



## Initiative für ein soziales Bodenrecht

### Boden ist der Schlüssel!

Bodenpolitische Wahlprüfsteine - Kommunalwahl München 2026

### Die Positionen der Parteien

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

	Aktiver Ankauf	Rev. Bodenfonds	Vorkaufsrecht	SEM	SoBoN	Transparenz	Umbau	Baugebot	Bau Turbo	Konzeptvergabe	Kooperation
B 90/Die Grünen	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■
CSU	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Die Linke	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■
FDP	■	■	■	■	■	■	□	□	■	□	■
FREIE WÄHLER	■	■	■	■	■	□	■	■	□	■	■
ÖDP	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SPD	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■

■ Zustimmung

□ Zustimmung mit Einschränkung

■ Ablehnung

□ Ablehnung mit Einschränkung

■ Teils-teils

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 Instrumente 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* hat im Vorfeld der Kommunalwahl am 8. März 2026 die nachfolgenden bodenpolitische Wahlprüfsteine veröffentlicht und dokumentiert hier die Stellungnahmen der Parteien dazu.

## **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.

### **Bündnis 90/Die Grünen**

Um trotz der schlechten Haushaltslage weiterhin Ankäufe von Grundstücken zu ermöglichen haben wir beantragt, einen Bodenfonds nach dem Wiener, Münsteraner bzw. Hamburger Modell einzurichten. Gemeinsam mit Kommunen westlich von München hat die Stadt den Zweckverband West gegründet, der Grundstücke für eine nachhaltige Entwicklung sichern soll. An dem Grundsatz, städtische Grundstücke nur im Erbbaurecht zu vergeben, halten wir fest. So behalten wir langfristig die Kontrolle über den Boden und können bezahlbaren Wohnraum sichern. Für Genossenschaften, Mietshäuser Syndikate und gemeinwohlorientierte Bestandhalter schaffen wir Ausnahmen, um deren wichtige Rolle zu stärken.

## **CSU**

Wir stimmen dem ersten Punkt zu. Die beiden weiteren Punkte können wir in die Zukunft betrachtet nicht abschließend beurteilen. (Hängt wesentlich von zukünftigen Stadtratsbeschlüssen und den rechtlich zulässigen Möglichkeiten im Kontext mit der Haushaltsslage ab.)

## **Die Linke**

Unser perspektivisches Ziel ist es, den Wohnungsbestand in kommunaler, genossenschaftlicher und gemeinnütziger Hand auf über 50 % zu erhöhen und bis 2032 ein Drittel aller Wohnungen gemeinnützig oder mietpreisgedeckt zu machen. Hier ist eine aktive Ankaufspolitik zu einem sozialen Ertragswert ein wesentlicher Bestandteil.

## **FDP**

Wir wollen keine Schattenhaushalte für Grund und Boden. Die Stadt muss solide wirtschaften, transparent haushalten und private Investitionen anziehen – nicht mit immer neuen Fondsstrukturen am Markt vorbeiregieren. Dazu gehört für uns auch, dass die Stadt ihre Grundstücke immer dann „freigibt“, wenn sie selbst nicht in der Lage ist, für sinnvolle Bebauung zu sorgen.

Erbaurecht ist ein Instrument welches nicht zur Standardlösung werden darf, weil es Investitionen erschweren und die Attraktivität Münchens für private Bauträger schwächen kann

## **FREIE WÄHLER**

Die Stadt sollte sich speziell mit ihrer Wohnungsbaugesellschaft aktiv einen Eigenbestand aufbauen.

## **ÖDP**

Die ÖDP unterstützt eine aktive kommunale Ankaufspolitik für Grund und Boden. Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine begrenzte Lebensgrundlage. Durch kommunalen Eigentumserwerb kann Bodenspekulation eingedämmt und dauerhaft bezahlbarer Wohnraum sowie Raum für Gemeinwohl, Grünflächen und soziale Infrastruktur gesichert werden. Daher setzen wir uns auch entschieden gegen den Verkauf von städtischen Flächen und öffentlichen Gebäuden ein. Allerdings sehen wir bei einer aktiven Ankaufspolitik den Münchner Stadtrat in einer besonderen Verantwortung. Zugekaufte Städtische Grundstücke dürfen nicht dem quantitativen, sondern sollen dem qualitativen Wachstum dienen.

## **SPD**

## 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.

### **Bündnis 90/Die Grünen**

Auf unseren Antrag hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, einen Grundstücksfonds einzurichten, der möglichst unabhängig vom Hoheitshaushalt angelegt ist. Dies ist kein Selbstzweck, um kurzfristige Gewinne zu erwirtschaften, sondern um langfristig Geld zu sparen und auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum bauen zu können. Nach einer Anschubfinanzierung soll sich dieser Fonds allein aus Erträgen möglichst selbst tragen – unter Berücksichtigung der Grundsatzbeschlüsse zur Vergabe in Erbpacht. Bei großen Maßnahmen, wie beispielsweise den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, wird man im Einzelfall entscheiden müssen, ob eventuell ein Verkauf günstiger ist.

### **CSU**

Vom Grundsatz her können Bodenfonds durchaus geprüft werden, sie sind jedoch Einzelfallbezogen zu beurteilen, da hier enge rechtliche Voraussetzungen vorliegen. Eine pauschale Aussage ist nicht sinnvoll.

### **Die Linke**

Unser Ziel ist es einen revolvierenden Bodenfonds als Sondervermögen einzurichten und mit den Umlandgemeinden Zweckverbände zum Ankauf von Grund und Boden zu bilden.

### **FDP**

Ein großer Bodenfonds außerhalb des Haushalts birgt Transparenz- und Verschuldungsrisiken und diese engen die kommunale Budgetflexibilität ein.

Grundsätzlich sind mehr Mittel für den Neubau von Wohnraum für jeden Geldbeutel ein gutes Ziel – allerdings setzen wir auf die Kooperation auf Augenhöhe mit privaten Akteuren, da sich diese dazu in der Lage gezeigt haben, schneller neuen Wohnraum zu bauen als es die Münchner Wohnen ist.

### **FREIE WÄHLER**

Zur Unterstützung einer aktiven Ankaufspolitik ist das ein sinnvolles Instrument.

## ÖDP

Eine vorausschauende Bodenbevorratung der Kommunen ist sinnvoll und stärkt die langfristige Handlungsfähigkeit der Stadt. Einnahmen aus Erbbaurechten sollen wieder dem Bodenerwerb zugutekommen. Die ÖDP befürwortet dieses Instrument, da es generationengerecht wirkt, Spekulanten eindämmt und kommunale Planungssouveränität erhält.

## SPD

Uns ist wichtig, dass bei einem revolvingierenden Bodenfond kein Grund und Boden an Investoren verkauft wird. Zusätzlich fordern wir eine Bundesförderung für eine aktive Bodenpolitik der Kommunen, damit dies nicht von der Kassenlage der Kommunen abhängt.

## 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).

## Bündnis 90/Die Grünen

Auf Bundesebene setzen wir uns dafür ein, die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten wiederherzustellen, denn dies war ein wirksames Instrument zum Schutz von Mietern. Wir unterstützen die Forderung nach einem – preislimitierten – Vorkaufsrecht. Dafür müssen die Kommunen auch die entsprechenden haushaltsrechtlichen Spielräume erhalten. Das Besondere Vorkaufsrecht bei städtebaulichen Umstrukturierungs- und Entwicklungsgebieten wurde insbesondere bei Umstrukturierungsgebieten bislang nicht angewendet. Wir setzen uns dafür ein, diese Praxis zu ändern. Die Vorkaufssatzung im Gebiet der SEM-Nord soll gemäß den Ergebnissen der Ideenwerkstatt zeitnah erneut beschlossen werden.



## CSU

Die Beantwortung dieser Frage im Hinblick auf die Vorkaufsrechte hängt von Bundesrecht ab. Soweit eine entsprechende bundesrechtliche Gesetzgebung vorliegt, wird davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen auch in der Kommune angewandt werden.



## Die Linke

Das Vorkaufsrecht konsequent ausüben, zu einem Preis, der sich an einem sozial verträglichen Ertragswert orientiert, sowie den Ankauf von großen Wohnblöcken durch die Stadt erzwingen. Jede Aufteilung in Erhaltungssatzungsgebieten muss nach strengen Regeln genehmigungspflichtig sein.



## FDP

Wir wollen klare Regeln statt planwirtschaftlicher Eingriffe. Überzogene Vorkaufsrechte [schrecken] Investoren ab und verknappen am Ende genau den Wohnraum, den wir dringend brauchen. Unsichere Eigentumspositionen hemmen Investitionen und treiben Grundstückspreise zusätzlich – was gut gemeint ist, wird am Ende den sog. „bezahlbaren“ Wohnraum um Längen teurer [machen].



## FREIE WÄHLER

Die Stadt sollte ihr Vorkaufsrecht, wo möglich und wirtschaftlich machbar, nutzen. Dabei sollte sie in Zeiten einer mehr als angespannten Haushaltslage auch ihre Möglichkeiten zur Preislimitierung ausschöpfen. Enteignungen im Sinne der SEM lehnen wir jedoch ab (siehe Position 4).



## ÖDP

Das kommunale Vorkaufsrecht ist ein zentrales Instrument gegen spekulative Grundstücksgeschäfte. Die ÖDP setzt sich für eine konsequente Anwendung sowie für die Nutzung aller rechtlichen Spielräume ein, um Mieter:innen zu schützen. Durch die neueren Urteile ist das Vorkaufsrecht leider stark eingeschränkt worden. Die Gesetze müssten reformiert werden.



## SPD



## 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.

### Bündnis 90/Die Grünen

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen müssen endlich Chefsache und mit ausreichend Personal bearbeitet werden. Ein Satzungsbeschluss im Jahr 2026 für die SEM Nordost und 2028 für die SEM Nord ist allerdings ein sehr ehrgeiziger Zeitplan. Es gibt noch viele Unklarheiten – beispielsweise die geforderte Tieferlegung der Bahnstrecke im Münchner Nordosten.

Für beide Gebiete muss jedoch zeitnah geklärt werden, was in den kommenden Dekaden bebaut werden kann und was dauerhaft unbebaut bleibt. Um einen möglichst großen Anteil erschwinglicher Wohnungen bauen zu können, fehlt aktuell die Zusage der Landesregierung, ausreichend Fördermittel zur Verfügung zu stellen.

### CSU

Wir setzen auf einzelne und zielgerichtete Bebauungsplanungen. Die SEM lehnen wir nach wie vor aus grundsätzlichen Erwägungen ab; wir setzen auf ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell (Stichwort: KOSMO).

### Die Linke

Die bestehenden SEM-Projekte Nordost und Nord beschleunigen und die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auch auf Bestandsgebiete anwenden. Für die beiden Gebiete muss schnellstmöglich wieder eine rechtssichere Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden.

## FDP

Hier gilt ähnliches wie beim Vorkaufsrecht: SEM mit quasi enteignender Wirkung schrecken Investoren, die gerne mehr bauen würden ab. Die SEM ist ein extremes Instrument, das Verfahren verlängert und Rechtsunsicherheit erzeugt; wir stehen eher für kooperative Verfahren, freiwillige Vereinbarungen und klare, kalkulierbare Rahmenbedingungen.#

## FREIE WÄHLER

Die FREIEN WÄHLER München lehnen die SEM als undemokratisches Element ab. Es muss zusammen mit den Anwohnerinnen und Anwohnern vor Ort eine Lösung für eine maßvolle Nachverdichtung gefunden werden.

## ÖDP

Die ÖDP lehnt städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) ab. Sie greifen tief in Eigentumsrechte ein und beinhalten letztlich die Möglichkeit von Enteignungen, die wir grundsätzlich ablehnen. Zudem sehen wir die geplanten, überdimensionierten Vorhaben insbesondere im Münchner Norden und Nordosten kritisch. Diese Großprojekte gefährden wertvolle Freiflächen, landwirtschaftliche Böden und ökologische Ausgleichsräume. Stattdessen setzt sich die ÖDP für maßvolle, flächensparende und ökologisch verträgliche Stadtentwicklung ein, die Innenentwicklung, Nachverdichtung mit Augenmaß und den Schutz von Natur und Landschaft in den Mittelpunkt stellt.

## SPD

Auch wir wollen, dass beide Projekte schneller fortschreiten. Aber die Zeitvorgaben sind sehr ambitioniert und wir brauchen für diese Gebiete eine gute Planung. Deshalb stehen wir für ein ‚so schnell wie möglich‘.

## 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).

## Bündnis 90/Die Grünen

Der SoBoN-Baukasten muss an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Wir setzen uns dafür ein, die SoBoN differenzierter zu gestalten und die jeweilige Angemessenheitsgrenze einzeln zu betrachten. Die Belastungen der Planungsbegünstigten – das ist eine Erkenntnis aus den Folgen der fehlenden Fördergelder (20 % EOF sind äquivalent mit nur 10 % preisgedämpftem Mietwohnungsbau und 10 % freifinanziertem Wohnungsbau) – scheinen weit diesseits der Angemessenheitsgrenze. Die Wertentwicklung durch Baurechtschaffung von Grundstücken, die vor 15 Jahren erworben wurden, ist deutlich anders als die von Flächen, die vor 5 Jahren erworben wurden. Pauschalierte Werte werden den heutigen Rahmenbedingungen nur noch bedingt gerecht.

## CSU

Wir kehren zur SOBON 2017 zurück und korrigieren die SOBON 2021, die private Bautätigkeit ausgebremst hat. Sozialer Wohnungsbau braucht Vorgaben, die auch wirtschaftlich umsetzbar sind. Wenn Fördermittel nicht ausreichen, schaffen wir flexible Lösungen, damit Wohnungsbau weiterhin möglich bleibt und Projekte nicht an starren Vorgaben scheitern.

## Die Linke

Keine Kürzungen beim geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Die Münchner Wohnen, Genossenschaften, Miethäusersyndikate und gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen wollen wir primär stärker fördern, damit dauerhaft mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.

## FDP

Die SoBoN darf nicht permanent weiter verschärft werden; sie muss überprüft werden, ob sie Projekte verhindert oder verzögert und damit Wohnraum verknappt.

## FREIE WÄHLER

Die FREIEN WÄHLER fordern die Rückkehr zur SoBoN 2017. Die Neuregelung führt zu Kostensteigerung beim frei finanzierten Wohnungsbau und damit zu teurerem statt bezahlbarem Wohnraum.

## ÖDP

Die SoBoN ist ein unverzichtbares Instrument für sozialen Wohnungsbau und Infrastrukturfinanzierung. Die ÖDP spricht sich für eine Weiterentwicklung und konsequente Anwendung der SoBoN aus. Gleichzeitig muss aber darauf geachtet werden, dass die Mieten für die Mittelschicht nicht zu deutlich steigen, um die niedrigen sozialverträglichen Mieten zu finanzieren. Allerdings sollte die SoBoN vereinfacht werden.

## SPD

## 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/>).

### Bündnis 90/Die Grünen

Es gibt keinen Grund, städtebauliche Verträge unter Verschluss zu halten. Die Bodenrichtwertkarten sind mit Steuergeld erstellt worden. Die EU-Richtlinie 2023/138 (DVO-HVD) verpflichtet Behörden, hochwertige Geodaten (wie Kataster, Verkehrsnetze, Bodenbedeckung) kostenlos, maschinenlesbar und offen bereitzustellen. Entsprechende Anträge, auch für Transparenz nach dem Vorbild der Hamburger Satzung, haben wir schon vor längerem gestellt, waren aber nur zum Teil erfolgreich.

### CSU

Eine Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarten ist gut vorstellbar. Städtebauliche Verträge sind einzelfallbezogen zu beurteilen.

### Die Linke

Durch die kostenfreie Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte sowie von städtebaulichen Verträgen über Bebauungsplanverfahren wollen wir mehr Transparenz schaffen.

### FDP

Mehr Transparenz (Bodenrichtwertkarte, Veröffentlichung städtebaulicher Verträge) ist aus unserer Sicht weitgehend zustimmungsfähig, solange Datenschutz und Verhandlungsspielräume gewahrt bleiben.

### FREIE WÄHLER

Wir begrüßen die öffentliche Verfügbarkeit der Bodenrichtwertkarte. Allerdings sollte nicht jeder privatrechtlicher Vertrag öffentlich gemacht werden müssen.

### ÖDP

Transparenz bei Bodenpolitik, Grundstücksvergaben und städtebaulichen Verträgen ist Voraussetzung für demokratische Kontrolle. Die ÖDP fordert eine umfassende öffentliche Information über Bodenverkäufe, Konzeptvergaben und städtische Liegenschaften und die Machenschaften bei der Münchner Wohnen.

## SPD

Es ist zusätzlich zu prüfen, ob die kommerzielle Nutzung der Bodenrichtwerte weiterhin nur gegen Gebühr möglich ist, um eine Gegenfinanzierung zu ermöglichen.

## 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.

## Bündnis 90/Die Grünen

Umbauen statt Abreißen – das wollen Die Grünen zur Leitidee beim Bauen machen. Der Abbruch muss die Ausnahme werden, Instandhalten, Ertüchtigen, Aus- und Weiterbauen die Regel. In einem vierteiligen Antragspaket hat sich unsere Stadtratsfraktion dafür eingesetzt, alle Möglichkeiten zu prüfen, mit denen der Vorrang des Umbauens verwirklicht werden kann. Das könnte beispielsweise durch eine „Gebäude-Erhaltungssatzung“ erreicht werden, die zumindest eine ausführliche Prüfung des Bestandserhalts vorgibt, durch entsprechende Vorgaben im Rahmen von Wettbewerbsverfahren und durch Beratungsangebote im privaten Bausektor.

Bei der Bundesregierung und in den Ländern liegen konkrete Vorschläge für eine „Umbauordnung“ auf dem Tisch und müssen endlich umgesetzt werden.

## CSU

Vom Grundsatz her ist ein Umbau sowohl aus ökologischen, als auch aus architektonischen Gründen durchaus zu bevorzugen. Dadurch darf jedoch der Bau von zusätzlichem Wohnraum nicht beeinträchtigt werden.

## Die Linke

Aus Klima- und Mieterschutzgründen ist längst klar: Sanierung und Umnutzung muss Vorrang vor Abriss und Neubau haben. Abriss verursacht im Schnitt doppelt so viele CO<sub>2</sub>-Emissionen wie eine energetische Sanierung. Um hier bezahlbaren Wohnraum zu schaffen braucht es Fördermittel.

## FDP

Erst prüfen: Erhalt, Umbau, Aufstockung, Umnutzung – insbesondere aus Klima und Ressourcensicht.  
Kein generelles „Abrissverbot“; Investoren dürfen nicht in unwirtschaftliche Bestände gezwungen werden, und neue, energieeffiziente Gebäude sind oft sinnvoll.

## FREIE WÄHLER

Wo möglich und wirtschaftlich sinnvoll sollten die Umbaupotentiale, auch im Hinblick auf eine umweltschonende Bauwirtschaft, genutzt werden.

## ÖDP

Umbau und Sanierung haben Vorrang vor Abriss. Aus ökologischen Gründen (graue Energie, Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschutz) setzt sich die ÖDP für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz ein. Auf unsere Initiative hin wurde ein städtisches Förderbudget in Höhe von 2 Millionen Euro aufgesetzt, um zirkuläres Bauen zu unterstützen.

## SPD

Gleichzeitig braucht es eine Förderung für den Umbau, damit bei Umbauprojekten bezahlbarer Wohnraum entsteht. Und es muss geklärt werden, wie gerade größere Projekte sich auch an den Infrastrukturkosten beteiligen.  
Um den Abriss unattraktiver zu machen, müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die ursprüngliche Zweckentfremdungssatzung der Stadt München von 2020 (u.a. Ersatzwohnungsbau im selben Stadtbezirk, Begrenzung der Miete) wieder in Kraft zu setzen.

## 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.



## **Bündnis 90/Die Grünen**

Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebote (§ 177 BauGB) und Baugebote (§ 176 BauGB) sind ultima ratio in extremen Einzelfällen von Spekulation. Wir halten zwar die konsequente Nichtanwendung dieser Möglichkeiten für einen Fehler, bezweifeln aber, dass die standardmäßige Anwendung bei längeren Leerständen für die Stadt rechtssicher möglich ist.



## **CSU**

Auch diese Frage kann nicht pauschal, sondern nur Einzelfallbezogen beantwortet werden. Ein generelles Handlungsgebot kann im Ergebnis dazu führen, das noch deutlich weniger gebaut wird als jetzt.



## **Die Linke**

Insbesondere Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote sollen einen aktiven Beitrag zur Bekämpfung des Leerstandes leisten. Baugebote wollen wir im Einzelfall gegenüber dem Investor durchsetzen.



## **FDP**

Konsequent angewendete Bau- und Modernisierungsgebote lehnen wir nicht kategorisch ab, warnen aber vor Überdehnung: Sie dürfen Ausnahme- und Druckinstrument bleiben, nicht zum Standard werden, sonst gehen Investitionsbereitschaft und Planbarkeit verloren.



## **FREIE WÄHLER**

Gesetzliche Regelungen sollten Anwendung finden. Für ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum sind Senkung von Baukosten, Abbau von Bürokratie, Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau und Bautätigkeit der eigenen Wohnungsbaugesellschaft nachhaltiger.



## **ÖDP**

Die ÖDP befürwortet den konsequenten Einsatz von Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten, um spekulativen Leerstand zu verhindern und vorhandenen Wohnraum zu sichern. Diese Instrumente müssen sozialverträglich und rechtssicher angewendet werden.



## **SPD**

Es macht trotzdem Sinn, sich auf bestimmte Projekte zu fokussieren. Und es wäre wichtig der Stadt beim Baugebot die Möglichkeit zu geben, auch festzulegen, was gebaut wird.

## 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.

### Bündnis 90/Die Grünen

Mit dem 40%-Beschluss (40 % geförderte Wohnungen für zusätzliches Baurecht durch Befreiungen von Bebauungsplänen) hat die Stadt seit vielen Jahren Erfahrung mit Dispensverträgen. Der Bau-Turbo erweitert die Möglichkeit, diese Verträge auch außerhalb von Bebauungsplangebieten abzuschließen. Diese Möglichkeit gilt es, vollumfänglich zu nutzen. Um geförderten Wohnraum zu schaffen, fehlen aktuell leider die Fördermittel des Freistaats.

### CSU

Die Auswirkungen sind nicht abschätzbar, da die Gesamtzusammenhänge höchst komplex sind. Keinesfalls darf durch zu rigide Regelungen der bezahlbare Wohnungsbau zusätzlich beeinträchtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Förderkultur sich weiterentwickelt und damit sinnvolle Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des bezahlbaren Wohnungsbaus eröffnet werden (müssen).

### Die Linke

Die Befreiungen und den „Bau-Turbo“ teilen wir, allerdings mit der Einschränkung, dass Bürgerbeteiligungsverfahren trotzdem noch ermöglicht sein müssen.



## FDP

Der „Bau-Turbo“ ist in unserem Sinne , wenn er wirklich beschleunigt und nicht durch zusätzliche Quoten und Auflagen (50% gefördert etc.) faktisch blockiert wird.



## FREIE WÄHLER

Die FREIEN WÄHLER fordern eine deutliche Reduzierung der vielfältigen, münchenspezifischen Bauvorschriften bei gleichzeitig deutlicher Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und vereinfachte und auflagenarme Genehmigungsverfahren für Aufstockungen des bestehenden Mietwohnungsbestandes um 1-2 Etagen zur Wohnraumschaffung.



## ÖDP

Die ÖDP sieht pauschale Befreiungen und einen sogenannten „Bau-Turbo“ kritisch. Beschleunigte Verfahren dürfen nicht zu Lasten von Umweltstandards, Öffentlichkeitsbeteiligung und langfristiger Stadtqualität gehen. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Deregulierung, sondern durch klare gemeinwohlorientierte Vorgaben.



## SPD

Wir würden in einer Einzelfallbetrachtung von Fall zu Fall entscheiden, ob es einen Aufstellungsbeschluss braucht. Verfahren ohne Aufstellungsbeschluss sollen die Ausnahme bleiben.

Zur Forderung 40% Beschluss: Die Stadt kann nicht für den Freistaat einspringen. Auch eine Umschichtung auf München Model ist nichts anderes als ein Einspringen der Stadt. Unser Fokus liegt darauf, dass der Freistaat seiner verfassungsgemäßen Aufgabe wieder gerecht wird und jede mögliche Sozialwohnung fördert.

## 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.



## Bündnis 90/Die Grünen

Die Stadt vergibt Grundstücke schon seit langem nicht mehr nach Höchstgebot, sondern nach dem besten Konzept. Die derzeitige Praxis führt öfters zu Losentscheiden, wenn mehrere Bietende die Höchstpunktzahl erreichen. Dies ist unbefriedigend, insbesondere da jedes Projekt für sich betrachtet wird und quartiersbezogene vorteilhafte Angebote unter dem Tisch fallen. Hier gibt es Verbesserungspotential, die Einrichtung von Vergabekommissionen halten wir für eine gute Idee.



## CSU

Dies würde zusätzlichen Bürokratischen Aufwand und erhebliche Zeitverzögerungen (= Beeinträchtigung des Wohnungsbaus) zur Folge haben.



## Die Linke

Bei der Baurechtsschaffung auf privaten Flächen ausschließlich Mietwohnraum im geförderten Bereich. Dazu gehört auch die Konzeptvergabe. Dadurch wird eine sozial gesunde Durchmischung von Wohngebieten gefördert. Der Anteil der Wohnungserrichtung durch Konzeptvergabe darf 25 % nicht überschreiten. Genossenschaften und Mietsyndikate sollen eine Zusatzförderung erhalten, wenn der 25%ige Anteil unterschritten wird – also mehr als 75% geförderte Wohnungen entwickelt werden.



## FDP

Konzeptvergaben können unterstützenswert sein, wenn Kriterien klar, einfach und investorenfreundlich sind.



## FREIE WÄHLER

So können neue Wohnformen, z.B. für eine alternde Gesellschaft, etabliert und umgesetzt werden. Den sich dauernd ändernden Bedürfnissen an unterschiedliche Arten des Wohnraums muss Rechnung getragen werden.



## ÖDP

Wir unterstützen Grundstücksvergaben, bei denen nicht der höchste Kaufpreis, sondern die beste inhaltliche Qualität eines Nutzungskonzepts über den Zuschlag entscheidet. Dadurch können städtebauliche, soziale und ökologische Ziele gefördert werden, etwa durch die Stärkung von Baugruppen, Genossenschaften oder den Bau bezahlbaren Wohnraums.



## SPD

Wir wollen die Konzeptvergabe dringend reformieren. Ob die Jurlösung die beste Lösung ist, dazu haben wir noch keine abschließende Meinung. Unser Ziel ist ein einfaches, schlankes Verfahren, dass dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schafft. Teile der Baukosten entstehen nur, weil es sonst unmöglich ist die Konzeptvergabe zu gewinnen. Das ändert sich mit einer Jury nicht. Es braucht auch andere konzeptionelle Grundlagen.

## 11. Kooperation mit Gemeinwohllakteuren

- 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.

## **Bündnis 90/Die Grünen**

Genossenschaften und Mietshäuser Syndikate sind Vorreiter für soziales und ökologisches Wohnen. Wir wollen ihre Rolle stärken, bessere Rahmenbedingungen schaffen und die Zusammenarbeit intensivieren. Unser Ziel: mehr bezahlbarer Wohnraum durch gemeinschaftliches Engagement.

Die Zahl kirchlicher Immobilien wird in den kommenden Jahren steigen. Hier gibt es (bundesweit) akuten Handlungsbedarf, insbesondere, da sich diese Immobilien oft in begehrten Lagen befinden. Alle gemeinwohlorientierten Akteure, Stadt, Land und Bund, sind hier aufgefordert, Lösungen zu finden.

## **CSU**

Sinnvolle Kooperationen sind stets zu begrüßen. Wie häufig ist eine einzelfallbezogene Betrachtung am zielführendsten.

## **Die Linke**

Insbesondere bei der zukünftigen Fördermittelvergabe im städtischen Bereich wollen wir Gemeinwohllakteure bevorzugen. Deshalb soll es bis 2032 eine Milliarde Euro zusätzlich für diese Akteure geben, da diese dauerhaft bezahlbaren Wohnraum garantieren. Dies ist ein Bestandteil, um dauerhaft den Anteil am geförderten und bezahlbaren Wohnraum in München zu erhöhen.

## **FDP**

Wir werden uns gegen rein ideologische „Gemeinwohl“-Filter wenden und für faire Chancen privater, gewerblicher und genossenschaftlicher Akteure eintreten, weil wir davon überzeugt sind, dass nur alle Beteiligten gemeinsam dafür sorgen werden, der Wohnungsnot in München Einhalt zu gebieten.

## **FREIE WÄHLER**

Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollte mit Gemeinwohllakteuren zusammengearbeitet werden. Dazu gehört unter anderem die Zurverfügungstellung von städtischem Grund an Genossenschaften in Erbpacht.

## **ÖDP**

Die ÖDP setzt sich für eine enge Zusammenarbeit mit Genossenschaften, sozialen Trägern, Mietshäuser-Syndikaten und anderen gemeinwohlorientierten Akteur:innen ein. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag zu dauerhaft bezahlbarem, sozialem und ökologischem Wohnraum.

## **SPD**

Grundsätzlich möchten wir die Kirchen an ihre soziale Verantwortung erinnern, mit der für uns einhergeht, dass sie ein gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakteur bleiben und nicht Grundstücke und Häuser zum Höchstgebot verkaufen.

## 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 Belegenheitsgemeinde 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-/Immobilien Gewinne**

- 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 Haushaltssicherungskonzepten 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.

### ***Initiative für ein soziales Bodenrecht***

München, 01.02.2026

<http://initiative-bodenrecht.de/> | [info@initiative-bodenrecht.de](mailto:info@initiative-bodenrecht.de)