An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

Die Linke
Die PARTEI
Stadtratsfraktion München

München, 7. Mai 2025

Antrag

Bodenspekulation bekämpfen – Rechtssichere Vorkaufsrechtssatzung für SEM Nord

Das Kommunalreferat wird in Abstimmung mit dem Planungsreferat beauftragt, dem Stadtrat schnellstmöglich eine neue Vorkaufsrechtssatzung für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord zur Beschlussfassung und Erlass vorzulegen.

Begründung

Wie der Merkur am Samstag berichtete, hat die Stadt einen Berufungsantrag gegen ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2023 zurückgezogen. Dabei wurde gegen ein getätigtes Vorkaufsrecht im Gebiet der SEM Nord geklagt. Der Klage wurde damals Recht gegeben, da die erlassene Vorkaufsrechtssatzung nicht konkret genug war. Mit dem Rückzug der Berufung ist damit die Vorkaufsrechtssatzung nicht mehr gültig und ein entscheidendes Mittel der wesentlichen Bodenvorratspolitik ist aktuell ausgehebelt.

Die Planung eines neuen Stadtgebietes führen vor allem in München zu massiven Bodenwertsteigerungen, die ohne geeignete Maßnahmen der Stadt Grundbesitzer zu Multimillionären machen. Die Bodenwerte können dabei selbst am Stadtrand von 20 Euro pro Quadratmeter (€/m²) auf 5.000 €/m² steigen. Die Wertsteigerungen kommen vor allem dadurch zu Stande, dass die Stadt durch Steuergelder eine Infrastruktur mit Schulden, Nahverkehr, Straßen und vielem mehr finanziert. Das davon wenige Glückliche profitieren widerspricht der bayr. Verfassung im Artikel 161, die besagt: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen."

Mit der SEM gibt es die Möglichkeit, die Bodenpreise einzufrieren und in letzter Konsequenz Grundeigentümer zu enteignen, wenn mit diesen keine Einigung gefunden wird. OB Reiter hatte schon 2021 einen Kaufpreis von 300 €/m² in Aussicht gestellt[1] – dies entspricht 3 Millionen Euro pro Hektar, also etwa einem Fußballfeld. Viel Geld, das der Stadt am Ende fehlt, um Infrastruktur und bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Zum Vergleich: In Wiesbaden liegt bei einem ähnlichen Projekt das Angebot der Stadt an Grundeigentümern bei 13,7 €/m²[2].

[1] https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-sem-nordost-grundstueckspreise-immobilien-1.5514416
[2] https://www.wiesbadener-kurier.de/lokales/wiesbaden/stadt-wiesbaden/stadt-macht-grundstuecksbesitzern-am-

Stadtratsfraktion
Die Linke / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München

Die SEM Nord war begleitet von einem Schlingerkurs der Stadtspitze, der negative Folgen für die Stadtentwicklung hatte. Nachdem 2017 die SEM zunächst erlassen wurde, hat OB Reiter gemeinsam mit der CSU eine Kehrtwende hingelegt zur sogenannten Kosmo, die kein nach dem Baugesetzbuch definiertes Planungsinstrument ist[3]. Die Umstellung hatte Bodenpreissteigerungen und rechtliche Unsicherheiten zur Folge. Zwei Jahre später wurde unter Grün-Rot wieder eine SEM eingeleitet. Die Folgen dieses hin und her werden nun deutlich. Für die Stadtentwicklung und den Bau von bezahlbarem Wohnraum hat der Oberbürgermeister einen Bärendienst geleistet. Die Stadtverwaltung muss nun schnellstmöglich eine rechtskräftige Vorkaufsrechtssatzung auf den Weg bringen.

Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit
Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

ostfeld-kaufangebot-3549085

[3] https://www.sueddeutsche.de/muenchen/neues-stadtviertel-stadt-verzichtet-auf-enteignungen-im-muenchner-norden-1.4003694

Stadtratsfraktion
Die Linke / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München