



Initiative für ein soziales Bodenrecht

Boden ist der Schlüssel!

Bodenpolitische Wahlprüfsteine - Kommunalwahl München 2026

Die Sicherung und Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen bleibt auch für die kommende Wahlperiode eine vorrangige Herausforderung für den Münchner Stadtrat. Bezahlbarer Boden, der nicht spekulativ als Finanzanlage missbraucht werden kann, ist dafür eine unabdingbare Voraussetzung. Neben Förderprogrammen wie dem München-Modell-Miete sind deshalb vor allem eine aktive Bodenpolitik und Baurechtschaffung zentrale Instrument kommunaler Wohnungspolitik. Rahmenbedingungen wie Zinsniveau, Baupreise oder technische Standards lassen sich dagegen kommunalpolitisch nicht steuern.

Die 2017 gegründete Initiative für ein soziales Bodenrecht (<http://initiative-bodenrecht.de/>) setzt sich dafür ein, Boden nicht als eine Ware wie jede andere zu behandeln, sondern als Gemeingut wie Luft und Wasser. Wir beziehen uns dabei auf den früheren Münchner Oberbürgermeister und Ehrenbürger Dr. Hans-Jochen Vogel (1926-2020), der sich zeitlebens für ein am Gemeinwohl orientiertes Bodenrecht eingesetzt hat.

Bodeneigentum verpflichtet in besonderem Maße, das Wohl der Allgemeinheit zu berücksichtigen, so wie es in Artikel 161 der Verfassung des Freistaats Bayern gefordert wird:

„(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen. (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Die Initiative für ein soziales Bodenrecht veröffentlicht im Vorfeld der Kommunalwahl am 8. März 2026 die nachfolgenden bodenpolitischen Wahlprüfsteine und fordert die Parteien auf, dazu öffentlich Stellung zu nehmen.

Die Landeshauptstadt München verfolgt weiterhin eine aktive, gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und verstärkt ihre Anstrengungen vor allem in folgenden Bereichen:

1. Aktive Ankaufspolitik

- Eine aktive Ankaufspolitik von Boden und Wohnungsbeständen zu fairen Preisen wird fortgeführt und verstärkt - auch in Kooperation mit anderen Kommunen in der Region München (Zweckverbände).
- Die Stadt verkauft auch bei Haushaltsengpässen grundsätzlich keine Grundstücke gegen Höchstgebot.
- Die prioritäre Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht statt Verkauf wird konsequent beibehalten und hinsichtlich der Konditionen (Erbbauzins, Laufzeit, Heimfall) so optimiert, dass Erbbaurechtsnehmer*innen (insbes. Genossenschaften, Mietshäusersyndikat-Projekte) faire Konditionen bekommen.

2. Revolvierender Bodenfonds als Sondervermögen

- Für bestimmte städtische Nutzungen nicht gebundene Grundstücke (Grundstücksvorrat) werden in einen revolvierenden Bodenfonds eingebracht, der als Sondervermögen außerhalb des städtischen Haushalts geführt wird.
- Erträge aus Erbbauzinsen oder Grundstücksverkäufen werden dem Bodenfonds zugeführt und ausschließlich für Ankäufe zur Sicherung oder den Neubau bezahlbarer Wohnungen eingesetzt.

3. Vorkaufsrecht

- Das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Baugesetzbuch - BauGB) wird - wo immer möglich - konsequent angewendet, um Bodenspekulation zu verhindern, Gemeinwohlziele durchzusetzen und insbesondere bezahlbare Wohnungen zu sichern oder geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnungen neu zu schaffen - ggf. per Abwendungsvereinbarung. Das gilt - sobald die rechtlichen Voraussetzungen dafür wieder hergestellt sind (vgl. Anhang) - insbesondere für Wohnhäuser in Erhaltungssatzungsgebieten.
- Durch den Erlass von Satzungen wird verstärkt das Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) in städtebaulichen Umstrukturierungs- und Entwicklungsgebieten genutzt. Für den Untersuchungsbereich der SEM Nord wird so bald wie möglich erneut eine gerichtsfeste Vorkaufssatzung beschlossen, um spekulative Verkäufe und Bodenwertsteigerungen zu verhindern.
- Die bestehende Möglichkeit der Preislimitierung auf den Verkehrswert wird genutzt und die Zulässigkeit einer weiter gehenden Preislimitierung vom Bundesgesetzgeber gefordert (vgl. Anhang).

4. SEM – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- An der Entwicklung von Wohnbauland im Münchner Norden und Nordosten mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) wird festgehalten. Durch die damit verbundene Ankaufspflicht der Stadt zum entwicklungsunbeeinflussten Wert werden eine Refinanzierung der Infrastrukturinvestitionen und ein großer Anteil geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungen ermöglicht, die durch Erbbaurecht dauerhaft gesichert sind.
- Die vorbereitenden Untersuchungen zu den SEM Nordost und Nord werden beschleunigt fortgesetzt und abgeschlossen, so dass ein Satzungsbeschluss für die SEM Nordost noch 2026 gefasst werden kann. Durch die Olympiabewerbung besteht für die Verfügbarkeit dieses Gebietes eine erhöhte Dringlichkeit (Standort Olympisches Dorf). Ein Satzungsbeschluss für die SEM Nord erfolgt bis 2028.

5. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

- Die Konditionen der SoBoN (Stand 2021) werden nicht zu Lasten von Gemeinwohlzielen verschlechtert. Dabei sollen die Beiträge für die Herstellung der Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie der öffentlichen Grünflächen der tatsächlichen Kostenentwicklung angepasst werden.
- Es werden rechtssichere Verfahren entwickelt, um die Grenze für Leistungen der Baurechtsbegünstigten bei hohen Eingangswerten und/oder hohen Infrastrukturaufwendungen auch über 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung anzusetzen sowie auch teilursächliche Infrastrukturen anteilig zu berücksichtigen.
- Um einen Baustopp bei schwieriger werdenden Finanzierungs- bzw. Förderungskonditionen zu vermeiden nutzt die Stadt verstärkt die Option, dass ihr die Flächen für den preisgebundenen Mietwohnungsbau zu Festpreisen übertragen werden (Münsteraner Modell).

6. Transparenz

- Die Bodenrichtwertkarte wird im Internet veröffentlicht und kostenlos zugänglich gemacht.
- Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) werden bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zu Bebauungsplänen als Entwurf und nach dem Satzungsbeschluss in der endgültigen Version im Internet veröffentlicht, wie es in zahlreichen Städten bereits gängige Praxis ist (z.B. Hamburg: <https://transparenz.hamburg.de/>).

7. Umbau statt Abriss

- Um die spekulationsfördernde und preistreibende Volatilität des Immobilienmarktes zu dämpfen ergreift die Stadt alle im Planungs-, Bauordnungs- und Umweltrecht sowie im Bayerischen Denkmalschutzgesetz und in der städtischen Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung bestehenden Möglichkeiten, um den Abriss von Gebäuden zu verhindern und stattdessen Umbau, Aufstockung und andere bestandsorientierte Konzepte zu priorisieren.

Das ist zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz (Erhalt „grauer Energie“) und zum Erhalt vertrauter Stadtbilder.

- Die Genehmigung von Umnutzung und Umbau leerstehender Bürogebäude und anderer Nichtwohngebäude für bezahlbaren Wohnraum wird soweit rechtlich möglich erleichtert, z.B. durch Verzicht auf Stellplätze oder Neubaustandards.

8. Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

- Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebote (§ 177 BauGB) und Baugebote (§ 176 BauGB) werden - trotz aufwändiger Verfahren und Prozessrisiko – konsequent angewendet, um Leerstand zu vermeiden und bezahlbaren Wohnraum zu sichern oder baureife Grundstücke dafür zu mobilisieren. Gebote können auch als „Türöffner“ für freiwillige Vereinbarungen bzw. Verkaufsbereitschaft dienen.

9. Befreiungen und „Bau-Turbo“ für mehr bezahlbaren Wohnraum

- Die durch jüngste Novelle des BauGB erheblich erweiterten Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 (3) und § 34 (3a) und (3b) BauGB) werden ausgeschöpft, um mehr geförderte Wohnungen zu schaffen, indem der „40 %-Beschluss“ ohne Abstriche angewendet wird. Falls zeitweise keine EOF-Fördermittel verfügbar sind, sollten 40 % des durch eine Befreiung zusätzlich genehmigten Wohnraums im München-Modell-Miete gefördert werden.
- Der „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) wird so angewendet, dass Bodenspekulation, Flächenfraß und eine völlige Privatisierung leistungsloser Bodenwertgewinne verhindert werden. Das heißt u.a.:
 - keine Anwendung im Außenbereich;
 - Sicherung von mindestens 50% geförderter bzw. preisgedämpfter Mietwohnungen und Baupflicht innerhalb von drei Jahren durch städtebauliche Verträge;
 - Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und Grundzustimmung zu den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN bei Vorhaben mit mehr als 20 Wohnungen, um Gemeinwohlziele abzusichern.

10. Konzeptvergabe

- Städtische Wohnbaugrundstücke werden aufgrund von Konzeptausschreibungen in einem qualifizierten Verfahren vergeben. Statt eines rein formalen Verwaltungsverfahrens stellen künftig die Bieter*innen ihre Konzepte einer aus Stadtrat, Verwaltung und externen Expert*innen zusammengesetzten Vergabekommission vor, um eine Optimierung der Konzepte und Synergien benachbarter Projekte zu ermöglichen.

11. Kooperation mit Gemeinwohlakteuren

- Die Kooperation mit gemeinnützigen Stiftungen, Genossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren wird systematisch verstärkt, um möglichst viel Boden dauerhaft aus dem von Finanzanlegern geprägten Bodenmarkt zu lösen.
- Zur Mobilisierung der großen Potenziale kirchlicher Immobilien für bezahlbaren Wohnraum entwickelt die Stadt geeignete Kooperationsmodelle.

ANHANG

Handlungsspielräume für eine aktive und gemeinwohlorientierte kommunale Bodenpolitik erweitern!

Vorschläge zu kommunalen Forderungen an Bund und Freistaat

A. Was kann der Bund besser machen?

1. Bundesgrundstücke gemeinwohlorientiert nutzen

- Kein Verkauf von Immobilien des Bundes (einschl. bundeseigener Unternehmen und Anstalten) gegen Höchstgebot, um die Bodenpreisspirale nicht weiter anzutreiben.
- Für eigene Zwecke nicht benötigte Grundstücke des Bundes werden Kommunen für bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur - verbunden mit einer Bauverpflichtung - unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- Bei Verkauf oder Erbbaurechtsvergabe bundeseigener Wohnimmobilien oder für den Wohnungsbau geeigneter Grundstücke bekommt die Belegheitsgemeinde ein Erstzugriffsrecht.

2. Mehr bodenpolitischer Handlungsspielraum im Baugesetzbuch

- Einführung eines Planungswertausgleichs zur (zumindest anteiligen) Abschöpfung leistungsloser Bodenwertgewinne.
- Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und Erweiterung des Vorkaufsrechts für eine vorausschauende aktive Bodenpolitik.
- Preislimitierung des Vorkaufsrechts auf einen realwirtschaftlich angemessenen, gedämpften Bodenpreis, um die Sicherung oder Neuschaffung bezahlbarer bzw. geförderter Wohnungen und andere Gemeinwohlziele zu ermöglichen.
- Anteil geförderter bzw. preisgedämpfter Mietwohnungen (Förderquote) bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich als ergänzende Anforderung in § 34 Abs. 1 BauGB.
- Einführung eines quartierbezogenen Baugebots in Verbindung mit einem kommunalen Ankaufsrecht (Innenentwicklungsmaßnahme).
- Erleichterte Konditionen für SEM, z.B. hinsichtlich Verfahrensbeschleunigung, Ankaufspreisen und Gemeinwohlrechtfertigung.
- Ausgleich des Umlegungsvorteils durch einen sozialen Flächenbeitrag, der von der Kommune ausschließlich für den Bau geförderter Mietwohnungen verwendet werden darf.

3. Mehr Steuergerechtigkeit für Boden-/Immobiliengewinne

- Abschaffung der 10jährigen Spekulationsfrist bei der Einkommensteuer.
- Einbeziehung von Mieterträgen in die Gewerbesteuer.
- Streichung steuersparender Gestaltungsmöglichkeit für Immobilienerträge bei der Körperschaftsteuer.
- Anteilige Grunderwerbsteuerpflicht bei der Veräußerung von Anteilen einer grundstücksspezifischen Kapitalgesellschaft (Share Deals).
- Einbeziehung von großen Wohnungsbeständen (> 300 WE) in die Erbschaftsteuer durch Streichung großzügiger „Verschonungsregeln“.

4. Mehr Transparenz und Regulierung des Bodenmarktes

- Offenlegung der wirtschaftlich berechtigten Personen von Immobilieneigentum durch Ertüchtigung von Grundbuch, Handelsregister und Transparenzregister.
- Regulierung und Dämpfung der Bodenpreisentwicklung, z.B. durch Kopplung an den Verbraucherpreisindex.
- Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen und Bodenverkehr, um wiederholte Verkäufe zu spekulativ überhöhten Bodenpreisen zu verhindern.
- Beschränkung des Immobilienerwerbs durch institutionelle Finanzanleger.

5. Förderung bezahlbarer Wohnungen durch Umnutzung und Umbau

- Finanzielle Förderung der Umnutzung von Nichtwohngebäuden (Büros u.a.) zu bezahlbaren Wohnungen.
- Schaffung der zivilrechtlichen Voraussetzungen zur Kosteneinsparung durch reduzierte Baustandards / Abweichen von anerkannten Regeln der Technik (Gebäudetyp E).

B. Was kann der Freistaat Bayern besser machen?

1. Grundstücke des Freistaats gemeinwohlorientiert nutzen

- Kein Verkauf von Immobilien des Freistaats (einschl. seiner Unternehmen und Anstalten) gegen Höchstgebot, um die Bodenpreisspirale nicht weiter anzutreiben.
- Für eigene Zwecke nicht benötigte Grundstücke des Freistaats werden Kommunen für bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur - verbunden mit einer Bauverpflichtung - unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- Vergabe nicht für eigene Zwecke benötigter Grundstücke des Freistaats in der Regel im Erbbaurecht mit Konzeptverfahren.
- Erstzugriffsrecht der Kommunen bei Erbbaurechtsvergabe bzw. Verkauf staatlicher Immobilien.
- Umbau/Umnutzung statt Abriss nicht mehr benötigter staatlicher Gebäude.

2. Förderung aktiver kommunaler Bodenpolitik

- Streichung der Restriktionen in der für Gemeinden mit Haushaltssicherungs-konzepten hinsichtlich Bodeneigentum/Bodenerwerb – keine Kommune darf bei Haushaltsnotlagen zur Veräußerung von Immobilien gezwungen werden.
- Einführung der „Grundsteuer C“ zur Mobilisierung baureifer unbebauter Grundstücke – wie in allen anderen Bundesländern.
- Verstärkte Förderung aktiver kommunaler Bodenpolitik durch Städtebau- und Wohnungsbauförderung.
- Einrichtung eines landesweiten Bodenfonds zur Bereitstellung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum als Unterstützung für gemeinwohlorientierte Bauträger und Kommunen.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmitteln (Einkommensorientierte Förderung – EOF) und Priorisierung von Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt und gemeinwohlorientierten Bauträgern, um zu vermeiden, dass städtebauliche Verträge mit Förderquoten nicht vollzogen werden können - keine Vergabe nach dem Windhundprinzip.

München, 06.01.2026

Initiative für ein soziales Bodenrecht

<http://initiative-bodenrecht.de/>

info@initiative-bodenrecht.de