

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München



München, 23. Februar 2026

Anfrage

Welche Folgen hat die Absage der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im Münchner Norden und Nordosten? – Auswirkungen auf Bodenpreise, Spekulation und bezahlbaren Wohnraum

Die SEM war eines der wenigen Instrumente, mit dem die Stadt München aktiv gegen Bodenspekulation vorgehen, planungsrechtliche Entwicklung steuern und erhebliche Anteile an bezahlbarem Wohnraum sichern konnte. Die nun erfolgte Abkehr von diesem Instrument bedeutet faktisch eine massive Aufwertung privater Grundstücke, ohne dass die Stadt im Gegenzug Zugriff auf die entstehenden Wertsteigerungen erhält. Allein durch die Ankündigung sind die Bodenpreise explodiert.

Wir sehen darin die Gefahr milliardenschwerer leistungsloser Bodenwertgewinne für spekulierende Eigentümer. Gleichzeitig bleibt unklar, wie dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum gesichert werden soll. Ohne SEM droht zudem, dass Infrastrukturkosten und gegebenenfalls Fördermittel zum Ausgleich spekulativer Gewinne aus dem städtischen Haushalt – und damit aus Steuergeldern – finanziert werden müssen. Angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt stellt sich die Frage, wie realistisch und sozial ausgewogen ein solcher Weg ist.

Wir erwarten eine transparente Darstellung der finanziellen, sozialen und wohnungspolitischen Folgen dieser Entscheidung. Die Absage der SEM darf nicht dazu führen, dass die öffentliche Hand dauerhaft Planungshoheit und soziale Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand gibt, während private Bodenwertgewinne ungebremst realisiert werden.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Schätzungen liegen der Verwaltung über die durch die SEM-Absage entstehenden zusätzlichen Bodenwertsteigerungen in den betroffenen Gebieten vor?
2. In welcher Größenordnung entgehen der Stadt durch den Verzicht auf das Instrument SEM potenzielle Abschöpfungsmöglichkeiten von planungsbedingten Wertzuwächsen?

Stadtratsfraktion

Die Linke / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

3. Welche Instrumente beabsichtigt die Stadt künftig einzusetzen, um leistungslosen Spekulationsgewinnen entgegenzuwirken, wenn es für eines der wenigen Instrumente keinen Rückhalt der Stadtspitze gibt?
4. Wie viele Wohnungen – insbesondere geförderte und preisgedämpfte – waren im Rahmen der SEM jeweils geplant?
5. Mit welchen alternativen Instrumenten soll nun verbindlich sichergestellt werden, dass ein vergleichbarer Anteil an bezahlbarem Wohnraum entsteht?
6. Wie bewertet die Verwaltung das Risiko, dass ohne SEM deutlich geringere Quoten an gefördertem Wohnungsbau realisiert werden?
7. Welche Kosten für soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas, Verkehr, Grünflächen) wären im Rahmen der SEM zumindest teilweise über Bodenwertabschöpfung refinanziert worden?
8. Wie sollen diese Kosten künftig gedeckt werden?
9. Hält der Oberbürgermeister die SEM grundsätzlich weiterhin für ein geeignetes Instrument der sozialen Bodenpolitik? Wenn nein: Mit welchem strategischen Gesamtkonzept will die Stadt künftig großflächige Entwicklungsgebiete sozial und spekulationsresistent entwickeln?

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:

Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtratsfraktion

Die Linke / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München