Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

An
Herrn Stadtrat
Dirk Höpner
München-Liste

Rathaus

27.05.2026

Leerstand 2
Einführung eines jährlichen „Leerstandsberichts städtischer Immobilien“ für München

Antrag Nr. 20-26 / A 06087 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, einen jährlichen Leerstandsbericht für alle städtischen Immobilien zu erstellen und dem Stadtrat jeweils bis zum 30. Juni eines Jahres vorzulegen. Dieser Bericht soll Transparenz schaffen, der politischen Steuerung und der effizienten Nutzung des städtischen Immobilienbestandes dienen. Inhaltlich hatten Sie hierzu eine vollständige Übersicht aller Leerstände, eine Prognose (3-5 Jahre) über absehbare Leerstände, einen Kostenbericht zu bestehenden Leerständen samt Fünfjahresvergleich und eine Übersicht von wieder aktivierten Objekten gefordert. Zusammenfassend sollte die Verwaltung Ursachen von Leerständen analysieren und Handlungsempfehlungen für die Zukunft erarbeiten. Die Ergebnisse sollen in Form eines aufbereiteten Leerstandsberichts dem Stadtrat in regelmäßigen Abständen vorgelegt werden.

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

Zu Ihrem Antrag vom 21.11.2025 teile ich Ihnen Folgendes mit:

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

Die Thematik Leerstandsbewirtschaftung, insbesondere bei Wohnraum, hat in München auch aufgrund der hiesigen Marktverhältnisse naturgemäß einen hohen Stellenwert in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit, des Stadtrates und auch dem Kommunalreferat als städtischem Immobilienreferat.

Auch in der Vergangenheit wurde deshalb besonderes Augenmerk auf diesen Aspekt gesetzt, obschon sich innerhalb des seitens des Kommunalreferats betreuten Bestandes Leerstände stets unterhalb des üblichen Marktniveaus bewegten.

Die Ihrerseits angeführten Aspekte haben überwiegend Bezüge zu städtischen Instrumentarien, die früher ins Leben gerufen, zwischenzeitlich aber wieder beendet wurden, da unterstellte Erforderlichkeiten im Abgleich zu tatsächlich erfassten Hintergründen nicht gegeben waren.

Anzuführen sind hier aus der jüngeren Vergangenheit, hinsichtlich a) Wohn- und b) Gewerberaum unterschieden, u.a. zu erwähnen:

a) Wohnraum

Die Vollversammlung des Stadtrates hatte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Sozialreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat erstmals am 18.12.2013 beauftragt, künftig mit einer gemeinsamen Vorlage dem Stadtrat regelmäßig über Mietwohnleerstände, die länger als 6 Monate andauern, zu berichten (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13724).

Vor diesem Hintergrund wurde vom Sozial- und Kommunalreferat die „Task Force Leerstand“ ins Leben gerufen, um in dieser Runde unvermeidbare Wohnraumleerstände aktiv, mit besonderen Belegungen über das Sozialreferat anzugehen oder bei Unvermittelbarkeit zweckentfremdungsrechtlich abzusichern. Aufgrund sehr geringer Leerstandsquoten wurde die Task Force im Jahr 2019 nach erfolgreichem Verlauf wieder beendet.

Ferner berichtete das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ab dem Jahr 2013 dem Stadtrat jährlich über bestehende städtische Wohnungsleerstände, incl. der beiden früheren städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die heute die Münchner Wohnen bilden. Mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12203 vom 06.03.2024 zur „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München, Abschlussbericht zu Wohnungsleerständen“, berichtete das Referat für Stadtplanung und Bauordnung letztmalig über Wohnungsleerstände zum Stichtag 31.12.2022. Von Seiten des Stadtrates bestand Einverständnis, zukünftig von einer weiteren Berichterstattung über Wohnungsleerstände abzusehen, da die wiedergegebenen Ergebnisse keine Erforderlichkeit für eine Weiterführung aufzeigten.

b) Gewerberaum

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) erteilte dieser 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, sind die verfügbaren personellen Ressourcen im Kommunalreferat eingeschränkt. Infolgedessen 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. In der zuständigen Abteilung Immobilienmanagement sind nur 50% der Flächenmanagerstellen besetzt. Zur Erweiterung der Berichterstattung in dem von Ihnen gewünschten Umfang (Kostenbericht zu bestehenden Leerständen samt Fünfjahresvergleich sowie eine Prognose (3-5 Jahre) über absehbare Leerstände) stehen dem Kommunalreferat keine systemtechnischen Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem beziehen Sie auch Immobilien anderer städtischer Referate in Ihren Antrag mit ein, über die dem Kommunalreferat keine Informationen vorliegen. Es wäre nur mit aufwendiger Recherchearbeit mit manueller Datenerfassung möglich, einen gesamtstädtischen Bericht zu erzeugen, was jedoch nur mit entsprechenden Personalkapazitäten leistbar ist. Da diese wie bereits dargestellt nicht zur Verfügung stehen, ginge eine Ausweitung der Berichterstattung zusätzlich zu Lasten der ohnehin angespannten regulären Aufgabenerledigung. Eine Prognose über in Jahren freiwerdende Flächen wäre zudem hochspekulativ und daher nicht als sicheres Handlungsszenario verwendbar.

Zur Überbrückung etwaiger unvermeidbarer Leerstände, die beispielsweise durch planmäßig betriebene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen, nutzt das Kommunalreferat das Instrument der befristeten Vermietung / Zwischennutzung. Zudem ist die Zwischennutzung von Flächen durch Kreativ München sehr erfolgreich. Ziel des Kommunalreferates bleibt es jedoch, Leerstände soweit wie möglich zu verhindern, statt diese zu verwalten.

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