

Wohnen statt Büro: Klappt das?

Mietmarkt: OB Krause will Umnutzung – Das sagen Eigentümer

München kämpft mit einem gewaltigen Missverhältnis: Zigtausende Wohnungen fehlen, während 1,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche leerstehen – teils seit Jahren. Die naheliegende Idee: Warum nicht Büros in Wohnungen umwandeln?

Genau das will der neue Oberbürgermeister Dominik Krause (Grüne) vorantreiben. Laut ihm könnten so etwa 10.000 neue Wohnungen entstehen. Doch in der Praxis stoßen Eigentümer auf zahlreiche Hindernisse – rechtliche und praktische. Ein Beispiel: Ausreichend Tageslicht in großen Büroräumen zu schaffen, ist technisch oft schwierig.

Eine weitere Hürde betonte gestern der Vermieterverband Haus und Grund München anlässlich seiner Jahreshauptversammlung: Wer Gewerbeflächen in Wohnraum umwandelt, kann meist nicht mehr zurück, so der Interessenverband. Denn: Vermieter von Gewerbeflächen haben mehr Freiheiten, etwa bei Kündigungen oder Renovierungen. Wer Wohnungen vermietet, unterliegt dagegen dem strengeren Mieterschutz. „Diesen Status gibt ein Vermieter nach der Umnutzung auf“, erklärt Münchens Haus-und-Grund-Chef Rudolf Stürzer.

Ein zentraler Punkt ist die Münchner Zweckentfremdungssatzung, die eine Rücknutzung von Wohnraum als Gewerbefläche extrem schwierig macht. Das schreckt viele Eigentümer ab, so Stürzer. Zwar



So stellt sich die KI die Umnutzung eines Büros in ein Wohnzimmer vor.

CHATGPT



Rudolf Stürzer
Haus und Grund

seien viele grundsätzlich bereit, umzuwandeln, doch die Endgültigkeit halte sie zurück. „Dabei liegt großes Potenzial in kleinen Läden und Büros“, betont Stürzer. Denn diese ließen

sich betriebswirtschaftlich oft einfach umbauen. Doch die Rechtslage stehe nach Ansicht von Haus und Grund manchen im Weg.

Gleichzeitig wächst der Druck auf Vermieter von Gewerbeimmobilien. Während Flächen in Toplagen weiterhin gefragt sind, wird die Vermietung in Randlagen schwieriger. Die Folge: Leerstand, oft über einen langen Zeitraum. Ein Beispiel sind die Hochhäuser Ten Towers, die seit 2022 verwaist sind. Nun gibt es Pläne, vier der Türme in Apartments umzu-

wandeln.

Dass der Handlungsbedarf bei manchen Vermietern von leerstehenden Gewerbeflächen zunimmt, sieht auch Stürzer so – doch trotz der angespannten Marktlage für Büro- und Gewerbeimmobilien bleibe die Umnutzungsbereitschaft verhalten. „Die Situation ist noch nicht so dramatisch, dass Eigentümer sagen: ‚Das mache ich jetzt einfach‘“, so Stürzer. Um die Bereitschaft zu erhöhen, schlägt er eine Öffnungsklausel vor. Heißt: Wer freiwillig Gewerbeflächen in Wohnungen

umwandelt, soll nach einer Sperrfrist die Möglichkeit erhalten, sie wieder zurückzuwandeln. Über diese Idee will Haus und Grund mit Krause sprechen.

Krause hat bereits angekündigt, planungsrechtliche Hürden abbauen und Verfahren beschleunigen zu wollen. Dafür will er eine eigene Umnutzungsagentur gründen. Außerdem plant der OB, dass Fachleute der Stadt künftig verstärkt auf Eigentümer leer stehender Flächen zugehen und sie beraten.

JULIAN LIMMER