

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 Gewerbeflächen 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 €/m² aufweisen, liegen Neuvermietungen am freien Markt bei über 24 €/m² – also beim Dreifachen.

Gleichzeitig zeigt sich im Bereich der Gewerbeimmobilien ein gegensätzliches Bild:

- aktueller Leerstand: ca. 8,1 %,
- rund 1,87 Mio. m² leerstehende Büro- und Gewerbeflächen,
- Flächenleerstand (Leerstand + im Bau): ca. 10 %, mit steigender Tendenz.

Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, konkrete, belastbare Prognosen zur Entwicklung leerstehender Gewerbeflächen bis 2030 vorzulegen. Insbesondere, da weiterhin umfangreiche neue Gewerbeflächen 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 Gewerbeflächen (in m²) 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 m² und % benennen.

2. Zusätzliche Fertigstellungen von Gewerbeflächen bis 2030

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

→ Bitte jahresweise aufgeschlüsselt, jeweils in m² Bruttogeschossfläche.

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 Gewerbeflächen ersetzen bestehende Flächen (Abriss/Neubau), und wie viele stellen eine Netto-Ausweitung des Gewerbeflächenbestands dar?

3.2 In welchem Umfang (m²) plant die Stadtverwaltung trotz prognostiziertem Leerstand weiterhin eine Netto-Ausweitung des Gewerbeflächenangebots bis 2030?

4. Steuerung und Alternativen

4.1 Welche konkreten Instrumente setzt die Stadt ein, um bei weiter steigendem Leerstand eine Überproduktion von Gewerbeflächen 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)