

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

München, 12.01.2026

## **Antrag: Transparenz über die Kosten des Grunderwerbs im Rahmen der SEM-Planungen**

Der Stadtrat möge beschließen:

### **1. Umfassende Berichtspflicht zum Grunderwerb**

Die Stadtverwaltung (Federführung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Mitzeichnung: Kommunalreferat, Stadtkämmerei, Baureferat) wird beauftragt, dem Stadtrat einen vollständigen, nachvollziehbaren und öffentlich Bericht vorzulegen, der die voraussichtlichen Kosten des Grunderwerbs im Zusammenhang mit den Planungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) in den Gebieten

- Münchner Norden (Untersuchungs- und SEM-Planungsraum, ca. 900 ha)
- Münchner Nordosten (Planungsumgriff, ca. 600 ha)

transparent, prüfbar und szenariobasiert darstellt.

Der Bericht ist so zu gestalten, dass der Stadtrat und die Öffentlichkeit die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und damit auf die Allgemeinheit realistisch einschätzen können.

### **2. Verbindlicher Mindestinhalt des Berichts**

Der Bericht hat – getrennt nach den beiden Gebieten sowie zusätzlich konsolidiert – mindestens die folgenden Inhalte zu umfassen:

#### 2.1 Flächen- und Eigentumsstruktur (aggregiert, aber vollständig)

- Gesamtfläche (in ha) des jeweiligen Gebiets
- Aufteilung nach wesentlichen Nutzungsarten (z. B. landwirtschaftlich, bestehende Bebauung, Verkehrs- und Grünflächen)
- Eigentumsstruktur in aggregierten Klassen (städtisch / Freistaat / Bund / privat), jeweils in ha und Prozent
- Voraussichtlich für öffentliche Zwecke benötigte Flächen (Verkehr, Grün, soziale Infrastruktur), inklusive der Annahmen, die dieser Flächeninanspruchnahme zugrunde liegen

#### 2.2 Grunderwerbsstrategie und Ankaufskosten

- Darstellung der geplanten Grunderwerbsstrategie (z. B. Zwischenerwerb durch die Stadt, Umfang und zeitliche Staffelung, Einsatz von Vorkaufsrechten)

- Kostenansätze pro m<sup>2</sup> bzw. ha, differenziert nach Flächenarten
- Ausweisung der Bruttokosten des Grunderwerbs, getrennt nach:
  - Kaufpreis
  - Nebenkosten (z. B. Notar, Vermessung, Gutachten, Bewirtschaftung, Altlastenrisiken soweit bekannt)
  - ggf. Kosten der Bodenordnung/Neuordnung, soweit sie dem Grunderwerb zuzurechnen sind

### 2.3 Rechtlicher Kostenmechanismus der SEM (verständlich und quantifiziert)

- Verständliche Darstellung der Wirkungsweise des SEM-Instruments, insbesondere:
  - Ankauf zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert,
  - spätere Veräußerung zum Endwert (Verkehrswert nach Neuordnung und Erschließung).
- Darstellung der finanziellen Konsequenzen dieser Mechanik anhand konkreter Zahlenbeispiele für die beiden Planungsräume.
- Klare Benennung, in welchem Umfang Flächen voraussichtlich nicht zwischenerworben werden müssen und welche finanziellen Annahmen hiermit verbunden sind (aggregiert, ohne Einzelfalloffenlegung).

### 2.4 Szenarioanalyse (zwingend, nicht optional)

Für jedes Gebiet sind mindestens drei klar definierte Szenarien zu rechnen und tabellarisch auszuweisen:

- Szenario A (niedrig): Ankauf überwiegend am unteren Rand plausibler Anfangswert-Bandbreiten
- Szenario B (Basis): Ankauf auf Basis mittlerer, fachlich begründeter Referenzwerte
- Szenario C (hoch): Ankauf am oberen Rand der Bandbreiten, inklusive Risiko- und Verzögerungsannahmen

Für jedes Szenario sind zwingend anzugeben:

- Gesamtsumme der Ankaufskosten
- Zeitlicher Cash-Flow (mindestens 10 Jahre oder bis realistischer Abschluss des Grunderwerbs)
- Kapitalbindungs- und Zinskosten (Bandbreiten)
- Sensitivitätsanalysen (z. B. ±10 % Preisänderung, zeitliche Verzögerungen, abweichender Flächenbedarf)

### 2.5 Gegenüberstellung möglicher Erlöse und Nettoeffekte

- Darstellung erwartbarer Erlöse aus Wiederveräußerung, Erbbaurechten o. ä. ausschließlich als Bandbreiten, mit klar benannten Annahmen
- Benennung möglicher Fördermittel und Zuschüsse inklusive Eintrittswahrscheinlichkeit
- Ausweisung der Netto-Belastung bzw. Netto-Entlastung des städtischen Haushalts je Szenario

### 2.6 Transparente Herleitung der Preisannahmen (Bodenrichtwerte & Ableitungslogik)

Zur Sicherstellung der Nachvollziehbarkeit wird die Verwaltung verpflichtet, sämtliche Preisannahmen offen herzuleiten. Dies umfasst zwingend:

- a. Benennung der herangezogenen Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses sowie weiterer offiziell verwendeter Referenzgrößen, jeweils differenziert nach Flächenarten, soweit verfügbar.
- b. Darstellung der Ableitungsschritte, insbesondere:
  - welche Richtwerte oder Vergleichswerte direkt angesetzt wurden,

- wo und warum Zu- oder Abschläge vorgenommen wurden (z. B. Nutzung, Lage, Erschließungszustand, rechtliche Restriktionen),
  - wie der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert im Sinne des BauGB abgegrenzt wird.
- c. Strikte Trennung von Bewertung und politischer Zielsetzung  
Bewertungsannahmen dürfen nicht mit politischen Zielwerten (z. B. gewünschte Kostenobergrenzen) vermischt werden. Beides ist eindeutig zu kennzeichnen.
- d. Aggregationspflicht statt Verweigerung  
Sofern Einzelangaben aus rechtlichen Gründen nicht veröffentlicht werden können, sind aggregierte Preisbandbreiten, Median- oder Quartilswerte auszuweisen, sodass die Gesamtkostenrechnung rechnerisch überprüfbar bleibt.
- e. Ausschluss pauschaler Aussagen  
Unquantifizierte Verweise wie „marktüblich“, „verhandlungsabhängig“ oder „noch nicht abschätzbar“ sind unzulässig, sofern nicht gleichzeitig eine belastbare zahlenmäßige Bandbreite angegeben wird.

### 3. Veröffentlichungspflicht

Der Bericht ist vollständig öffentlich zugänglich zu machen und zusätzlich in maschinenlesbarer Form (CSV/XLSX) bereitzustellen.

Nicht veröffentlichte Inhalte sind ausdrücklich zu begründen (konkrete Rechtsgrundlage) und durch aggregierte Angaben zu ersetzen.

### 4. Jährliches Fortschritts- und Abweichungscontrolling

Die Stadtverwaltung legt dem Stadtrat jährlich einen Fortschrittsbericht vor, der

- tatsächlich getätigte Grunderwerbe,
- aktualisierte Preisbandbreiten,
- Abweichungen gegenüber den ursprünglichen Annahmen sowie
- eine aktualisierte Szenariorechnung enthält.

### Begründung

Die Planungsräume für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Münchner Norden und im Münchner Nordosten zählen flächenmäßig zu den größten stadtentwicklungspolitischen Vorhaben der Landeshauptstadt München seit Jahrzehnten. Der Grunderwerb stellt dabei den mit Abstand größten und risikoreichsten Kostenblock dar und entscheidet maßgeblich darüber, in welchem Umfang der städtische Haushalt – und damit die Münchner Bevölkerung – finanziell belastet wird.

Gleichzeitig befindet sich die Landeshauptstadt München in einer äußerst angespannten Haushaltslage. In den vergangenen Haushaltsjahren mussten erhebliche Einsparungen vorgenommen, Investitionen verschoben und freiwillige Leistungen gekürzt oder in Frage gestellt werden. Der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt ist stark eingeschränkt; neue Großvorhaben mit potenziell milliarden schweren Vorleistungen bergen daher ein besonders hohes Risiko für die städtischen Finanzen.

Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, dass der Stadtrat und die Öffentlichkeit frühzeitig, vollständig und nachvollziehbar darüber informiert werden, welche Größenordnungen an Kosten für den Ankauf von Grundstücken in den SEM-Planungsräumen realistisch zu erwarten sind, wie lange und in welchem Umfang Haushaltsmittel gebunden werden und welche finanziellen Risiken aus Preissteigerungen, Verzögerungen oder veränderten Rahmenbedingungen entstehen können.

Bisher liegen jedoch keine aggregierten, szenariobasierten und öffentlich überprüfbaren Gesamtdarstellungen vor, die diese Fragen beantworten. Stattdessen wird in der öffentlichen

Diskussion häufig auf laufende Verfahren, Einzelfallvertraulichkeit oder fehlende Planungsreife verwiesen. Diese Argumente sind für eine demokratische Kontrolle der Haushaltsrisiken nicht ausreichend, insbesondere in einer Situation, in der die Stadt faktisch gezwungen ist, jede größere finanzielle Verpflichtung kritisch zu prüfen und zu priorisieren.

Erfahrungen aus früheren Großentwicklungen – etwa dem Stadtentwicklungsprojekt Freiham – zeigen, dass erst durch transparente Gesamttabellen zu Kosten, Erlösen und Nettoeffekten eine sachliche politische Bewertung möglich wird. Bei Freiham bewegten sich die Gesamtausgaben, einschließlich Grundstückserwerb und Infrastruktur, in einer Größenordnung von über einer Milliarde Euro. Gerade vor dem Hintergrund der heutigen Haushaltslage wäre es unverantwortlich, vergleichbare finanzielle Risiken einzugehen, ohne diese zuvor offen zu benennen und nachvollziehbar zu quantifizieren.

Der vorliegende Antrag ist daher bewusst so ausgestaltet, dass Ausweichargumente der Verwaltung („zu früh“, „nicht abschätzbar“, „verhandlungsabhängig“) nicht greifen können, ohne berechnete Geheimhaltungsinteressen zu verletzen. Er verlangt keine Offenlegung einzelner Kaufpreise, wohl aber aggregierte, fachlich hergeleitete und rechnerisch überprüfbare Zahlen.

Nur auf dieser Grundlage kann der Stadtrat seiner Verantwortung für einen verantwortungsvollen Umgang mit knappen Haushaltsmitteln und für Transparenz gegenüber den Münchnerinnen und Münchnern gerecht werden.

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