Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

**Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk**
Stadtbaurätin

I. An die Stadtratsfraktion Die Linke
Rathaus

19.10.2026

**80% bezahlbare Wohnungen bei Befreiungen von Bebauungsplänen
Az. D-HA II/V1 0241.0-41-0127
Antrag Nr. 26-32 / A 00167 von der Die Linke Fraktion im Münchner Rathaus
vom 26.08.2026, eingegangen am 26.08.2026**

Sehr geehrte Kolleg*innen,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich hierbei um den Vollzug des Baugesetzbuches sowie den Abschluss Sozialer Bindungsverträge handelt.
Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 26.08.2026 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Der Antrag zielt darauf ab, den Anteil geförderter Wohnungen im Rahmen der Nachverdichtung auf 80 % des neuentstehenden Wohnbaurechts (also das Vierfache der aktuellen Regelung) zu erhöhen und damit mehr bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt München zu schaffen.
Der sog. "40-%-Beschluss" findet Anwendung, wenn eine Ermessensentscheidung der Verwaltung darüber stattfindet, ob im Einzelfall eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen kann und sollte.
In der Vergangenheit wurden im Rahmen des sog. 40%-Beschlusses für Befreiungen, 40% des durch die Befreiung neuentstehenden Wohnbaurechts im geförderten Wohnungsbau (E-OF (Einkommensorientierte Förderung), München-Modell-Miete) gebunden. Aufgrund der anhaltenden Engpässe in der staatlichen EOF und den kommunalen Haushaltseinsparungen wurde die Quote mit Beschlussfassung vom 17.12.2025 (Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN), Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) auf einen Nachweis von 20 % im preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) reduziert. Aktuell stehen keine ausreichenden staatlichen und städtischen Mittel zur Verfügung, diese Quote verbindlich und rechtssicher wieder anzuheben.
Dies gilt sowohl für eine Anhebung auf 80 % des neuentstehenden Wohnbaurechts im Wege der Befreiung von den Festsetzungen eines bereits bestehenden Bebauungsplans, als auch

für die Alternative eines neu zu erlassenden Bebauungsplans, der in Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Quote fordert.
Bei einer Neuplanung würden im Übrigen Planungskosten ausgelöst, die den kommunalen Haushalt situativ und unkoordiniert belasten würden. Eine solche „Mosaikplanung“ ist aktuell haushalterisch nicht abbildbar.
Letztlich würden im Rahmen einer Neuplanung die Grundzüge der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zum Tragen kommen, die aufgrund der beiderseitigen Kostenverteilung von Kommune und Bauherr*innen eine Quote von 80 % gefördertem und sozialem Wohnraum nicht zulässt (u.a. Wegfall der Querfinanzierung für Schulen und Kitas).

Schließlich muss erwähnt werden, dass die Neubautätigkeit sowohl in der Nachverdichtung als auch in neuen Bebauungsplänen von der aktuellen Wirtschafts- und Zinslage spürbar belastet wird. Viele Vorhaben sind derzeit kaum finanzierbar.
Auch wenn das Ziel sozialpolitisch nachvollziehbar ist, würde eine Erhöhung der Förderquote auf 80 % dazu führen, dass die Bautätigkeit in diesen meist innerstädtischen Lagen mit hohen Baukosten völlig zum Erliegen kommt.

Sollten sich die finanziellen Rahmenbedingungen im geförderten Wohnungsbau sowohl staatlich als auch kommunal entspannen und kann den jeweiligen Bauträger*innen dadurch verbindlich eine Förderung zugesagt werden, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen geeigneten Vorschlag unterbreiten, zu höheren Förderquoten zurückzukehren, wenn dies im Gesamtzusammenhang darstellbar ist. Hierfür wird es zunächst erforderlich sein, die allgemeinen Förderkonditionen der Wohnungsbaumodelle an die aktuelle Haushaltslage anzupassen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin