Fachdienst Wirtschaftsförderung und Kommunikation

Anfrage der CDU-Fraktion: Gewerblicher Leerstand und Leerstandsmanagement in der Stadt Rödermark vom 19.10.2026

Workflow - Vorlagennummern DS/304/26

Anfrage:
Die CDU-Fraktion bittet den Magistrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele leerstehende Gewerbeeinheiten, insbesondere Ladenlokale, Büroflächen und sonstige gewerblich nutzbare Immobilien, sind der Stadtverwaltung derzeit bekannt? Wie verteilen sich diese auf die einzelnen Stadtteile, insbesondere Ober-Roden und Urberach?

2. Wie hat sich die Anzahl der bekannten gewerblichen Leerstände in den vergangenen fünf Jahren entwickelt? Liegen Erkenntnisse über die durchschnittliche Dauer der Leerstände sowie deren wesentliche Ursachen vor?

3. Erfolgt derzeit eine systematische Erfassung gewerblicher Leerstände durch die Stadtverwaltung? Falls ja, in welcher Form und in welchen zeitlichen Abständen?

4. Welche konkreten Maßnahmen werden derzeit durch die Stadt Rödermark beziehungsweise die städtische Wirtschaftsförderung zur Reduzierung gewerblicher Leerstände durchgeführt? Wie viele erfolgreiche Vermittlungen beziehungsweise Neuvermietungen konnten in den vergangenen fünf Jahren durch die Unterstützung der Stadt erzielt werden?

5. Verfügt die Stadtverwaltung bereits über ein internes digitales Leerstandskataster oder ein vergleichbares Verzeichnis? Falls nein, wurde die Einführung eines solchen Systems bereits geprüft?

6. Welche technischen, organisatorischen und datenschutzrechtlichen Voraussetzungen wären für die Einführung eines digitalen Leerstandskatasters erforderlich? Könnte dieses unter Nutzung bestehender IT-Systeme und personeller Ressourcen umgesetzt werden?

7. Welche Möglichkeiten sieht der Magistrat zur Weiterentwicklung des bestehenden Leerstandsmanagements, beispielsweise durch eine digitale Gewerbeflächenbörse, die Förderung von Zwischennutzungen oder die Unterstützung von Pop-up-Geschäften?

Stellungnahme

Antwort zu Frage 1
Wie bereits in der Frage definiert, sind in der Tabelle diejenigen Leerstände erfasst, die *gewerblich nutzbar* sind, aktuell oder demnächst leer stehen und dem Miet- oder Kaufmarkt zugänglich sind (Stand: Oktober 2026).

Gewerbeeinheit	Anzahl gesamt	Aufteilung nach Stadtteil		
		Waldacker	Urberach	Ober-Roden
Büro	13	-	3	10
Ladenlokal / Gastronomie	20	1	8	11
Produktion / Lager / Halle	12	-	5	7

Quelle: Stadt Rödermark, Wirtschaftsförderung, Eigene Erhebung 2026

Antwort zu Frage 2
Die Flächen, die die Wirtschaftsförderung selbst erhoben hat oder die von Eigentümern gemeldet wurden, sind nachfolgend dargestellt.
Der Betrachtungszeitraum reicht bis 31. Dezember 2025, da das Jahr 2026 noch nicht abgeschlossen ist. 2026 ist ein Anstieg der Flächenverfügbarkeiten zu konstatieren.

Flächenverfügbarkeiten in Rödermark 2020 - 2025, Flächen in m².

Jahr	Ladenlokal / Gastro	Produktion / Lager / Halle	Büro
2020	2.888	3.997	2.433
2021	2.115	3.429	2.215
2022	2.005	3.100	2.512
2023	2.020	840	4.707
2024	3.372	1.744	4.043
2025	3.662	4.632	5.102

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Rödermark. Eigene Erhebung.
Hinweis: Die Zahlen können keine absoluten Werte sein, da eine 100%ige Erhebung nicht möglich ist.

Die durchschnittliche Dauer des Leerstands kann nicht erhoben werden, weil konkrete Zeiträume nicht von den Eigentümern angefordert bzw. i.d.R. nicht bekanntgegeben werden. Insgesamt ist die Dauer ist sehr unterschiedlich und schwankt zwischen Monaten und Jahrzehnten.
Die Ursachen der Leerstände können wir folgt kategorisiert werden:
- Fluktuationsleerstand (regulären Wechsel zwischen Mietern),
- Konjunktureller Leerstand (z.B. beispielsweise bei wirtschaftlichen Abschwüngen)
- Struktureller Leerstand (Immobilie entspricht nicht mehr den Marktanforderungen)
- Eigentümerbedingter Leerstand (Eigentümer will nicht vermieten, unrealistische Miet-/Kaufpreise oder Investitionsstau).

Antwort zu Frage 3
Die Erfassung erfolgt wöchentlich durch die Auswertung der gängigen Online-Immobilienportale sowie Ebay-Kleinanzeigen. Quartalsweise erfolgt eine Befahrung/Behebung in den Gewerbegebieten in Ober-Roden und Urberach sowie in den Hauptstraßen (Dieburger und Frankfurter Str. / Bahnhofstraße und Konrad-Adenauer-Str.).

Antwort zu Frage 4
Die Wirtschaftsförderung versucht die Leerstände (die selbst erhoben oder von Eigentümern gemeldet werden) an Gewerbetreibende und Unternehmen zu vermitteln.

Gemeinsam mit Partnern (Makler, Eigentümer, etc.) konnten in den letzten fünf Jahren folgende Vermittlungen umgesetzt werden:

Jahr	Vermittlungen
2020	21
2021	12
2022	19

2023	18
2024	13
2025	15

Antwort zu Frage 5
Der Fachdienst Wirtschaftsförderung und Kommunikation verfügt über eine Immobiliendatenbank basierend auf Microsoft Access. Hier werden die aktuellen Immobilienangebote und -anfragen in Rödermark systematisch erfasst.
Auf Ebene der Wirtschaftsförderungen im Kreis Offenbach (Kreis, Kommunen, IHK) wurde mehrmals die Anschaffung einer Leerstands- und Immobilienmatchingtools (zuletzt Anfang 2026 die Software LeAn) diskutiert, da diese deutlich günstiger als einzelne Lizenzen wäre. Letztlich ist aber auch dieser Ansatz aufgrund der dennoch hohen Kosten nicht weiterverfolgt worden.

Antwort zu Frage 6
Aus Sicht des Fachdienstes Wirtschaftsförderung und Kommunikation sind bezüglich jeglicher Leerstandserfassung zwei Punkte von besonderer Wichtigkeit.

1. Der entscheidende Engpass ist nicht die technische Umsetzung, sondern die Verfügbarkeit, Qualität und Aktualität der Informationen privater Immobilieneigentümer. Das System kann nur so gut sein, wie es die vorhandene Daten- und Informationslage zulässt und bei Gewerbeimmobilien befinden sich die relevanten Informationen häufig nicht in der Hand der Stadtverwaltung. Zudem haben private Eigentümer unterschiedliche Interessen: Manche vermarkten ausschließlich über Makler, andere möchten einen Leerstand nicht öffentlich machen, halten Flächen für eigene Zwecke zurück, melden erfolgreiche Vermietungen nicht zurück oder sind erst gar nicht an Vermietung/Verkauf interessiert (siehe auch Antwort zu 2).

2. Die Erfassung der Leerstände, die Aufbereitung der Angebote, die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, Ortstermine, die Vermittlung, etc. sind sehr personal- und zeitintensiv. Diese personellen Ressourcen stehen aktuell (Vakanz der Stelle von Hrn. Hügemann) nicht zur Verfügung.

Antwort zu Frage 7
Eine digitale Gewerbeflächenbörse birgt unter anderem, da der Bestand in Privateigentum ist und nicht im Stadteigentum, folgende Risiken:
- Unvollständigkeit: Ein Teil des tatsächlichen Leerstands wird nicht erfasst.
- Veraltete Angebote: Bereits vermietete Flächen bleiben sichtbar, wenn Rückmeldungen seitens der Eigentümer/Makler ausbleiben.
- Geringe Attraktivität: Eine Börse mit wenigen Angeboten bietet gegenüber den bekannten deutschen Immobilienportalen oder Ebay kaum Mehrwert.
- Reputationsrisiko: Interessenten erwarten von einem städtischen Angebot verlässliche Informationen. Diese können z.T. nicht garantiert werden.

Pop-Up Geschäfte, kleine Manufakturen und Handwerksunternehmen werden durch die Präsenz im SchauFenster im Rathaus Ober-Roden unterstützt.

Zwischennutzungen erfordern organisatorische und finanzielle Unterstützungen durch die öffentliche Hand und sind essenziell für die Durchführung solcher Projekte (z.B. Rolle der Stadt als Zwischenvermieterin, Marketing, bauliche Anpassungen, Interessierte Eigentümer, Lage des Ladenlokals).

Als Weiterentwicklung denkbar und zielführend ist ein Online-Meldeformular für Eigentümer auf der Homepage der Stadt bzw. Wirtschaftsförderung, das von breiter Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden muss, um die Eigentümer zur Nutzung dessen zu erreichen. Auch dies erfordert personelle Ressourcen.