



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

An
Herrn Stadtrat
Dirk Höpner
München-Liste

27.01.2026

Leerstand 1 Welche Leerstände und Zwischennutzungen gibt es bei städtischen Immobilien?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01387 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 21.11.2025, eingegangen am 21.11.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

in Ihrer betreffenden Anfrage vom 21.11.2025 merken Sie an, dass in München zahlreiche städtische Gebäude oder Gebäudeteile über lange Zeiträume leer stehen oder lediglich zwischengenutzt werden. Dabei führen Sie hierzu insgesamt 12 Detailfragen zu vier Frageaspekten an.

Ihre Fragen sind, insbesondere wenn man die Stadt mit einem privaten Immobilienunternehmen vergleicht, nachvollziehbar.

Allerdings sind unsere Rahmenbedingungen andere. So führt z.B. die Ausschreibungspflicht von baulichen Maßnahmen oft zu einem anderen Zeitplan. Auch die Willensbildung bezüglich einzelner Immobilien erfordert oft andere Zeitabläufe. Jede kommunale Immobilie ist ein Einzelfall. Lücken in der Personalausstattung sowie das Zusammenspiel von Rechnungswesen und Immobilienverwaltung erschweren individuelle Auswertungen.

Insofern bitte ich um Verständnis, dass die Beantwortung Ihrer Anfrage in nachstehender allgemeiner Weise erfolgt.

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-722871
Telefax: 089 233-726057
r.kom@muenchen.de

Raum und Ressourcen für München

Frage 1

Leerstand in städtischen Gebäuden, die für die Eigennutzung vorgesehen sind

Frage 3

Absehbare Leerstände und vorgesehene Nachnutzungen

Frage 4

Sanierungsstau und laufende Instandhaltungskosten bei städtischen Immobilien

Antwort:

Wie einleitend angeführt, sind die verfügbaren personellen Ressourcen im Kommunalreferat eingeschränkt. In der zuständigen Abteilung sind aktuell nur 50% der Flächenmanagerstellen besetzt.

Zur Thematik „Leerstand“ möchten wir betonen, dass sich das Kommunalreferat der besonderen Verantwortung, insbesondere aus dem Blickwinkel der Kommune, selbstverständlich bewusst ist. Die städtischen Leerstände bewegen sich auch deshalb sehr deutlich unterhalb des sonstigen Marktgeschehens, weil dieser Aufgabenstellung, der möglichst umfassenden Nutzung des Portfolios, besondere Aufmerksamkeit obliegt. Dennoch gibt es aus immobilienwirtschaftlicher Betrachtung aber auch Leerstände, die aus unterschiedlichen Gründen unausweichlich sind und andernfalls kontraproduktive Problemstellungen beinhalten würden. Beispielsweise zur planmäßigen Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bedarf es entsprechender Vorverfahren im Rahmen der städtischen Projektierungsrichtlinien sowie öffentlich-rechtlicher Genehmigungsprozesse.

Daher nutzt das Kommunalreferat zur Überbrückung von etwaigen Leerständen das Instrument der befristeten Vermietung / Zwischennutzung, um Anschlussnutzungen nach notwendiger Freimachung zu ermöglichen. Die Herausforderung hierbei ist stets den Zielkonflikt zwischen einer sinnvollen Zwischennutzung und der Vorbereitung geplanter Maßnahmen aufzulösen. Deshalb prüft das Kommunalreferat grundsätzlich bei allen Projekten, ob alternative Nutzungsoptionen gegeben sind.

Hierbei gibt es aber auch gewichtige praktische und rechtliche Gründe, warum diese Alternative mitunter nicht greift. Beispielhaft angeführt seien hier nur zwei Sachverhalte:

- a) Für durchgreifende bauliche Ertüchtigungen ist es im Hinblick auf Zeit und Kosten sinnvoll bzw. angezeigt - auch im Mieterinteresse, weil die Belastungen durch die Eingriffe im belegten Zustand nicht tragbar wären -, dass die Gebäude rechtzeitig vollständig geräumt sind. Verlängerungen bergen das Risiko, den Starttermin der Maßnahme zu verschieben und damit nicht nur den Projektzeitplan, sondern auch die Finanzierung und ggfs. etwaige Förderungen zu gefährden.
- b) Eine wiederholte Verlängerung von Befristungen kann rechtliche Unsicherheiten erzeugen. Zum einen besteht das Risiko, dass Mietverhältnisse als unbefristet eingestuft werden, zum anderen können sich daraus komplexe Räumungs- oder Schadensersatzfragen ergeben.

Wo immer es die baulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zulassen, prüft das Kommunalreferat deshalb bisher und auch künftig die Möglichkeit einer befristeten Zwischen- oder regulären Anschlussnutzung. Sollte eine Vorhabensplanung avisiert sein, hat jedoch stets deren rechtzeitige Vorbereitung und Durchführung Priorität, um bestehende

zeitliche Abläufe nicht zu gefährden und ggf. damit verbundene Mehrkosten zu vermeiden. Vertragslaufzeiten müssen daher mit ausreichendem Vorlauf vor dem geplanten Maßnahmenbaubeginn enden, um die Umsetzung technischer Sicherungsmaßnahmen und vorbereitender Planungen und Arbeiten zu gewährleisten.

Festzuhalten ist daher, dass befristete Leerstände im Einzelfall nicht durchgängig vermeidbar, aber wie vorstehend ausgeführt begründbar sind.

In der für 2026 geplanten Beschlussvorlage „Verwaltungsstandorte der Landeshauptstadt München – Flächenoptimierung und Anpassung der Standortstrategie“ wird das Kommunalreferat zur Thematik Dienststellennutzungen und etwaiger Anmietungen berichten.

Alle städtischen Investitionen - auch ins städtische Immobilienportfolio - müssen sich an der Mittelverfügbarkeit orientieren, die aktuell aufgrund der Haushaltskonsolidierung eingeschränkt ist.

Frage 2:

Leerstand bei städtischen Immobilien zur Vermietung / Verpachtung (z.B. Kioske, Ladeneinheiten)

Antwort:

Seit 2019 wurde der Kommunalausschuss mittels der jährlichen Bekanntgabe „Gewerberaumbewirtschaftung der LHM; Bericht zu freien gewerblichen Flächen“ (zuletzt im Jahr 2024, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14939) über bestehende Leerstände informiert. Infolge der zuvor bereits angeführten Stellenbesetzung war eine Berichterstattung in diesem Jahr aus Kapazitätsgründen leider nicht möglich. Künftig soll die Vorlage im 2-Jahres-Rhythmus erfolgen. Die nächste Bekanntgabe wird im 2. Halbjahr 2026 eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats