



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

An
Herrn Stadtrat
Dirk Höpner
München-Liste

28.01.2026

Leerstand 4
Kosten durch Leerstand städtischer Immobilien – umfassende Darstellung

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01388 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 21.11.2025, eingegangen am 21.11.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

mit Ihrer betreffenden Anfrage vom 21.11.2025 haben Sie um eine detaillierte Übersicht zu städtischen Immobilienleerständen und deren Kosten gebeten. Außerdem bitten Sie um Beantwortung von Fragen zu Anmietungen zur Deckung städtischer Bedürfnisse und absehbaren künftigen Leerständen. Ihre Anfrage gliedert sich in fünf Themenblöcke mit insgesamt elf Detailfragen.

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 allgemein in teilweise punktuell zusammengefasster Form erfolgt.

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

Raum und Ressourcen für München

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

Frage 1:

Gesamtkosten durch Leerstand im städtischen Immobilienbestand

Frage 2:

Objektbezogene Darstellung

Antwort:

Zu den von Ihnen angefragten Daten stehen keine systemtechnischen Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine differenzierte Beantwortung Ihres Fragenkataloges würde somit eine aufwendige Recherchearbeit mit manueller Erfassung und den Einsatz entsprechender Personalkapazitäten erfordern, die dem Kommunalreferat aber nicht zur Verfügung stehen und sich folglich zu Lasten der ohnehin angespannten regulären Aufgabenerledigung auswirken würden.

Das Kommunalreferat ist selbstverständlich bestrebt, die Anzahl städtischer Leerstände so gering wie möglich zu halten. Soweit sinnvoll, werden alle freiwerdenden Objekte mit Anschlussnutzungen versehen, beispielsweise durch Neuvermietungen, Zwischennutzungen oder zur Deckung des städtischen Eigenbedarfs, um eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung sicherzustellen.

Da Leerstände von Immobilien nur kurzfristig toleriert werden, sind die dabei entstehenden Kosten insgesamt gering. Ob jedoch durch Zwischennutzungen, die den Leerstand schließlich vermeiden, ein vollständiger Kostendeckungsgrad erzielt werden kann, war bislang nicht primäres Ziel der Zwischennutzung und müsste am Einzelfall untersucht werden. Wie bereits ausgeführt, fehlen dazu technische und personelle Kapazitäten, um dies umfassend aufzubereiten.

Frage 3:

Ursachen und Vermeidbarkeit der Kosten

Antwort:

Leerstandskosten treten, wie ausgeführt, wenn überhaupt, nur vereinzelt auf. Typischerweise sind dies die umlagefähigen Betriebskosten bzw. nicht generierte Miet- und Pachteinahmen. Diese Kosten werden aktuell nicht separiert im Zuge der Objektbewirtschaftungskosten erfasst, da der Unterhaltsaufwand bei nicht gegebener externer Nutzung zwangsläufig entsteht und nicht erzielte Entgelte im Zuge Vermietung/Verpachtung systemseitig nicht abgegrenzt zum potentiellen Miet-/Pachtvolumen erfasst sind.

Frage 4:

Vergleich mit extern angemieteten Flächen

Antwort:

Hierzu wird auf die im Jahr 2026 geplante Beschlussvorlage „Verwaltungsstandorte der Landeshauptstadt München – Flächenoptimierung und Anpassung der Standortstrategie“ verwiesen. Hier wird das Kommunalreferat zur Thematik Dienststellennutzungen und etwaiger Anmietungen vor dem Hintergrund angestrebter Flächenreduktionen berichten.

Frage 5:

Prognose für die kommenden fünf Jahre

Antwort:

Eine Prognose der zukünftigen Leerstandskosten für die kommenden fünf Jahre ist belastbar nicht durchführbar, da dies voraussetzen würde, dass künftige Entwicklungen/Ereignisse voraussehbar sind. Das ist nur sehr begrenzt der Fall, bspw. sofern eine Maßnahmenprojektierung vorliegt, die Objektfreimachungen impliziert. Aber selbst hier muss die Freimachung/Umsetzung zunächst erfolgen und die bauliche Umsetzung im Rahmen der städtischen Vorgaben (Hochbaurichtlinien) genehmigt werden, ggfs. öffentlich-rechtliche Genehmigungen eingeholt werden sowie die Finanzierung gesichert sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats