

Büros zu Wohnungen? „Das funktioniert nicht“



Leerstand Wohnungen statt Büros? Schwierig!



S. 6

Während viele Münchner verzweifelt eine Wohnung suchen, stehen 1,8 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer. Doch vor allem große gewerbliche Flächen in Wohnraum umzuwandeln, ist nicht so einfach. Foto: image

OB Dominik Krause will 10.000 leer stehende Büros umwandeln. Der Verein der Haus- und Grundbesitzer sieht zwar Potenzial, fordert aber Änderung von der Stadt
Von Nina Job

Am Englischen Garten in der Kaulbachstraße werden derzeit Flächen, in denen früher Büros waren, zu 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Am Leuchtenbergring sollen vier leer stehende Hochhäuser, die zu den sogenannten Ten Towers gehören, künftig zu Wohntürmen werden.

Münchens neuer OB Dominik Krause (Grüne) will, dass solche Beispiele, die bisher die große Ausnahme sind, Schule machen. Er will einen „Umbauturbo“ zünden und ungenutzte Büroflächen in großem Stil in Wohnraum verwandeln. In seinem 7-Punkte-Sofortprogramm kündigte er an, dass beim Planungsreferat eine Agentur gegründet wird, die sich ausschließlich darum kümmert. 10.000 neue Wohnungen sollen so entstehen. Aktuell stehen etwa 1,8 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer.

„Eine gute Idee“, findet auch Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München. Allerdings ist er

überzeugt: „Das funktioniert in München nicht.“ Jedenfalls nicht in so großer Zahl, wie es der neue OB als Ziel ausgegeben hat.

Der Verein Haus und Grund vertritt die Interessen von 42.000 Mitgliedern, sie besitzen laut Stürzer etwa 80 Prozent des privaten Wohnungsbestandes in München und Umgebung.

Gerade bei großen Flächen scheiterte die Umwandlung an bautechnischen oder baurechtlichen Problemen, sagt Stürzer. Zum Beispiel fehle es meist an der Belichtung, wenn man große Flächen teilen muss. Man könne zwar eine Kuppel bauen, doch „das ist wirtschaftlich meist nicht machbar“, so Stürzer. Auch Kfz-Stellplätze, Kinderspielflächen, Sanitärflächen und Abwasserstränge würden Umwandlungswillige vor Probleme stellen.

„Sehr großes Potenzial“ sieht Rudolf Stürzer dagegen für die Umwandlung von kleinen Läden, „zum Beispiel Leder-, Schuh- oder Bekleidungsgeschäften“. Je kleiner die Einheit, umso preisgünstiger werde die Um-

wandlung. Georg Hopfensperger, Vize-Vorsitzender von Haus und Grund, ergänzt: „Da reicht es oft schon, wenn die Schaufenster und die Eingangstür verändert werden.“

Tausende neue Wohnungen könnten so entstehen, sind sich Stürzer und Hopfensperger sicher. „Aktuell sind es nur ein paar Dutzend pro Jahr.“

Doch zuerst sieht Stürzer die Stadt in der Pflicht. Der Knackpunkt, warum es bisher nur wenige solcher Umwandlungen gegeben habe, liege daran, dass es keinen Weg mehr zur Rückgabe: Was einmal als Wohnung vermietet wird, kann wegen

der städtischen Zweckentfremdungssatzung im Regelfall nie wieder zu einer Gewerbefläche werden. „Wenn wir das unseren Mitgliedern erzählen, ist das Thema für die meisten erledigt“, sagt Stürzer.

Er fordert eine Öffnungsklausel in der städtischen Satzung, die den Eigentümern die Möglichkeit gibt, wieder zu Büros zurückzukehren – „wenn nach einer gewissen Frist eine Wohnung wieder frei wird“.

Für „sehr sportlich“ hält Rudolf Stürzer das Ziel von OB Dominik Krause, in seiner ersten Amtsperiode von sechs Jahren insgesamt 50.000 neue Wohnungen zu schaffen – also über 8000 pro Jahr. Im letzten Jahr wurden gerade mal 4346 Einheiten gebaut. „Ich kann mich nicht erinnern, dass es schon mal so wenige waren“, sagt Stürzer. Er befürchtet, dass es heuer noch weniger werden.

Dabei wächst der Bedarf ständig: „Eigentlich bräuchten wir mindestens 12.000 pro Jahr“, rechnet Stürzer vor. Allein der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch steige pro Jahr und Einwohner um ein Viertel Quadratmeter. Stürzer: „Das bedeutet: Wir brauchen für die 1,5 Millionen Einwohner allein durch diesen steigenden Bedarf 5000 Wohnungen mehr pro Jahr.“ Dazu kommt der Zuzug: Laut Demografiebericht der Landeshauptstadt wird München in den nächsten 14 Jahren um weitere 200.000 Menschen wachsen – was bedeutet, dass weitere 7000 Wohnungen pro Jahr gebraucht werden.

Die Folge: Auch die Mieten brechen Rekorde und der Trend geht weiter nach oben. Laut neuestem Wohnungsmarktbarmeter des Planungsreferats beträgt die Durchschnittsmiete für eine Neubauwohnung nun 25,93 Euro pro Quadratmeter, bei Bestandswohnungen sind es mittlerweile auch schon 22,52 Euro.

Wir bräuchten
12.000 Wohnungen
pro Jahr

KRITIK AN MIETWUCHER-APP

„Die Vermieter werden unter Generalverdacht gestellt“

Die Partei Die Linke betreibt in München eine sogenannte Mietwucher-App. Über ein kostenloses Rechentool können Mietpreisüberhöhungen ermittelt werden, so das Versprechen. Per Mausklick kann außerdem direkt beim Wohnungsamt gegen den Vermieter Anzeige erstattet werden. An dieser App übt Georg Hopfensperger,

der Vize-Vorsitzende des Immobilieneigentümer-Vereins Haus und Grund (42.000 Mitglieder), heftige Kritik: „Die Mieten werden durch die App weder vollständig noch richtig bewertet.“ Zwar sei eine Verlinkung zum Münchner Mietpiegel enthalten, doch: „In der App werden die Wohnwertmerkmale nur selektiv erfasst“. Dadurch würden

Mieten verfälscht dargestellt. „Die privaten Vermieter werden unter Generalverdacht gestellt, sie sind die Bösen.“ Es sei „unverantwortlich“, Vermieter so „anzuschwärzen“. Auf AZ-Nachfrage erwiderte Die Linke: „Auf der App müssen alle Angaben gemacht werden, die auch beim städtischen Rechner gemacht werden.“ Es seien die Wuchermie-

ten, die zu einer Vergiftung des Klimas führen würden – und nicht der legitime Anspruch, gegen rechtswidrige Mieten vorzugehen. Linken-Fraktionsvorsitzender Stefan Jagel: „Haus und Grund sollte lieber die eigenen Mitglieder auffordern, keine Wuchermieten mehr zu verlangen. Dann bräuchte es auch keine Kontrolle unsererseits mehr.“