

ren gelten für Wohnanlagen sehr viel strengere Auflagen als für Gewerbebauten. Um den Vorschriften des Baurechts zu genügen, sind teilweise erhebliche Eingriffe in die Gebäudestruktur und damit mitunter teure Umbauten notwendig. Laub gibt zu bedenken: „Ob die Eigentümer und Entwickler in der Lage sind, die Kosten im Griff zu behalten, steht auf einem ganz anderen Blatt.“

Auch **Erika Schindecker**, Geschäftsführerin der Münchner Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH München, die solche Verfahren seit Jahren betreut, sieht die Problematik des Themas: „Die Fülle von Vorschriften macht Umnutzung in rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht sehr kompliziert. Letztendlich scheitern solche Pläne meist an den hohen Kosten.“

Zudem kommt es neben den baulichen Voraussetzungen des Gebäudes auch auf die städtebauliche Eignung des Standortes für eine Wohnnutzung an. Die Entwicklung von Wohnstandorten setzt eine adäquate Nahversorgung, die Anbindung an den ÖPNV und die wohnortnahe Verfügbarkeit von Sozial-Infrastrukturen wie Kitas und Grundschulen voraus. Ob eine Umnutzung von Gewerbeimmobilien möglich und sinnvoll ist, muss also immer im Einzelfall geprüft werden.

→ IHK-Ansprechpartner:  
Florian Hermesmeier, Tel. 089 5116-1704,  
florian.hermesmeier@muenchen.ihk.de

## Kostspieliger Hürdenlauf

München mangelt es an freiem Wohnraum. Gewerbeflächen und -immobilien umzuwidmen beziehungsweise umzunutzen, könnte eine sinnvolle Lösung sein. Doch ganz so einfach ist dies nicht.

MECHTHILDE GRUBER

**DIE IDEE LIEGT NAHE:** Warum nicht das Potenzial abschöpfen, wo Überfluss vorhanden ist? Rund 1,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche stehen in München derzeit leer. Wohnraum dagegen wird dringend

benötigt. Gewerbeflächen und -immobilien umzunutzen, bietet sich also auf den ersten Blick als passende Lösung an, zumal im Stadtgebiet schon Projekte dieser Art realisiert worden sind. So wurde zum Beispiel am Ackermannbogen, auf der Alten Messe an der Theresienhöhe oder auf dem ehemaligen Flughafen Riem neuer Wohnraum geschaffen. Auch auf kleineren Gewerbeflächen wie dem früheren Philip-Morris-Firmengelände in Sendling entstand neuer Platz fürs Wohnen. Und manchmal ist es auch nur ein einzelnes Bürogebäude wie das ehemalige AOK-Verwaltungsgebäude in der Maistraße, das umfunktioniert wurde. Die entscheidende Frage lautet jedoch: Wie viel Potenzial bietet diese Lösung aktuell? „Die Umwandlung vorhandener Büroareale steht heute bei jedem Projektentwickler auf der Agenda“, betont Jens Laub, Vorstand der Optima-Aegidius-Firmengruppe in München. „Aber die Hürden sind hoch und die Umsetzung ist schwierig.“ Zum einen gebe es in München nur wenige Bürogebäude mit Substanz, die sich für eine Umnutzung eignen. Zudem beginne der Büromarkt, sich wieder zu erholen. Zum ande-

»Die Hürden bei der Umwandlung vorhandener Büroareale sind hoch.«  
JENSLAUB, OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE

benötigt. Gewerbeflächen und -immobilien umzunutzen, bietet sich also auf den ersten Blick als passende Lösung an, zumal im Stadtgebiet schon Projekte dieser Art realisiert worden sind. So wurde zum Beispiel am Ackermannbogen, auf der Alten Messe an der Theresienhöhe oder auf dem ehemaligen Flughafen Riem neuer Wohnraum geschaffen. Auch auf kleineren Gewerbeflächen wie dem früheren Philip-Morris-Firmengelände in Sendling entstand neuer Platz fürs Wohnen. Und manchmal ist es auch nur ein einzelnes Bürogebäude wie das ehemalige AOK-Verwaltungsgebäude in der Maistraße,

### Münchner Vorbild: Sozialgerechte Bodennutzung – SoBoN

Seit 15 Jahren gibt es in München das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Als Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher Verträge bestimmtes, wie Investoren an Kosten und Lasten, die eine Stadt bei der Planung neuen Wohnraums zu tragen hat, beteiligt werden. Zur Sicherung einer sozialgerechten Wohnraumversorgung besteht für Investoren dabei die Pflicht, in Neubaugebieteneinen Anteil von mindestens 30 Prozent der geförderten Wohnraum zu realisieren. Auch dies sogenannten Umstrukturierungsfälle, die eine Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen vorsehen, unterliegenden SoBoN-Pflichten. Bisher beträgt hier die Quote für sozial gebundenen Wohnraum auf Grund der Anrechnung des fiktiven Baurechts nur knapp 20 Prozent. Das soll sich nun mit einer Anpassung an die üblichen SoBoN-Vorschriften ändern.