

## Pressemitteilung

Bündnis ProSEM zur Koalitionsvereinbarung des neuen Rathausbündnisses

Mittwoch, 13. Mai 2026

## SEM in der Koalitionsvereinbarung verankert, aber Leerformeln rasch mit Leben füllen!

**Neue Stadtquartiere zügig und integriert entwickeln,  
Potenzial für bezahlbare Mietwohnungen optimal ausschöpfen!**

Die Mitglieder des **Bündnis ProSEM** hatten zu Beginn der neuen Stadtratsperiode an die Rathausfraktionen appelliert, 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. Denn diejenigen, die unsere Stadt in der Daseinsvorsorge am Laufen halten, müssen sich das Wohnen in München auch morgen noch leisten können.

„Wohnen entwickelt sich in München immer stärker zum Armutstreiber. Diese Entwicklung alarmiert uns zutiefst“, betont **Saskia Adlon** für das Bündnis München Sozial.“ Ko-Sprecherin **Grit Schneider** ergänzt: „Wir brauchen eine mutige und konsequente Wohnungspolitik. Nur so kann der gesellschaftliche Zusammenhalt gesichert werden.“

### Was steht in der Koalitionsvereinbarung?

Die neue Stadtratsmehrheit will „*das Potenzial von 50.000 neuen Wohnungen durch Neubau und Umwandlung [...] so schnell wie möglich ausschöpfen*“ und „*[...] im Bereich des gemeinnützigen Wohnens die Anzahl um 6000 weitere Wohnungen in dieser Stadtratsperiode [steigern]*“ (S. 5, 9).

Gemessen daran, aber auch an den Wahlprogrammen der beiden großen Koalitionspartner\*innen, lassen die Vereinbarungen zur SEM noch Vieles offen: „*Die Federführung der Stadtentwicklungsmaßnahmen im Münchner Norden und Nordosten liegt beim Oberbürgermeister. Er wird Gespräche mit allen Beteiligten auf Augenhöhe führen. So soll zügig ein tragfähiger Konsens über die weitere Entwicklung erreicht werden. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) wird so lange aufrechterhalten, bis eine einvernehmliche Lösung erzielt worden ist. [...] Wir wollen mit den privaten Grundstückseigentümer\*innen partnerschaftlich und verlässlich zusammenarbeiten und das Privateigentum achten. [...] Unterschiedliche Vorschläge – auch gemeinsam mit Eigentümer\*innen entwickelt – werden ergebnisoffen geprüft und nach klaren Kriterien bewertet*“ (S.6, 7).

**Diese Offenheit birgt Chancen, aber auch Risiken** – je nachdem, wie sie in den nächsten Monaten mit konkreten Entscheidungen des Stadtrats ausgefüllt wird. Dazu ist die vereinbarte Federführung des Oberbürgermeisters eine gute Voraussetzung.

### Weiteren Zeitverlust und Spekulation verhindern!

Bezahlbarer Boden in städtischer Hand ist die Voraussetzung für einen hohen Anteil geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungen im Münchner Norden und Nordosten.

„Wenn Freiham fertig gebaut ist, verfügt die Stadt kaum mehr über eigene Flächen für den Wohnungsbau. Bei den Grundstückspreisen am freien Markt müssten Genossenschaften im Neubau mehr als 30 Euro Miete verlangen“, sagt **Rut Gollan**, Vorständin der Genossenschaft Wagnis. „Da müssten wir passen“.

**Daher ist unverzüglich eine rechtssichere Vorkaufssatzung für den Umgriff der SEM Nord vom Stadtrat zu erlassen.**

Damit wie in der KoAV vereinbart „*schnell, wirtschaftlich tragfähig und in ausreichendem Umfang neuer Wohnraum entsteht*“ [...] wobei ein „*besonderer Fokus [...] dabei auf der Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum [liegt]*“ (S. 7), ist die SEM ein in zahlreichen anderen Städten längst bewährtes Instrument. Mit dem gesetzlich vorgesehenen **städtischen Zwischenerwerb** der Grundstücke zum Anfangswert kann **bezahlbares Bauland für bezahlbare Wohnungen** bereitgestellt werden. Aus der Wertdifferenz zum entwickelten Bauland kann die Stadt zudem einen wesentlichen Beitrag zur Refinanzierung der erforderlichen Infrastruktur wie U-Bahn- oder Tramanschluss, öffentliche Grünflächen, Kindertagesstätten und Schulen generieren – ein in Zeiten der Haushaltskonsolidierung nicht unwesentlicher Vorteil.

„Umlegungsverfahren und städtebauliche Verträge mit mehreren hundert Eigentümer\*innen würden – so sie überhaupt möglich wären – zu einem hohen Organisationsaufwand und einem erheblichen weiteren Zeitverlust führen. Eine unkoordinierte Entwicklung der großen Gebiete mit einzelnen kooperationsbereiten Eigentümer\*innen kann die angestrebte ökologische und soziale Qualität nicht erreichen“, erläutert Bündnissprecher **Stephan Reiß-Schmidt**.

Bereits 2019 scheiterten Versuche der damaligen Stadtratsmehrheit, eine rechtlich zulässige und finanziell vorstellbare Alternative zu einer SEM („Kosmo“) zu realisieren. Das hat viel Zeit gekostet. In Freiburg dagegen wurde 2015 die SEM Dietenbach gestartet, bei der etwa 400 Eigentümer\*innen einvernehmlich kooperierten und mit einem fairen Preis für ihre Grundstücke abgefunden wurden. Dort rollen bereits die Bagger. Wie dieses und viele andere Beispiele zeigen ist eine in der KoAV angestrebte „*partnerschaftliche Zusammenarbeit*“ auch im Rahmen einer SEM möglich.

Wenn die ersten Bauabschnitte im Münchner Nordosten nicht spätestens 2030 in die Realisierung gehen, sind die Zielzahlen für geförderte und preisgebundene Mietwohnungen in München mittelfristig nicht zu halten und auch eine Nutzung als Olympisches Dorf wird nicht möglich sein.

**Es ist daher im Stadtrat eine klare Zeitlinie zu beschließen, bis wann die Sondierung und Prüfung abgeschlossen sein muss, ob mit den Eigentümern eine adäquate Alternative zur SEM (gemäß § 165 Abs. 3 Ziff 3. BauGB) gefunden und vereinbart werden kann.**

#### **FAZIT:**

#### **Drei Schritte, um die Koalitionsvereinbarung zum Thema SEM rasch mit Leben zu füllen**

1. 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.
2. Der Stadtrat muss ein **klares Zeitfenster** beschließen, in dem Alternativen zur SEM insbesondere mit den Grundeigentümern geprüft und zum Ergebnis gebracht werden. Im Stadtrat und in der Verwaltung sollten unter Führung des Oberbürgermeisters **effektive Strukturen** zur Bearbeitung und Vorbereitung von Entscheidungen eingerichtet werden.
3. Die **vorbereitenden Untersuchungen** zu den SEM Nordost und Nord müssen beschleunigt und **bis 2027** abgeschlossen werden, um beim Scheitern von Alternativen unverzüglich die erforderlichen **förmlichen Beschlüsse** für städtebauliche Entwicklungsbereiche zu fassen.

Ansprechpartner: Christian Stupka, [stupka@brberatung.de](mailto:stupka@brberatung.de), 0170 9168056

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*

*Sozialpolitisches Forum München*

*DGB München*

*DMB Mieterverein München*

*Mieter helfen Mietern*

*Diverse Münchner Wohnungsgenossenschaften*

*Verband Münchner Kulturveranstalter*

*Initiative #ausspekuliert*

*Initiative für ein soziales Bodenrecht*