna Hanusch

Paul Bickelbacher

Angelika Pilz-Strasser

Christian Smolka

Sibylle Stöhr

Florian Schönemann

Sebastian Weisenburger

Mona Fuchs

Mitglieder des Stadtrates



Fraktion im
Münchner Stadtrat

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 14.03.2025

Wohnen auf ehemaligen Büroflächen - München als Umbaustadt

ANTRAG

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt darzustellen, mit welchen Rahmenbedingungen es möglich ist, aus leerstehenden Büroflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und was die Landeshauptstadt dafür tun kann. Insbesondere soll die aktuelle Bundesförderung dargestellt werden, wenn Bestandsgebäude erhalten und umgebaut werden, und ob hier aus Sicht der Verwaltung Änderungen notwendig sind.

BEGRÜNDUNG

Auch in Zukunft wird in München Bürofläche benötigt, aber die Flächennachfrage wird sich verändern. Gerade außerhalb des Mittleren Rings gehen viele Experten von einem höheren Leerstand aus. Hier muss die Stadtplanung vorausschauend handeln.

Der Wunsch in der Bevölkerung ist groß, dass ohne Abriss aus leeren Büroflächen bezahlbarer Wohnraum entsteht, denn bezahlbarer Wohnraum wird dringend gesucht. Bisher gibt es in München nur wenige Projekte, die Büroflächen in Wohnraum umgewandelt haben, ohne Komplettabriss. Und hier entstanden dann oft sehr teure Wohnungen, wie beim Projekt Olympia Tower im Olympischen Dorf.

Gebäude neu und anders zu nutzen ist auch ökologisch sinnvoll. Die sogenannte graue Energie, also die Energiemenge, die für Herstellung, Transport und Entsorgung von Baumaterialien aufgewendet wird, bleibt so erhalten. Angesichts des hohen Baumüllaufkommens in Deutschland – durchschnittlich 2,5 Tonnen pro Person und Jahr im Vergleich zu 250 Kilogramm Hausmüll – ist dies ein wichtiger Beitrag zur Ressourcenschonung. Die Umnutzung bestehender Gebäude statt Abriss und Neubau minimiert den Verbrauch grauer Energie und reduziert die Umweltbelastung.

Es ist klar, dass der Umbau von Büroraum in Wohnungen viele Hindernisse überwinden muss. Beispiele hierfür sind der Brand- und der Schallschutz, die Grundrisse oder die Sanitärstränge. Wir als SPD/Volt-Fraktion wollen aber alle Möglichkeiten nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Deshalb geben wir der Verwaltung den Auftrag, darzustellen, wann und wie es geht.

SPD/Volt-Fraktion

Simone Burger
Dr. Christian Köning
Kathrin Abele
Nik Gradl
Roland Hefter

Lars Mentrup
Barbara Likus
Lena Odell
Marian Offman
Klaus Peter Rupp

Dr. Julia Schmitt-Thiel
Andreas Schuster

Antrag

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



02.12.2025

Umwandlung von Bürostandorten in echte Wohnnutzungen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt für München einen Handlungsleitfaden, wie leerstehende Bürogebäude unter welchen Voraussetzungen zu Wohnraum umgewandelt werden können. Dabei sind insbesondere Stadtrandlagen und Lagen außerhalb des Mittleren Rings zu betrachten. Positivbeispiele sind vorzustellen.

Begründung

Büroimmobilien sind weit überwiegend in A-Lagen gefragt, außerhalb des Mittleren Rings und in Stadtrandlagen wird eine Vermietung/Nutzung immer schwieriger. Umnutzungen sind oft baulich schwer umsetzbar. Dabei wird in München dringend preisgünstiger Wohnraum benötigt. Oftmals scheitern Anfragen zur Umnutzung an baulichen Vorschriften. Diese gilt es zu identifizieren und so anzupassen, dass Nutzungsänderungen möglich werden. Ein Handlungsleitfaden soll den Eigentümern helfen, eine Umnutzung von Büroräumen in Wohnnutzung zu realisieren.

Manuel Pretzl (Initiative)
Fraktionsvorsitzender

Heike Kainz
Stadträtin

Winfried Kaum
Stadtrat

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



Herrn
Oberbürgermeister
Dominik Krause
Rathaus

München, 24.06.2026

Temporäres Pop-Up-Wohnen in leerstehenden Bürogebäuden ermöglichen

ANTRAG

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, bessere Möglichkeiten für Pop-up Wohnen für junge Menschen in leerstehenden Bürogebäuden zu schaffen. Dabei sollen insbesondere verwaltungs- und genehmigungstechnische Hindernisse beseitigt werden, die bislang eine temporäre Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien erschweren.

BEGRÜNDUNG

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist in München besonders groß. Gleichzeitig stehen diverse große Bürogebäude im Stadtgebiet leer. Eine temporäre Nutzung dieser leerstehenden Immobilien für Pop-Up-Wohnen würde einen Beitrag zur Entspannung der Wohnsituation in München leisten und könnte insbesondere für junge Berufstätige, Azubis oder Studierende eine gute Möglichkeit sein, eine Wohnung zu finden. Gleichzeitig könnten mehr Eigentümer*innen von Büroimmobilien überzeugt werden, in eine nur temporäre Umnutzung in Wohnraum einzuwilligen – hier stellt bisher die Aussicht, eine dauerhafte Umwandlung in Wohnraum nicht mehr rückgängig machen zu können, teilweise ein Hindernis dar.

SPD-Fraktion

Simone Burger
Christian Köning
Kathrin Abele
Lars Mentrup
Arda Celik
Paula Gundi
Felix Lang
Lena Odell
Monika Schmid-Balzert
Dr. Julia Schmitt-Thiel

Mitglieder des Stadtrates

Fraktion Grüne-Rosa Liste

Sibylle Stöhr
Christian Smolka
Jens Mühlhaus
Sebastian Weisenburger
Florian Schönemann

Mitglieder des Stadtrates

Fraktion FDP-Freie Wähler

Prof. Dr. Jörg Hoffmann
Andreas Staufenberg
Dagmar Föst-Reich
Prof. Dr. Michael Piazzolo
Patricia Riekel

Mitglieder des Stadtrates

Datum: 07.07.2026
Telefon:



Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00998 Umbauagentur „Büro zu Wohnen“

Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.07.2026
Öffentliche Sitzung

I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtkämmerei nimmt die o.g. Beschlussvorlage zur Kenntnis.

In Anbetracht der derzeitigen Haushaltslage wird die dauerhafte Haushaltsausweitung durch die Gründung einer „Umbauagentur“ kritisch gesehen.

Die Stadtkämmerei bittet deswegen darum zu prüfen, ob die erforderlichen Sach- und Personalmittel ganz oder teilweise aus dem eigenen Budget des Referates für Stadtplanung und Bauordnung getragen werden können. Zudem wird um kommunalrechtliche Prüfung gebeten, ob für die Beratungsleistungen an Bauträger und Investoren privatrechtliche Leistungsentgelte oder Gebühren erhoben werden können, um die Kosten der Umbauagentur teilweise zu refinanzieren.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Büro des Oberbürgermeisters sowie das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen), das Personal- und Organisationsreferat und das Revisionsamt erhalten einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.

Gezeichnet
1 07.07.2026

Datum: 06.07.2026
Telefon: 0 33 3 33 33 33

Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Verwaltungs- und
Betriebsgebäude
Strategisches
Bürraummanagement
KR-IM-VB-BRM

Anlage 8

Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ - Finanzierungsbeschluss -

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00998

Per E-Mail an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Mit E-Mail vom 30.06.2026 haben Sie uns die o.g. Beschlussvorlage zur Stellungnahme bis 03.07.2026 zugeleitet. Eine weitere Anpassung erfolgte am 06.07.2026. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) beantragt unter Ziffer 4 folgenden zusätzlichen Personalbedarf in Höhe von 12 VZÄ:

VZ Ä	Funktionsbezeichnung	Organisations einheit	wo	ab wann	dauerhaft/ befristet
1,0	Leitung	Neue Stabsstelle bei der Referats- leitung	Blumen str. 28b	01.09.2026	dauerhaft
2,0	SBin Flächenmanagement, Gewerbe und Nachhaltigkeit		Blumen str. 28b	01.09.2026	dauerhaft
2,0	SBin Planung, Recht und Genehmigung		Blumen str. 28b	01.09.2026	dauerhaft
2,0	SBin Finanzierung & Fördermittel		Blumen str. 28b	01.09.2026	dauerhaft
2,0	SBin Prozesssteuerung und Umsetzung		Blumen str. 28b	01.09.2026	dauerhaft
3,0	Schnittstellenfunktio- nen in den HAen	Hauptabteilung I mit IV	Blumen str. 19, 28b, 31	01.01.2027	dauerhaft

Laut Ziffer 5 können die 12 VZÄ dauerhaft in den vorhandenen Bestandsflächen des PLAN in der Blumenstr. 19, 28b und 31 untergebracht werden.

Gemäß Ziffer 16 im Antrag der Referentin entsteht durch die beantragten Stellen kein zusätzlicher Flächenbedarf.

Das Kommunalreferat zeichnet die Beschlussvorlage ohne Einwände mit.

gez.

Datum: 07.07.2026
Telefon: 0 233-92222
Andreas Mickisch

**Personal- und
Organisationsreferat**
Der Referent

[LHM-öffentlich]

Umbauagentur „Büro zu Wohnen“
- Finanzierungsbeschluss -

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00998

Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.07.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats

I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- nur per E-Mail -

Das Personal- und Organisationsreferat begrüßt das mit der Beschlussvorlage verfolgte Ziel, mit der Einrichtung einer Umbauagentur die organisatorischen Voraussetzungen für die Bewältigung der anstehenden Transformations- und Stadtentwicklungsaufgaben zu schaffen. Die Bündelung entsprechender Kompetenzen kann einen wichtigen Beitrag zur effizienten Steuerung und Umsetzung dieser strategisch bedeutsamen Aufgaben leisten.

Aufgrund der sehr kurzfristigen Zuleitung der Beschlussvorlage war eine vertiefte Prüfung der organisatorischen und insbesondere der personalwirtschaftlichen Auswirkungen der vorgesehenen Regelungen nicht möglich. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen.

Finanzierungsspielräume innerhalb des gesamtstädtischen Personalkostenbudgets bestehen derzeit – gemäß der Personalkostenhochrechnung – nicht. Soweit durch die Einrichtung der Umbauagentur zusätzliche Personalkosten entstehen, können diese daher aus heutiger Sicht nicht aus dem vorhandenen Personalkostenbudget gedeckt werden. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind anderweitig bereitzustellen.

Die Möglichkeiten der internen Personalgewinnung und interner Umsetzungen sind vorrangig auszuschöpfen. Die im Vortragstext Nr. 3.3 benannte Schnittstellen-, Integrations- und Steuerungsfunktion der Umbauagentur indiziert aus Sicht des Personal- und Organisationsreferats einen Wechsel aus anderen Referaten. Externe Besetzungen sind auf diejenigen Fälle zu beschränken, in denen der Personalbedarf nachweislich nicht durch interne Personalmaßnahmen gedeckt werden kann. Dies alles entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Organisations- und Personalentwicklung sowie den Zielen der Personalstrategie 2030.

Das Personal- und Organisationsreferat unterstützt das Vorhaben ausdrücklich und bietet dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung seine fachliche Begleitung bei der organisatorischen Ausgestaltung und dem Aufbau der Umbauagentur an. Dies umfasst insbesondere die Unterstützung bei der Entwicklung einer zweckmäßigen Organisationsstruktur, der Aufgaben- und Prozessgestaltung, der Personalbemessung sowie der personalwirtschaftlichen Umsetzung. Das Personal- und Organisationsreferat ist überzeugt, dass sich die mit der Umbauagentur verfolgten Ziele und die gesamtstädtischen Erfordernisse einer nachhaltigen Personal-, Orga-

nisations- und Haushaltssteuerung im Rahmen einer engen Zusammenarbeit der beteiligten Referate miteinander in Einklang bringen lassen.

Wir bitten diese Stellungnahme der Sitzungsvorlage beizufügen.

Die Sitzungsvorbereitung des Direktoriums erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

gez.
Andreas Mickisch
Berufsmäßiger Stadtrat