

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 21.11.2025

### **Antrag – Leerstand 3:**

#### **Einführung eines verpflichtenden „Leerstands-Frühwarnsystems“ für alle städtischen Gebäude und Flächen**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für alle städtischen Immobilien – unabhängig davon, ob sie zur Eigennutzung durch die Stadt oder zur Vermietung/Verpachtung vorgesehen sind – ein verbindliches Leerstands-Frühwarnsystem einzuführen. Dieses umfasst folgende Regelungen:

#### **1. Verpflichtende Meldung aller bestehenden oder absehbaren Leerstände**

1.1 Alle städtischen Referate, Eigenbetriebe, Beteiligungsgesellschaften und Kommunalunternehmen sind verpflichtet, jeden Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen ab einer Dauer von 3 Monaten zentral zu melden.

1.2 Zu melden sind leerstehende:

- Gebäude
- Gebäudeteile (Stockwerke, Bereiche, einzelne Räume)
- Gewerbeeinheiten
- Kioske / Gastronomieflächen
- Lagerflächen
- Projekt- und Sonderflächen
- Außenflächen, sofern für saisonale oder temporäre Nutzung vorgesehen

1.3 Absehbare Leerstände, die innerhalb der kommenden 12 Monate eintreten (z. B. Auszug eines Referats, Pächterkündigung, Sanierung, Verlagerung), sind ebenfalls unverzüglich zu melden.

#### **2. Inhalt der Meldung**

Jede Meldung hat mindestens folgende Angaben zu enthalten:

- Objektbezeichnung und Adresse
- zuständiges Referat/Eigenbetrieb
- Art der Nutzung (bisherige und vorgesehene)
- Umfang des Leerstands (m<sup>2</sup>, Räume, Etagen)
- Datum des Beginns bzw. voraussichtlichen Beginns des Leerstands

- Grund für den Leerstand
- voraussichtliche Dauer des Leerstands
- Maßnahmen, die zur Wieder- oder Zwischennutzung eingeleitet wurden
- Angaben zu anfallenden Kosten (z. B. Betrieb, Sicherheit, Energie-Grundlast)

### **3. Zentrale Erfassung im städtischen Immobilien- und Flächenmanagement**

3.1 Die Daten werden in einem zentralen digitalen Register geführt, das durch das Kommunalreferat oder eine andere geeignete zentrale Stelle verantwortet wird.

3.2 Die Meldungen müssen mindestens monatlich aktualisiert werden.

3.3 Das Register ist so zu gestalten, dass es Grundlage für:

- Vergaben,
- Zwischennutzungen,
- politische Steuerung,
- jährliche Leerstandsberichte sein kann.

### **4. Frühzeitige automatische Aktivierung von Nutzungsprüfungen**

Sobald ein Leerstand gemeldet wird oder absehbar ist, wird automatisch ein Prüfprozess ausgelöst:

- Eignung für Zwischennutzungen
- Eignung für soziale, kulturelle, nachbarschaftsbezogene oder wirtschaftliche Nutzungen
- Eignung für Verlagerungen innerhalb der Verwaltung
- Prüfung einer wirtschaftlichen Vermietung

Diese Prüfung soll innerhalb von 6 Wochen abgeschlossen sein.

### **5. Verpflichtende Mitteilung an die Politik**

5.1 Das zuständige Referat erstellt vierteljährlich einen Kurzbericht für:

- den Stadtrat
- den zuständigen Ausschuss
- die Bezirksausschüsse (für Flächen im jeweiligen Stadtbezirk)

5.2 Der Bericht enthält:

- neue Leerstände
- absehbare Leerstände
- wieder reaktivierte Flächen
- Flächen mit verzögerter Nutzung
- Gründe für Verzögerungen

### **6. Umsetzung und Zeitplan**

6.1 Die Stadtverwaltung legt dem Stadtrat innerhalb von 4 Monaten ein Umsetzungskonzept vor, inkl.:

- Struktur des Meldesystems
- technische Umsetzung

- interne Verantwortlichkeiten
- Schulungsbedarf
- Einföhrungstermin
- Aufwand-/Kostenschätzung

6.2 Das Frühwarnsystem soll spätestens 12 Monate nach Beschluss vollständig implementiert sein.

### **Begründung:**

In München stehen städtische Gebäude und Flächen teilweise über viele Monate oder Jahre leer, obwohl großer Bedarf an Räumen für Verwaltung, Kultur, Soziales, Ehrenamt, Start-ups und Gewerbe besteht. Verzögerte Vergaben, mangelnde interne Kommunikation und fehlende Transparenz führen dazu, dass Potenziale ungenutzt bleiben.

Ein verbindliches Leerstands-Frühwarnsystem:

- schafft frühzeitige Transparenz,
- ermöglicht rechtzeitige Zwischennutzungen,
- verhindert langfristige Leerstände,
- beschleunigt Vergabeverfahren,
- reduziert Folgekosten wie Bewachung, Grundlastenergie oder Opportunitätskosten,
- stärkt das politische Steuerungsvermögen,
- und verbessert die Auslastung des städtischen Immobilienbestands erheblich.

Frühwarnsysteme werden bereits in anderen Großstädten erfolgreich eingesetzt und haben dort zu mehr Effizienz, weniger Leerständen und kürzeren Vergabezeiträumen geführt.

**Initiative:** Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)