



An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 23.01.2026

**Anfrage Wohnen und Gewerbe 1:**

**Entwicklung leerstehender Gewerbeträßen in München bis 2030 – Transparenz schaffen und Fehlsteuerungen vermeiden**

München belegt seit Jahrzehnten bundesweit einen Spitzenplatz bei Neuvermietungspreisen für Wohnraum. Während städtische Wohnungsbaugesellschaften wie die Münchner Wohnen durchschnittliche Bestandsmieten von rund 8 €/m<sup>2</sup> aufweisen, liegen Neuvermietungen am freien Markt bei über 24 €/m<sup>2</sup> – also beim Dreifachen.

Gleichzeitig zeigt sich im Bereich der Gewerbeimmobilien ein gegensätzliches Bild:

- aktueller Leerstand: ca. 8,1 %,
- rund 1,87 Mio. m<sup>2</sup> leerstehende Büro- und Gewerbeträßen,
- Flächenleerstand (Leerstand + im Bau): ca. 10 %, mit steigender Tendenz.

Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, konkrete, belastbare Prognosen zur Entwicklung leerstehender Gewerbeträßen bis 2030 vorzulegen. Insbesondere, da weiterhin umfangreiche neue Gewerbeträßen geplant und realisiert werden, obwohl gleichzeitig massive Wohnraumnot besteht.

Die Stadtverwaltung wird gebeten, folgende Fragen in diesem Zusammenhang zu beantworten:

**1. Entwicklung des Leerstands bis 2030**

1.1 Wie hoch ist bzw. wird nach aktueller Prognose der Stadtverwaltung der absolute Leerstand an Gewerbeträßen (in m<sup>2</sup>) in München

- zum 31.12.2025,
- zum 31.12.2027,
- zum 31.12.2030 sein?

1.2 Welche Leerstandsquote (in %) ergibt sich jeweils zu diesen Zeitpunkten?

1.3 Geht die Stadtverwaltung in ihrer offiziellen Prognose von einer Zunahme oder Abnahme des Leerstands bis 2030 aus?

→ Bitte eindeutig mit „Zunahme“ oder „Abnahme“ beantworten und die veranschlagte Größenordnung in m<sup>2</sup> und % benennen.

## **2. Zusätzliche Fertigstellungen von Gewerbeträßen bis 2030**

2.1 Welche zusätzlichen Gewerbe- und Büroflächen werden nach aktuellem Stand zwischen 2025 und 2030 fertiggestellt?

→ Bitte jahresweise aufgeschlüsselt, jeweils in m<sup>2</sup> Bruttogeschosshälfte.

2.2 An welchen konkreten Stadtorten / Stadtbezirken werden diese Flächen realisiert?

→ Bitte projektbezogen mit Standort, Nutzungsart (Büro, gemischt, sonstiges Gewerbe) und Flächengröße.

2.3 Wie viele dieser Flächen befinden sich bereits im Bau, wie viele sind genehmigt, wie viele lediglich planungsrechtlich gesichert?

## **3. Abgleich von Neubau und Leerstand**

3.1 Wie viele der bis 2030 neu entstehenden Gewerbeträßen ersetzen bestehende Flächen (Abriss/Neubau), und wie viele stellen eine Netto-Ausweitung des Gewerbeträßenbestands dar?

3.2 In welchem Umfang (m<sup>2</sup>) plant die Stadtverwaltung trotz prognostiziertem Leerstand weiterhin eine Netto-Ausweitung des Gewerbeträßenangebots bis 2030?

## **4. Steuerung und Alternativen**

4.1 Welche konkreten Instrumente setzt die Stadt ein, um bei weiter steigendem Leerstand eine Überproduktion von Gewerbeträßen zu vermeiden?

→ Bitte bestehende Beschlüsse, Programme oder Verwaltungsvorgaben benennen.

4.2 Welche konkreten Gewerbestandorte sieht die Stadtverwaltung bis 2030 als

- dauerhaft strukturell leerstandsgefährdet,
- für Umnutzung (z. B. Wohnen, soziale Infrastruktur, Bildung) grundsätzlich geeignet an?

## **Ziel der Anfrage**

Ziel ist es, Transparenz über reale Bedarfe, Prognosen und Fehlentwicklungen am Münchner Immobilienmarkt herzustellen und politische Entscheidungen künftig datenbasiert zu treffen – insbesondere vor dem Hintergrund der dramatischen Wohnraumsituation.

**Initiative:** Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)