Telefon: +49 (89) 233-725955

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01361

Bekanntgabe in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 08.10.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Das Kommunalreferat wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, den jährlichen Bericht über verfügbare Gewerbeeinheiten zum Stichtag 30.06. als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.
Inhalt	Bericht zum Stichtag 30.06.2026
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
Ortsangabe	-/-

Telefon: +49 (89) 233-725955

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01361

1 Anlage

Bekanntgabe in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 08.10.2026
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Das Kommunalreferat (KR) wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, einen jährlichen Bericht über gewerbliche Vermietungen zum Stichtag 30.06. als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.

2. Berichtsumfang

Im Rahmen der heutigen Bekanntgabe wird über die Bewirtschaftung der stadteigenen Gewerberäume, die dem KR vermögensrechtlich zugeordnet sind und eigenständig extern genutzt werden können, berichtet. Damit werden auch die stadteigenen Gewerbeeinheiten (GE), die aufgrund eines Verwaltervertrags von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH verwaltet werden, von dieser Bekanntgabe erfasst.

Nicht enthalten sind dagegen Flächen, die

- Wohnungen sind,
- zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen,
- für soziale oder kulturelle Bedarfe zur Verfügung stehen (bspw. Jugendfreizeitstätten, Museumsflächen u.a.),
- als Bunkeranlagen aufgrund baurechtlicher Vorgaben nur sehr eingeschränkt genutzt werden können.

Ebenso nicht enthalten sind der betriebseigene Immobilienbestand der Märkte München (MM) und die von den MM verwalteten Immobilien auf dem Vieh- und Schlachthofgelände. Die Entwicklung dieser GE wird im Rahmen des jeweiligen Zwischenberichts zum Vollzug des Wirtschaftsplans der MM im Kommunalausschuss als Werkausschuss dargestellt.

Bei den Eigenbetrieben Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) und den Stadtgütern München (SgM) sowie dem Regiebetrieb Städtische Forstverwaltung (FV) gibt es keine Gewerbeflächen.

Nicht in diesem Bericht enthalten sind ferner Flächen, in denen aktuell eine Baumaßnahme stattfindet, die der Wiederinstandsetzung dieser Fläche dient (bspw. Herzog-Wilhelm-Str. 11, ehemaliges „Kassen- und Steueramt“).

Neben der Darstellung der zum Stichtag 30.06.2026 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien GE (siehe Anlage), erfolgt im Jahr 2026 unter Ziff. 4 dieser Bekanntgabe eine Auflistung über zwischenzeitlich realisierte Belegungen von GE.

Die Berichterstattung erfolgt jährlich. Der Bericht zum Stand 30.06.2025 musste personalbedingt ausgesetzt werden.

3. Zwischennutzung als Mittel zur Flächenbewirtschaftung

Städtische Gewerbeobjekte unterliegen im Zuge der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung aufgrund von baulichen Eingriffen (z.B. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) einem ständigen Wandel. In diesem Zusammenhang kann es vorkommen, dass Immobilien nicht durchgehend in vollem Umfang nutzbar sind.

Bevor Baumaßnahmen (z.B. Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) umgesetzt werden können, erfolgt, abhängig vom Umfang und der Tiefe des baulichen Eingriffs, eine entsprechend umfangreiche Projektierungsphase (z.B. Bauvoranfragen, Machbarkeitsstudien, Baugenehmigungsverfahren sowie Projektierungsverfahren nach den städtischen Hochbaurichtlinien). Sofern in diesem Zusammenhang städtische Immobilien aufgrund bevorstehender baulicher Eingriffe absehbar ungenutzt sind, wird immer die Möglichkeit der Zwischennutzung bis zum konkreten Umsetzungszeitpunkt der Baumaßnahme geprüft. Unter Abwägung etwaiger Vor- und Nachteile, u.a. in Bezug auf den zur Verfügung stehenden Zeitraum bis zum Beginn der jeweiligen Maßnahme, den zur befristeten Nutzbarmachung erforderlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand und die möglichst wirtschaftliche Verwertung, werden Zwischennutzungen als wirksames Instrument zur angestrebten durchgängigen Flächennutzung, wo möglich und sinnvoll, angewandt.

Im Rahmen einer möglichst effizienten Flächenbewirtschaftung werden bspw. vorübergehend ungenutzte Flächen in Verwaltungsgebäuden für gewerbliche Zwecke zwischengenutzt. Dazu werden u.a. Konzepte und Ansätze von und in Zusammenarbeit mit dem seit 2014 eingerichteten, referatsübergreifenden Kompetenzteam Kreativ München entwickelt. Ein positiver Effekt ist hierbei die Unterstützung von Kultur- und Kreativschaffenden.

Sofern GE aufgrund anstehender Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden auch diese hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung durch die objektverantwortlichen Bereiche im KR geprüft und bspw. durch Kreativ München einer kreativ-wirtschaftlichen / künstlerischen oder auch einer anderweitigen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. In welcher Form eine Zwischennutzung tatsächlich

verwirklicht werden kann, hängt dabei maßgeblich vom Zustand der Immobilie und der Marktnachfrage ab.

4. Bericht über zwischenzeitlich erfolgte Belegungen

Die nachfolgende Auflistung benennt die Objekte, die seit der letzten Berichterstattung über freie GE (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14939 vom 07.11.2024) einer Nutzung zugeführt wurden und damit in der Berichterstattung zum 30.06.2026 nicht mehr enthalten sind:

Bayerwaldstraße 27

Das Objekt wurde Ende 2024 an einen Verein vermietet.

Burgstraße 2

Die Fläche ist seit Anfang 2025 an eine Goldschmiedewerkstatt (incl. Verkauf und Büro) vermietet.

Landsberger Straße 482

Mit Ablauf des Mietvertrages am 31.05.2025 wurde das angemietete Objekt an den privaten Vermieter zurückgegeben.

Rosenheimer Straße 250

Das Objekt wurde abgebrochen.

Tattenbachstraße 10

Die ehemalige Werkstatt in der Tattenbachstraße 10 (28 m²), wird nun mit der danebenliegenden Wohnung als zusätzliche Wohnfläche vermietet.

Theresienhöhe 16

Das Objekt wurde zum 01.11.2024 im Erbbaurecht vergeben.

5. Zusammenfassung und Fazit

Neu hinzugekommen zur letztmaligen Berichterstattung 2024 sind folgende Objekte:

- Amalienstraße 14 a
- Buttermelcherstraße 16
- Glücksburger Straße 74
- Hackenstraße 12
- Herzog-Wilhelm-Straße 8
- Salzstraße 33
- Sebastiansplatz 12 / St.-Jakobs-Platz 10.

Im Ergebnis sind insgesamt 7 neue Leerstände hinzugekommen und 6 Leerstände seit der letztmaligen Bekanntgabe 2024 zwischenzeitlich wieder einer Nutzung zugeführt worden (vgl. Ziffer 4).

Die Ausführungen zeigen, dass die Gewerberaumbewirtschaftung bei stadteigenen Immobilien unter der Maßgabe erfolgt, Flächen umfassend zu nutzen und eine Zwischennutzung zu ermöglichen, sofern keine dauerhafte Nutzung/Vermietung erfolgen kann. Sollten im Einzelfall GE nicht durchgehend genutzt werden, ist dies auf unvermeidbare bauliche Maßnahmen oder den Bauzustand zurückzuführen.

6. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Monika Schmid-Balzert, haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende | Der Referent

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

III. Abdruck von I. mit II.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

IV. Wv. Kommunalreferat – Immobilienmanagement- Zentrale Dienste - IWA

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An

   KR-IM-GW

   z. K.

   Am