



**Edwin Grodeke**  
Leiter des Kommunalreferats

An  
Herrn Stadtrat  
Dirk Höpner  
München-Liste

Rathaus

05.05.2026

**Leerstand 3**  
**Einführung eines verpflichtenden „Leerstands-Frühwarnsystems“ für alle städtischen Gebäude und Flächen**

Antrag Nr. 20-26 / A 06088 von Herrn StR Dirk Höpner  
vom 21.11.2025, eingegangen am 21.11.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, auf, für alle städtischen Immobilien – unabhängig davon, ob diese zur Eigennutzung durch die Stadt oder zur Vermietung/Verpachtung vorgesehen sind – ein verbindliches Leerstands-Frühwarnsystem einzuführen und verweisen hierzu auf städtische Gebäude und Flächen, die teilweise über Monate oder Jahre leer stehen. Hierzu machen Sie Vorschläge zu dessen inhaltlicher und prozessualer Ausgestaltung sowie zu zeitlichen Rahmenbedingungen für Konzeption und Implementierung. Die Ergebnisse sollen in Form eines aufbereiteten Leerstandsberichts dem Stadtrat in regelmäßigen Abständen vorgelegt werden. Dabei verweisen Sie darauf, dass Frühwarnsysteme andernorts erfolgreich eingesetzt werden und zu mehr Effizienz, weniger Leerständen und kürzeren Vergabezeiträumen geführt hätten.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

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

Raum und Ressourcen für München

Zu Ihrem Antrag vom 21.11.2025 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Wie bereits im Zusammenhang mit Ihren Anfragen 1 und 4 ausgeführt, kann das Kommunalreferat aus Kapazitätsgründen nicht detailliert auf alle von Ihnen benannten 6 Haupt- und 10 Teilaspekte eingehen, weshalb die nachstehenden Ausführungen allgemein gehalten sind.

Ihr Ansinnen ist im Hinblick auf die Themenfelder interne Vernetzung und Zielsetzung im Sinne einer optimierten Immobilienverwaltung grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings sind unsere städtischen Rahmenbedingungen andere als bspw. in der Privatwirtschaft. Der Vorwurf zu Leerständen trifft in o.g. Form nicht zu.

Die Immobilien des Kommunalreferats sind zudem sowohl in ihrer Struktur, als auch in ihrer jeweiligen Nutzung außergewöhnlich, sodass stark individualisierte und differierende Umsetzungsziele mit einem heterogenen Bestand vor dem Hintergrund der eigen- und fremdgenutzten Aspekte stetig in Einklang gebracht werden müssen und Instrumentarien der sonstigen Immobilienbewirtschaftung aufgrund der hiesigen Besonderheiten an Grenzen stoßen.

Sind beispielsweise vor einer Neuvermietung Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich, sind zur planmäßigen Umsetzung entsprechende Vorverfahren im Rahmen der städtischen Projektierungsrichtlinien sowie öffentlich-rechtliche Genehmigungsprozesse durchzuführen, welche i.d.R. zeitliche Rahmenbedingungen auslösen.

Auch die Willensbildung bezüglich der Nutzung einzelner Immobilien erfordert einen längeren Vorlauf, wenn zunächst Bedarfe der städtischen Referate oder Nutzungsvorschläge aus der Politik zu prüfen sind.

Der städtische Immobilienbestand, der für externe Vermietungen in Frage kommt, reicht von kleinen Kiosken über Einzelhandelsflächen in guten Lagen bis hin zu Parkhäusern oder einfachen Gewerbeobjekten, die für Handwerks- oder Lagerzwecke genutzt werden. Hochwertige Gewerbeflächen bilden die Ausnahme. Jede kommunale Immobilie ist insofern ein Einzelfall.

Zur Thematik „Leerstand“ ist zu betonen, dass sich das Kommunalreferat der besonderen Verantwortung aus dem Blickwinkel der Kommune auf dem in München gegebenen Vermietermarkt selbstverständlich bewusst ist. Die städtischen Leerstände bewegen sich auch deshalb sehr deutlich unterhalb des sonstigen Marktgeschehens, weil diese Aufgabenstellung, der möglichst umfassenden Nutzung des Portfolios, besonderer Aufmerksamkeit unterliegt. Nichtsdestotrotz gibt es aus immobilienwirtschaftlicher Betrachtung aber auch Leerstände, die aus unterschiedlichen Gründen unausweichlich sind und andernfalls kontraproduktive Problemstellungen verursachen würden. Soweit es möglich und insbesondere baurechtlich zulässig ist, werden Zwischennutzungen über Kreativ München ermöglicht, um Leerstände während der Genehmigungs- und Planungsphasen zu vermeiden.

Auch bei der Neuvermietung ist die Landeshauptstadt München als Kommune an vergaberechtliche Vorschriften gebunden, um die transparente und gleichberechtigte Vergabe stadteigener Flächen sicherzustellen. Für Angebots- und Vergabeverfahren sind Fristen einzuhalten, die auch durch ein Frühwarnsystem nicht beschleunigt werden könnten.

Das von Ihnen eingeforderte Leerstands-Frühwarnsystem und die angeführten Berichtspflichten würden somit den Einsatz entsprechender Personalkapazitäten, die dem Kommunalreferat nicht zur Verfügung stehen, ohne echte relevante Änderungen erfordern und sich folglich zu Lasten der ohnehin angespannten regulären Aufgabenerledigung auswirken.

Ferner spielen auch organisatorische Gesichtspunkte eine Rolle, weil die Immobilienverwaltung und -verantwortung für städtische Immobilien auch nach mfm-Einführung zum 01.01.2012

in Teilen nach wie vor dezentral organisiert ist. Schulen, Sportflächen und Kitas verwaltet bspw. das Referat für Bildung und Sport. Weiteres Immobilienvermögen wird zudem von städtischen Eigenbetrieben wie den Märkten München, dem Abfallwirtschaftsbetrieb München, den Stadtgütern München sowie dem Regiebetrieb Städtische Forstverwaltung und den Kommunalunternehmen Stadtwerke München und München Klinik verwaltet. Ein Teil der Wohn- und Geschäftshäuser des Kommunalreferats-Immobilienmanagement wird von der Münchner Wohnen GmbH in unserem Auftrag verwaltet. Alle genannten Bereiche verwalten in ihrer Funktion als vermögensrechtlicher Eigentümer oder beauftragter Verwalter Bestände eigenständig und größtenteils über separate Fachanwendungen, die keinerlei Schnittstellen zueinander aufweisen. Diese Gegebenheiten würden bspw. eine zentrale Erfassung und Aktualisierung erheblich erschweren und sowohl beim Leerstandsmelder als auch beim -erfasser Mehraufwände in aktuell nicht leistbarem Maße verursachen.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) erteilte der Stadtrat dem Kommunalreferat den Auftrag, einen jährlichen Bericht über verfügbare Gewerbeeinheiten zum Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres zu erstellen und als Bekanntgabe dort vorzulegen. Zuletzt berichtete das Kommunalreferat mit Bekanntgabe zur „Gewerbebewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM); Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2024“ vom 07.11.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14939) über verfügbare Gewerbeeinheiten.

Wie bereits im Rahmen der Beantwortung Ihrer Anfragen Leerstand 1 und 4 dargestellt, war eine Berichterstattung im Jahr 2025 aus Kapazitätsgründen leider nicht möglich, diese wird künftig im 2-Jahres-Rhythmus vorgelegt. Die nächste Bekanntgabe mit Stand zum 30.06.2026 wird im dritten Quartal 2026 im Kommunalausschuss eingebracht.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke  
Leiter des Kommunalreferats