



## Exposé

In München ist bezahlbarer Wohnraum, der zukünftigen Wohnbedürfnissen gerecht werden kann, seit Langem Mangelware. Gleichzeitig hat die Pandemie binnen kurzer Zeit die Arbeitswelt transformiert und Homeoffice-Modelle wurden von Unternehmen und Politik schnell und unbürokratisch ermöglicht. Ebenso unbürokratisch muss es möglich sein, den Büroleerstand temporär wieder einer Nutzung zuzuführen. Während der Klimawandel voranschreitet, ist es nicht länger legitim, die Wohnungsziele durch bloße Neubaumaßnahmen erreichen zu wollen, während ungenutzte Raumressourcen über längere Zeiträume hinweg leer stehen.

Eine schwächere Nachfrage nach Büroflächen seit 2020 sowie höhere Bau-Fertigstellungszahlen als in den vergangenen Jahren haben dazu geführt, dass der Büro-Leerstand auch in München weiter gestiegen ist. Der Druck Gewerbeflächen umzuwidmen, um wiederum die Spannung vom Wohnungsmarkt zu nehmen, ist seit 2020 dementsprechend groß.

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, auf der Grundlage einer zunächst kurzen historischen Einordnung von „Wohnen in Zwischennutzung“ und sich dann anschließenden Analyse bereits vorhandener, aber bislang nicht systematisch erfasster Zwischennutzungsansätze ein Maßnahmenangebot zu entwerfen, das das kreative Potential einer entbürokratisierten Zwischennutzung von Büroräumen am Beispiel von München aufzeigt. Um dieses Ziel zu erreichen, habe ich 25 Interviews mit verschiedenen Expert\*innen aus den Bereichen der Architektur, Stadtplanung, Zwischennutzung, Organisation von Zwischennutzung und mit der Stadt München geführt. In diesen Interviews wurden einerseits Herausforderungen erarbeitet, an denen die Umsetzung von Wohnzwischennutzungen in Büroleerstand scheitert, und andererseits Lösungsräume aufgezeigt, um zukünftig einen flexibleren Umgang mit gebauten Raumressourcen zu ermöglichen. Dieses Netzwerk hat mir über die Masterthesis hinaus dazu verholfen, letztlich das Thema bis in den Bayerischen Landtag zu tragen und Unterstützer\*innen auf Seiten der Fraktion „Die Grünen – rosa Liste“ der Stadt München zu finden.

Die Forderungen, die aus den Erkenntnissen der Masterthesis hervorgehen, lauten wie folgt: **Büroleerstand soll in München sichtbar werden, von der Kommunalpolitik ernst genommen und zukünftige im Rahmen einer intelligenten Innenentwicklung erfasst werden.** Unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Kriterien könnte

Bewerberin: Antonia Cruel  
Hochschule: Technische Universität München  
Masterthesis: „Zwischennutzung. Zwischen den Fronten - Potential der  
Zwischennutzung von bewohnbarem Büroleerstand in München“



diese Innenentwicklung einen erheblichen Beitrag dazu leisten, den angespannten Wohnungsmarkt in München zu entlasten. Die Arbeit kann als Aufforderung an (politische) Entscheidungsträger\*innen auf dem Immobilienmarkt in München verstanden werden, Handlungsstrategien im Umgang mit Leerstand zu erarbeiten, um eine nachhaltige Bauwende zu unterstützen. Aufbauend auf den Zielen der Architects4Future in München soll sie den Anstoß geben, dass Münchner Kommunalpolitiker\*innen verstärkt intelligente Innenentwicklung betreiben, bevor weitere Neubauflächen ausgewiesen werden.

### Digitale Anhänge

- |            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>A01</b> | Initiative auf Instagram                                 | <a href="https://www.instagram.com/inzwischen_muenchen/">https://www.instagram.com/inzwischen_muenchen/</a>   |
| <b>A02</b> | Veröffentlichte Masterthesis                             | <a href="https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1625574">https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1625574</a>   |
| <b>A03</b> | Link zum erfolgreich gestellten Antrag am Stadtparteitag | <a href="https://grnmuc.antragsgruen.de/pt202111/Aktuelles-Leerstands-Potential-als-Losung-fur-Wohnraumknappheit-nutzen-45578/pdf">https://grnmuc.antragsgruen.de/pt202111/Aktuelles-Leerstands-Potential-als-Losung-fur-Wohnraumknappheit-nutzen-45578/pdf</a> |
| <b>A04</b> | Interview mit der Abendzeitung München                   | <a href="https://www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/leerstehende-bueros-homeoffice-als-chance-fuer-mehr-wohnraum-art-764109">https://www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/leerstehende-bueros-homeoffice-als-chance-fuer-mehr-wohnraum-art-764109</a>       |
| <b>A05</b> | Interview mit FOAM                                       | <a href="https://foam-network.com/speaker/antonia-cruel/">https://foam-network.com/speaker/antonia-cruel/</a>   |