

Bündnis ProSEM:

SEM-Verfahren reorganisieren und mit neuer Energie fortsetzen!

Appell zu den Koalitionsverhandlungen nach der Kommunalwahl 2026

Die Mitglieder des *Bündnis ProSEM* appellieren zu Beginn der neuen Stadtratsperiode an die Rathausfraktionen, die Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im Münchner Nordosten (Daglfing, ca. 600 Hektar) und Norden (Feldmoching, ca. 900 Hektar) und damit die Aussicht auf mehr geförderte und bezahlbare Mietwohnungen nicht leichtfertig aufs Spiel zu setzen. Ganz im Gegenteil sollten die Verfahren reorganisiert und beschleunigt fortgeführt werden. Dies muss von den Partner*innen einer neuen Rathauskoalition im Koalitionsvertrag verbindlich vereinbart werden.

Warum ist das Instrument SEM gerade für München unverzichtbar?

München steht weiter unter Wachstumsdruck. Das bringt Chancen, aber auch Risiken mit sich, die viele Bürgerinnen und Bürger bewegen. Sie wollen, dass die Lebensqualität in München gut bleibt und möglichst noch verbessert wird. Vor allem geht es um bezahlbares Wohnen, intakte Umwelt, stadtverträgliche Mobilität und gutes Zusammenleben der unterschiedlichen Generationen und Gruppen.

Die exorbitanten Bodenpreise in München sind der Haupttreiber für die mit Abstand höchsten Wohnkosten der Republik. Bei Neubauwohnungen gehen die Bodenpreise mit bis zu 20 Euro in die monatliche Quadratmetermiete ein. Bei Bestandsverkäufen schlägt der Bodenwert mit bis zu 90 Prozent des Kaufpreises zu Buche. Die Gewinne aus zumeist leistungslosen Bodenwertsteigerungen machen für eine wachsende Zahl von Haushalten das Wohnen finanziell zur Qual.

Nur wenn die Stadt über genügend eigene Grundstücke verfügt lassen sich dauerhaft sozial gebundene und bezahlbare Mietwohnungen realisieren.

Auf der Basis reduzierter Bodenwerte können diese Grundstücke der Münchner Wohnen bzw. im Erbbaurecht anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern (z.B. Genossenschaften) für geförderte bzw. preisgedämpfte Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Das ist seit vielen Jahren eine bewährte Praxis in München. Aber die städtischen Grundstückerhöhungen neigen sich dem Ende zu.

Genau in dieser Situation ist die SEM ein unverzichtbares Rechtsinstrument. Es wurde von der Bundesgesetzgeberin bereits 1971 zusammen mit den Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eingeführt, um Ortsteile erstmalig zu entwickeln oder neu zu ordnen, „deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen“ und wurde in vielen deutschen Kommunen seither zigfach erfolgreich angewendet.

Bei einer SEM werden in der Regel alle Grundstücke zum „entwicklungsunbeeinflussten Wert“ (Ackerlandwert, ggf. Bauerwartungsland) von der Stadt angekauft und später durch Verkauf oder Erbbaurecht reprivatisiert – sogenannter „Zwischenerwerb“.

Der Wert des entwickelten Baulands wird für geförderten Wohnungsbau etwa das Zehnfache und für freifinanzierten Wohnungsbau und höherwertige Gewerbenutzungen wie Büros, Einzelhandel u.ä. bis zum Hundertfachen dieses Ankaufswertes betragen. Die sich aus der enormen Wertdifferenz ergebenden und durch Verkauf oder Vergabe von Erbbaurechten

erzielten Erlöse dienen der Refinanzierung von Tram- und U-Bahnanschluss, Straßen, öffentlichen Grünflächen, Kindertagesstätten, Schulen und anderen notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Warum ist eine Absage an das Instrument SEM leichtfertig und riskant?

Die leichtfertige Absage an eine Nutzung dieses bewährten Instrumentes weckt Begehrlichkeiten und wirft den Spekulationsturbo an. Bezahlbaren Boden in städtischer Hand als Voraussetzung für geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen wird es im Münchner Norden und Nordosten dann nicht mehr geben.

Mit dem Start vorbereitender Untersuchungen zu einer SEM wurden 2008 (Nordosten) bzw. 2020 (Norden) die Bodenpreise auf dem Stand vor Beginn der Planung und vor der Schaffung von Baurecht und Infrastruktur eingefroren – auf den sogenannten „entwicklungsunbeeinflussten Wert“.

Ein Verzicht der Stadt auf die Anwendung des Instrumentes SEM bedeutet:

- Sprunghaftes, spekulatives Wachstum der Bodenpreise in der Hoffnung auf eine angekündigte Baurechtschaffung ohne SEM.
- Aufkauf von Grundstücken durch private, gewinnorientierte Bauträger oder Projektentwicklung, überwiegend zum Bau hochpreisiger Eigentumswohnungen oder freifinanzierter Mietwohnungen.
- Damit weit weniger dauerhaft sozial gebundene, geförderte bzw. bezahlbare Mietwohnungen, denn die sind nur auf städtischen Grundstücken möglich, die der Münchner Wohnen zur Verfügung stehen bzw. im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Wohnungsbauträger wie z.B. Genossenschaften vergeben werden.
- Mehr Belastungen für alle Münchner Steuerzahler*innen für die Infrastruktur der neuen Quartiere, denn ohne SEM verbleiben auf der Grundlage städtebaulicher Verträge (z.B. nach den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN) mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerungen bei den privaten Grundeigentümer*innen und fehlen für die Refinanzierung der Infrastruktur.
- Als (theoretische) Alternative für Gebiete mit kleinteiligem Grundbesitz bleibt dann nur eine zeitraubende und mühsame Bodenordnung (Umlegung) und der Abschluss hunderter städtebaulicher Verträge – ein mit so vielen Beteiligten beispiellos komplexes Verfahren, dessen Durchführbarkeit ungewiss ist. An bisher erfolgreich abgeschlossenen großen (freiwilligen) Umlegungs- und SoBoN Verfahren wie an der Neußer Straße (Parkstadt Schwabing) oder im Werksviertel am Ostbahnhof waren jeweils weniger als ein Dutzend Eigentümer*innen beteiligt!

Eine SEM zielt auf Kooperation mit den Eigentümer*innen und nicht auf Enteignung!

Die Stadt entwickelt bei einer SEM als aktive Grundstücksentwicklerin nach Möglichkeit die Flächen nicht gegen, sondern in fairer Kooperation mit den Grundstückseigentümer*innen. Dazu dienen bei einer SEM u.a.:

- Umfassende Beteiligungs- und Informationsrechte und –pflichten für die Betroffenen.

- Möglichkeit der Eigentümer*innen zu aktiven eigenen Investitionen gem. den Zielen der Entwicklungsmaßnahme durch Abschluss einer Abwendungsvereinbarung und Zahlung eines Ausgleichsbetrages für die entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen (§ 166 Abs. 3 BauGB).
- Bildung von Investitionspartnerschaften mit anderen Eigentümer*innen oder Investor*innen, z.B. Baugemeinschaften, Genossenschaften, Bauherrngemeinschaften.
- Erwerb dinglicher Rechte (z.B. Eigentumswohnungen) im Zuge der Reprivatisierung der Grundstücke.
- Vertragliche Regelungen mit Dritten (z.B. Stadt oder kommunale Wohnungsbaugesellschaft) im Zuge der gesetzlichen Reprivatisierungspflicht
- Auskehrung von Überschüssen aus der SEM an die Eigentümer*innen, aber keine Nachschusspflicht.

Bei der SEM Freiburg-Dietenbach wurde den Eigentümer*innen z.B. mit Hilfe einer Entwicklungsgesellschaft der Stadtparkasse beim Zwischenerwerb ein Mehrfaches des Ackerlandpreises angeboten. Auch deshalb konnte das Verfahren zügig und ohne eine Enteignung durchgeführt werden.

Alle Grundeigentümer*innen, die selbst investieren oder im Zuge der Reprivatisierung Grundstücke oder z.B. dingliche Rechte von der Stadt erwerben, nehmen zudem an den erheblichen langfristigen Wertsteigerungen der Immobilien nach Abschluss der SEM teil.

Die von OB Reiter und den bisherigen Oppositionsparteien im Stadtrat zur Begründung ihrer Ablehnung einer SEM angeführte „Enteignungsdrohung“ ist ein Papiertiger.

Die Möglichkeit einer Enteignung gem. §§ 85-122 BauGB stellt die „ultima ratio“ dar, wenn keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen besteht, obwohl sich die Stadt „ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat“ (§ 169 Abs. 3 BauGB).

Dieses „schärfste Schwert“ ist aber kein Alleinstellungsmerkmal der SEM und kein ideologisches Folterinstrument. Enteignung gegen Entschädigung ist rechtsstaatlich durch das Grundgesetz in Art 14 Abs. 3 abgesichert, um die Durchsetzung von überwiegenden Interessen der Allgemeinheit gegenüber nicht mitwirkungsbereiten Grundeigentümer*innen zu ermöglichen. Das gilt z.B. auch bei der Umsetzung von Bebauungsplänen, bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, bei Baugeboten oder beim Bau von Straßen, Schienenwegen oder Flughäfen.

Nach 55 Jahren Erfahrung aus zahlreichen SEM wird von der Möglichkeit einer Enteignung nur sehr selten und in wenigen Einzelfällen Gebrauch gemacht.

Der sehr geringe Anteil an Enteignungsverfahren ergibt sich einerseits aus den strengen gesetzlichen Voraussetzungen. Andererseits erzeugen Enteignungsverfahren über mehrere Instanzen einen hohen Personal- und Zeitaufwand, den die Stadt natürlich durch erfolgreiches Verhandeln zu vermeiden versucht. Auch wenn eine Enteignung in keinem Fall angestrebt wird, so schafft nur ihre grundsätzlich offengehaltene Möglichkeit eine Gleichbehandlung aller Eigentümer*innen und eine Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung des neuen Stadtviertels erforderlichen arrondierten Fläche.

SEM reorganisieren und beschleunigen!

Das Bündnis Pro SEM fordert, dass die Politik die Gestaltung dieser Gebiete entschlossen und unter Nutzung aller Instrumente des Baugesetzbuchs in die Hände nimmt und beschleunigt weiterführt. Wenn bezahlbare Wohnungen und eine intakte Infrastruktur entstehen sollen, müssen die bestehenden Spielräume einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und das bewährte Instrument SEM konsequent genutzt werden!

Im Einzelnen heißt das:

1. An der Entwicklung von Wohnbauland im Münchner Norden und Nordosten mit dem **Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** (SEM, §§ 165 ff. BauGB) **wird ohne Wenn und Aber 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 eine Reprivatisierung weitgehend per Erbbaurecht dauerhaft zu sichern sind.
2. Für die SEM Nord wird unverzüglich eine neue, rechtssichere **Vorkaufsrechtsatzung** gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen, nachdem die bisherige Satzung im Juni 2023 durch ein Gerichtsurteil unwirksam geworden ist.
3. Die **Kommunikation** der Projekte gegenüber Eigentümer*innen, Nachbarschaft und Öffentlichkeit wird intensiviert und strategisch so ausgerichtet, dass die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele und die einzelnen Planungsschritte nachvollziehbar sind und eine möglichst breite Akzeptanz in der Stadtgesellschaft finden. Dazu muss die Stadt die Meinungsführerschaft zu den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zurückgewinnen.
4. Die Größe und Bedeutung der Stadtteilentwicklung im Nordosten und im Norden erfordert **neue Wege der Öffentlichkeitsbeteiligung**. Empfohlen wird, für beide Gebiete bereits in der Planungsphase **„Quartiersbeiräte“** einzurichten, denen neben Vertreter*innen von Stadtrat und Bezirksausschüssen sowie Expert*innen (Landschafts- und Stadtplanung, Architektur, Mobilität, sozialer Zusammenhalt, ...) auch Vertreter*innen verschiedener Nutzer- bzw. Bauherrngruppen und der Nachbarschaft angehören. Die Quartiersbeiräte beraten die beteiligten Akteure bei der projektbezogenen Konkretisierung und Umsetzung der beschlossenen Qualitätsziele.
5. Der Dringlichkeit und Bedeutung der SEM Nordost und Nord entsprechend wird vom Stadtrat zur effizienten politischen Begleitung dieser Projekte ein gesonderten **SEM-Ausschuss** mit weitgehender Entscheidungsbefugnis eingerichtet.
6. Zur effizienten Projektsteuerung und Koordinierung innerhalb der Verwaltung richtet der Oberbürgermeister eine referatsübergreifende, entscheidungsbefugte **Projektgruppe** ein. Im Lenkungsreis dieser Projektgruppe führt der OB den Vorsitz.
7. Zur Unterstützung der Projektgruppe und zur Beschleunigung des weiteren Verfahrens schaltet die Stadt so schnell wie möglich einen oder mehrere erfahrene, **treuhänderisch tätige Entwicklungsträger** ein. Damit kann auch eine

größere Flexibilität bei der Gestaltung des Anfangswertes (Ankaufspreises) für den kommunalen Zwischenerwerb erreicht werden.

8. Die vorbereitenden Untersuchungen zu den SEM Nordost und Nord werden beschleunigt fortgesetzt und abgeschlossen, so dass ein **Satzungsbeschluss für die SEM Nordost spätestens 2027** 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**.

Die vom Bündnis ProSEM bereits im März 2019 in einem offenen Brief an Oberbürgermeister und Stadtrat gerichteten **Qualitätsanforderungen** dienen als Leitlinien für die SEM im Nordosten und Norden:

- Die Anliegen der Grundeigentümer ernst nehmen - Lösungen suchen und befördern.
- Faire Angebote für Grundeigentümer bei Ausschluss von Bodenspekulation.
- Absehbare Kosten für die Infrastruktur transparent darstellen.
- Dauerhaft bezahlbares Wohnen schaffen – Spekulation mit Wohnraum ausschließen.
- Ansprechende, lebendige und sozial intakte Quartiere entwickeln.
- Gute Erreichbarkeit und nachhaltige Mobilität von Anfang an sicherstellen.
- „Grüne Infrastruktur“ und Artenvielfalt schon im Vorlauf sichern.
- Agrarstrukturelles Zukunftskonzept für den Norden und Nordosten erarbeiten.
- An der ultima ratio Enteignung festhalten um Enteignungen zu vermeiden.

Für das Bündnis ProSEM:

Stephan Reiß-Schmidt, Christian Stupka

31.03.2026

*Das **Bündnis ProSEM** (<https://www.prosem-muenchen.de/>) ist ein 2019 gegründeter parteiunabhängiger Zusammenschluss von Organisationen und Einzelpersonen. Es tritt ein für eine sozialgerechte und zielorientierte Anwendung des Instrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) in den Entwicklungsgebieten des Münchner Nordens und Nordostens. Zu den Mitgliedern gehören u.a.*

Bündnis München Sozial

DGB München

Mieterverein München

Mieter helfen Mietern

Diverse Münchner Wohnungsgenossenschaften

Verband Münchner Kulturveranstalter

Initiative #ausspekuliert

Initiative für ein soziales Bodenrecht

Verteiler:

1. Parteien und Wählerinitiativen im neuen Stadtrat
2. Fraktionen, Gruppierungen und Einzelstadträt*innen im neuen Stadtrat
3. 2. BM/künftiger OB
4. nachrichtlich: Presse; Verbände und Initiativen im Bereich Stadtentwicklung, Wohnen, Soziales