

Mietmarkt: OB will Umnutzung – Das sagen Eigentümer

Wohnen statt Büro: Kann das klappen?



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

CHATGPT

München kämpft mit einem gewaltigen Missverhältnis: Zigttausende Wohnungen fehlen, während 1,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer stehen – 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



Rudolf Stürzer von Haus und Grund fordert neue Regeln. M. WESTERMANN

oder Renovierungen. Wer Wohnungen vermietet, unterliegt dagegen dem strengeren Mieterschutz. „Diesen Status gibt ein Vermieter nach der Umwandlung auf“, erklärt Vorsitzender 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 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 umzuwandeln.

Dass der Handlungsbedarf bei manchen Vermietern von leer stehenden Gewerbeflächen zunimmt, das sieht auch Stürzer

so – doch trotz der angespannten Marktlage für Büro- und Gewerbeimmobilien bleibe die Umwandlungsbereitschaft erhalten. „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 Umwandlungsagentur gründen. Außerdem plant der OB, dass Fachleute der Stadt künftig verstärkt auf Eigentümer leer stehender Flächen zugehen und sie beraten.

JULIAN LIMMER

➤ **Großes Potenzial liegt in kleinen Läden und Büros** <

RUDOLF STÜRZER