

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

München, 05.03.2026

Anfrage Immobilien-Lobby und Stadtpolitik München – 1

Zwischen Mandat und Menüfolge:

Braucht München strengere Regeln für Lobby-Kontakte zur Immobilienbranche?

„Nicht selten werden Unternehmensziele durch die Politik behindert. Endstation? Nicht, wenn Sie die richtigen Leute kennen, die Ihre Interessen erfolgreich verteidigen – und ganz legitim Einfluss auf die Politik nehmen. Public Affairs ist Networking.“

Mit diesem Slogan warb die PR- und Lobby-Agentur Heller & Partner des Lobbyisten Stephan Heller auf ihrer Webseite um Kunden¹ aus der (Bau-)Wirtschaft (14.08.2019).

Diese und weitere Passagen sind inzwischen nicht mehr oder nur noch stark gekürzt und in entschärfter Wortwahl öffentlich abrufbar, aber dokumentiert. Bekannt ist: Um solche Kontakte zu knüpfen und zu pflegen, schaffen solche Lobbyisten geschickt Gelegenheiten wie etwa Einladungen zu Veranstaltungen oder auf die Wiesn sowie sonstige Aktivitäten, bei denen man gemeinsame Zeit verbringt und ins Gespräch kommt. Je öfter, desto enger.

In der Sitzungsvorlage zur Fortschreibung der städtischen Compliance-Regelungen vom 01.10.2025² heißt es unter 3.3 (Ehrenamtliche Stadtratsmitglieder außerhalb von Aufsichtsratsmandaten) sinngemäß, dass die Bayerische Gemeindeordnung keine expliziten Regelungen zur Annahme von Zuwendungen durch diese Stadtratsmitglieder enthalte.

Eine gesetzliche Grundlage gebe es nicht, so die Verwaltung unter Bezug auf ein Schreiben des Bayerischen Innenministeriums vom 22.04.2022. Unterhalb der Strafbarkeitsschwelle nach § 108e StGB müssten Stadtratsmitglieder selbst einschätzen, welches Verhalten ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Mandat nahelegt.

Das halten wir für problematisch. Gerade in München agiert die Immobilien- und Baubranche mit professioneller Lobbyarbeit und klaren wirtschaftlichen Interessen. Für Projekte wie die Paketpost-Türme des Bauträgers Büschl braucht es politische Mehrheiten, Genehmigungen und wohlwollende Rahmenbedingungen. Entsprechend groß ist das Interesse an Nähe zu Entscheidungsträgern.

Umso wichtiger ist eine klare und verbindliche Abgrenzung. Doch woran sollen sich ehrenamtliche Stadtratsmitglieder orientieren?

¹ <https://heller-partner.de> (abgerufen 04.03.2026)

² <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/9272729>

In der Vorlage heißt es:

„Anhaltspunkt für diese Entscheidung kann bspw. sein, ob für einen unparteiischen Beobachter der Eindruck entstehen kann, die Mitglieder ließen sich durch die Zuwendung bei der Aufgabenwahrnehmung beeinflussen.“

Zudem komme es auf Kontext, sozialtypische Verhaltensweisen und die Absichten der handelnden Personen an (Schreiben des Ministeriums 2016).

Damit wird die Verantwortung letztlich auf den einzelnen Politiker/die Politikerin verlagert. Ob Einladungen als unproblematisch oder als problematische Nähe wahrgenommen werden, hängt vom individuellen Werteverständnis ab – nicht von klaren Regeln. Eine konkrete Handlungsempfehlung zur Annahme von Zuwendungen fehlt. Wie ist z.B. zu beurteilen, dass Politiker aus Stadt und Landesebene sich vom Lobbyisten jahrelang zum Armbrustschießen auf die Wiesen einladen ließen und dabei voll des Lobes für die Networking-Fähigkeiten ihres Gastgebers waren? Die von der Agentur selbst zu Werbezwecken gefertigten Videos dazu samt Interviews mit dort Eingeladenen waren sehr interessant, wurden aber größtenteils vor einigen Jahren aus dem Internet entfernt, nachdem das öffentliche Interesse daran zugenommen hatte. Die Inhalte sind jedoch bekannt und belegt.

Der bis in die Staatsregierung vernetzte Lobbyist Stephan Heller vertritt z.B. den Münchner Bauträger Büschl gegenüber Münchens Politik und Verwaltung.

Laut einem Bericht der SZ³ kennen sich Innenminister Herrmann, dessen Ministerium weisungsbefugt ist gegenüber der Regierung von Oberbayern – welche wiederum die Rechts- und Fachaufsicht über die Münchner Planungs- und Baubehörden innehat –, und der Lobbyist seit Jahrzehnten. Die Konstellation, über die die SZ in dem Artikel berichtet, passt ins Bild. Vorspann: „Über eine ausgebremschte Bürgerinitiative und einen Minister, der heimlich mit einem Lobbyisten durch den Wald geht.“ Der Fall zeigt, dass bei der Politik zu wenig Bewusstsein über die Außenwirkung ihrer Zusammenarbeit mit Lobbyisten besteht.

Lobbyisten möchten für ihre Auftraggeber Kontakte zur öffentlichen Hand knüpfen und ‚Einfluss nehmen‘ (so der gleichnamige Buchtitel Hellers^{4/5}). Für dieses Buch, in dem Heller Bauträgern Ratschläge gibt, wie man am besten mit Bürgerinitiativen fertig wird, wirbt auf der Startseite der Agentur seit Jahren (Stand 25.02.2026) – der Innenminister höchstpersönlich.

Weiter unten auf der Seite, ebenfalls seit Jahren: Ein Werbefoto mit dem Lobbyisten plus CSU-Stadtrat. Und viele weitere Fotos, die Unternehmern zeigen sollen: Seht her, wir kennen alle, die in der Politik etwas zu entscheiden haben!

Vor diesem Hintergrund frage ich den Oberbürgermeister:

1. Halten Sie die faktische Nichtregelung zu Einladungen ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder – etwa zum Essen, auf die Wiesen oder zu privaten Veranstaltungen – durch Bauträger, deren Beauftragte oder Immobilien-Lobbyisten für angemessen?
2. Einladungen auf die Wiesen mögen zulässig sein – aber sind sie aus Ihrer Sicht politisch klug und moralisch vertretbar? Wenn ja, warum?
3. Wie bewerten Sie es, dass einzelne Stadträte entsprechende Einladungen angenommen haben?

³ <https://www.sueddeutsche.de/bayern/franken-weissenburg-joachim-herrmann-1.5132416>

⁴ <https://heller-partner.de/>

⁵ <https://www.youtube.com/embed/Xj5KqInpc94> (Link ggf. in die Adresszeile kopieren, falls nicht anklickbar)

4. Würde ein ausdrückliches Verbot von Einladungen, die nicht rein dienstlich bzw. durch Aufgaben des Ehrenamts begründet werden können, Kontaktversuche wirksam reduzieren – oder lediglich in intransparentere Formen verlagern?
5. Sehen Sie die Gefahr einer zu großen (auch psychologischen) Nähe zwischen Immobilienbranche und städtischen Entscheidungsträgern, wenn Kontakte stattfinden, die nicht im Rahmen der Stadtratstätigkeit begründbar sind?
6. Wie oft haben Sie im Jahr 2025 Vertreter der Immobilienbranche, Bauträger oder deren Beauftragte zu Gesprächen empfangen?
7. Wie oft haben Sie 2025 Vertreter von Bürgerinitiativen und Umweltverbänden empfangen, die sich gegen Bauvorhaben oder für deren Verkleinerung einsetzen?
8. Wie stehen Sie zur (ggf. freiwilligen) Einführung eines Lobbyregisters auf städtischer Ebene – analog zu bestehenden Registern auf Bundes- und Landesebene, in denen im Übrigen auch die hier in Rede stehende Agentur bzw. deren Inhaber als Lobbyist eingetragen ist⁶?
9. Befürworten Sie verbindliche Dokumentationspflichten für Politik und Verwaltung in München über Art und Umfang von Kontakten mit Lobbyisten?

Ziel muss es sein, Transparenz zu stärken, Grauzonen zu schließen und das Vertrauen in unabhängige kommunalpolitische Entscheidungen zu sichern.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)

⁶ <https://www.bayern.landtag.de/typo3temp/assets/lobbyregister/DEBYLT0225.pdf?1679395518> / <https://www.lobbyregister.bundestag.de/suche/R007157>