

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

München, 08.12.2025

Antrag: Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum – Einführung eines neuen Modells der Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN 2026“): Verpflichtende Übertragung von 50 % der Grundstücke zum unbeeinflussten Bodenwert an die Landeshauptstadt München

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine neue Fassung der Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN 2026“) zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Kernbestandteile sollen insbesondere sein:

1. **Verpflichtende Übertragung von 50 % der Grundstücke** im Geltungsbereich eines neuen oder geänderten Bebauungsplans **an die Landeshauptstadt München**.
 - Die Übertragung erfolgt **unentgeltlich**, bzw. gegen Zahlung des **unbeeinflussten Bodenwerts** (Bodenwert *ohne* Planungsgewinne), der vor Einleitung der Bauleitplanung bestand.
2. Die übertragenen Grundstücke sind dauerhaft dem Gemeinwohl zu widmen, insbesondere durch:
 - **Erbbaurechtsvergabe** an Genossenschaften, Baugemeinschaften, gemeinwohlorientierte Bauträger oder städtische Wohnungsbaugesellschaften,
 - **dauerhafte Bindungen** im geförderten und preisgebundenen Mietwohnungsbau,
 - konsequente Sicherung sozial gemischter Quartiere.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das neue Modell in alle künftigen städtebaulichen Verträge zu integrieren und es als verbindliche Voraussetzung für jede planungsbedingte Bodenwertsteigerung festzulegen.
4. Die Verwaltung legt dar, wie die neue SoBoN 2026 eine **Vereinfachung interner Abläufe, klare Standards** und eine Reduktion planungsrechtlicher Einzelfallverhandlungen ermöglichen kann.

Begründung

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist seit Jahrzehnten ein wesentliches Instrument der Münchner Stadtentwicklung. Die aktuelle Fassung (SoBoN 2021) bewirkt jedoch weiterhin hohe Transaktionskosten, komplexe Einzelverhandlungen und unklare Umsetzungspflichten. Gleichzeitig bleibt der Anteil dauerhaft gesicherten kommunalen Bodens trotz großer politischer Anstrengungen zu niedrig.

1. Planungsvorteile für die Stadt: klare Regeln statt Einzelfallverhandlungen

Die bisherige SoBoN führt zu vielen fallbezogenen Einigungen, unterschiedlichen Gutachten, variierenden Kostenbeiträgen und langwierigen Vertragsverhandlungen.

Eine verpflichtende Grundstücksübertragung schafft hingegen:

- **klare, standardisierte Abläufe** für Verwaltung, Eigentümer und Investoren
- **kalkulierbare Rahmenbedingungen** ohne nachgelagerte Debatten
- **deutliche Entlastung der Referate** für Planung, Bauordnung, Recht und Kommunalreferat
- die Möglichkeit, städtische Entwicklungsziele direkt umzusetzen, statt über komplizierte Verträge indirekt zu steuern.

Für die Verwaltung bedeutet dies eine **massive Vereinfachung**:

Statt komplexer Kosten- und Flächenäquivalenzrechnungen („Wer baut wie viel geförderten Wohnraum?“) wird ein klarer Mechanismus angewendet: *Die Stadt erhält die Hälfte des Bodens – und entscheidet darüber souverän.*

2. Stärkung der kommunalen Bodenpolitik

Der kommunale Bodenanteil in München ist seit Jahrzehnten rückläufig.

Der Antrag bewirkt:

- eine **substanzielle Vergrößerung des städtischen Erbbau-Portfolios**,
- weniger Abhängigkeit von Investorenmodellen,
- langfristige Mietpreisstabilität,
- einen nachhaltigeren Umgang mit Boden als knappem Gut.

Damit wird München in die Lage versetzt, über Generationen hinweg **Planungshoheit und Mietpreissteuerung** zu sichern.

3. Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

Die Neubaupreise privater Bauträger liegen weit über dem, was Münchner Durchschnittshaushalte leisten können. Durch die Grundstücksübertragung kann die Stadt:

- **dauerhaft gebundene Wohnungen** in hohem Umfang realisieren,
- **Genossenschaften systematisch stärken**,
- Segregation entgegenwirken und
- Quartiere mit stabiler sozialer Mischung entwickeln.

4. Reduktion von Spekulation

Planungsgewinne sind der zentrale Treiber für Bodenspekulation.

Eine SoBoN, die 50 % der Grundstücke zum **unbeeinflussten** Bodenwert übernimmt, entzieht:

- spekulativen Erwartungen die Grundlage
- kurzfristigen Weiterverkäufen den Anreiz
- überzogenen Renditeerwartungen die Basis.

5. Bessere Umsetzbarkeit für Bauträger und Eigentümer

Auch für private Akteure entsteht mehr Sicherheit:

- Das Modell ist **klar, berechenbar** und **einheitlich**.
- Die Kostenstrukturen sind **transparenter** als in der bisherigen SoBoN.
- Eigentümer wissen von Beginn an, welche Verpflichtungen gelten.

Das fördert Akzeptanz und reduziert Konflikte im Planungsprozess.

Mit der SoBoN 2026 setzt die Landeshauptstadt München ein kraftvolles Signal: **Bodenpolitik ist Sozialpolitik**. Indem die Stadt wieder selbst Eigentümerin von

Grundstücken wird, schafft sie die Voraussetzung für langfristig bezahlbaren Wohnraum, stabile Quartiere und eine effiziente Verwaltung.

Derartige Modelle gibt es u.a. in der Gemeinde Seeshaupt.

Die München-Liste beantragt daher die Einführung der beschriebenen neuen SoBoN-Regelung.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)