Telefon: 0 233-25507

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-1

Vierte Programmanpassung von „Wohnen in München VII“

Evaluation der Kommunalen EOF (Einkommensorientierte Förderung) und einmalige Verlängerung bis 30.06.2027

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01962

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Regulärer Ablauf der Kommunalen EOF (Einkommensorientierte Förderung) zum 31.12.2026
Inhalt	• Evaluation der Kommunalen EOF • Verlängerung der Kommunalen EOF einmal bis zum 30.06.2027
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Finanzmittel der Kommunalen EOF werden für in weit fortgeschrittener Planung befindliche Vorhaben weiterhin zur Verfügung gestellt. Durch die Beschlussvorlage werden keine zusätzlichen Finanzmittel gebunden
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs-vorschlag	Verlängerung der Kommunalen EOF für ausgewählte genossenschaftliche Vorhaben bis zum 30.06.2027
Gesucht werden kann im RIS auch unter	EOF; Kommunale EOF
Ortsangabe	(-/-)

**Vierte Programmanpassung von
„Wohnen in München VII“**

Evaluation der Kommunalen EOF (Einkommensorientierte Förderung) und einmalige Verlängerung bis 30.06.2027

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01962

Anlage:
1. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 12.11.2026

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 02.12.2026 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Ausgangslage zur Kommunalen EOF

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626, wurde die Kommunale Einkommensorientierte Förderung (im Folgenden: Kommunale EOF) als zeitlich befristetes kommunales Förderinstrument beschlossen.

Hintergrund war die seinerzeit bestehende Unsicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit staatlicher Fördermittel im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaates Bayern. Mit der kommunalen Förderung sollte gewährleistet werden, dass bereits angelaufene und in Bauvorbereitung befindliche Wohnungsbauvorhaben weiterbetrieben und ein Stillstand im (geförderten) Wohnungsbau verhindert wird. Insbesondere die auf städtischen Vergabeflächen vorgesehenen geförderten Mietwohnungsbauvorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften sollten an ihren abgestimmten Finanzierungen festhalten und gefördert werden können. Damit wurden aufwendige und kostenintensive Neuausschreibungen vermieden. Gleichzeitig war eine Förderung dieser Projekte notwendig, da auf kommunalen Flächen aufgrund des dort vorgesehenen Vergabemixes keinerlei Möglichkeit besteht, Förderausfälle über einen freifinanzierten Anteil auszugleichen.

Die Kommunale EOF wurde entsprechend der damaligen Bedarfs- und Haushaltslage befristet ausgestaltet und endet nach der geltenden Beschlusslage mit Ablauf des 31.12.2026. Das Enddatum ist bezogen auf die Erteilung von Bewilligungsbescheiden, nicht auf Auszahlungen, die aufgrund der Bewilligungsbescheide zu leisten sind.

2. Evaluation der Kommunalen EOF und Verlängerung zu Gunsten von ausgewählten Genossenschaftsprojekten

2.1 Evaluation der Kommunalen EOF

Mit der Kommunalen EOF konnten bisher 113 dringend benötigte Wohneinheiten mit Hilfe des städtischen Einsatzes gefördert werden. Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 37,3 Mio. € bewilligt. Zudem wurde mit diesem kommunalen Mitteleinsatz der Bau von insgesamt rund 380 Wohnungen im Ganzen möglich gemacht, die ohne den EOF-Anteil nicht hätten begonnen werden können.

2.2 Verlängerung zu Gunsten von ausgewählten Genossenschaftsprojekten

Zusätzlich zu den bereits bewilligten und auf den Weg gebrachten Vorhaben sind fünf weitere Projekte für die Kommunale EOF in Freiham – Nord mit einer Fördersumme von insgesamt ca. 39 Mio. € vorgesehen. Die Genossenschaftsprojekte haben erst Ende 2025 den Zuschlag für die Baugrundstücke im 1. Realisierungsabschnitt Freiham – Nord erhalten. Bei diesen genossenschaftlichen Vorhaben haben sich die ursprünglich vorgesehenen zeitlichen Abläufe in diesem Jahr aus projektbezogenen Gründen verzögert. Eine Antragstellung auf Förderung in der Kommunalen EOF ist bei diesen Vorhaben erst ab dem 01.01.2027 möglich. Eine Inanspruchnahme der staatlichen EOF ist nicht möglich, weil die Bewerbungsfrist für das sog. Jahresbauprogramm 2027 für die Projekte zu kurz war und die neuen Konditionen im Übrigen eine wirtschaftliche Umsetzung der Vorhaben gar nicht möglich machen.

Um zu vermeiden, dass die Vorhaben aufgrund der eingetretenen Verzögerung aus der vorgesehenen Förderung fallen (und damit auch die Grundstücksvergaben an die ausgewählten Genossenschaften rückgängig gemacht werden müssten), soll die Kommunale EOF gemäß den Konditionen vom 28.05.2025 **einmalig** bis zum **30.06.2027** verlängert werden. Die Frist bezieht sich im Gegensatz zur Beschlussfassung vom 28.05.2025 auf den Eingang des Förderantrags. Die Anträge selbst müssen im Nachgang bis zum 31.12.2027 bewilligt werden. Eine Bewilligung bis zum 30.06.2027 kann neben der aufwendigen Umstellung und Anpassung an die geänderte Landesförderung nicht garantiert werden.

Förderanträge, die nach dem 30.06.2027 eingehen, können aus haushälterischen Gründen nicht mehr berücksichtigt und bewilligt werden. Die Kommunale EOF ist ein freiwilliges Förderprogramm der Landeshauptstadt München, auf dessen Bestand kein Rechtsanspruch besteht.

München-Modell-Genossenschaften – Wahlrecht hinsichtlich der alten und neuen Konditionen des Förderprogramms München Modell

Bei den fünf Projekten in Freiham ist im Quotenmix auch ein wesentlicher Anteil an Wohnungen im München Modell-Genossenschaften enthalten. Auch diesbezüglich haben bereits umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsanfragen bzw. Finanzierungszusagen bei und von Banken mit den derzeit geltenden Förderkonditionen stattgefunden.

Gleichzeitig erarbeitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Vorschläge, den kommunalen Finanzaufwand gerade im städtischen München-Modell in den kommenden Jahren zu reduzieren. Sollten sich die Förderkonditionen im München Modell bis zur Einreichung der Förderanträge geändert haben, wird den hier behandelten Vorhaben bereits jetzt ein **Wahlrecht** hinsichtlich der alten und der neuen Konditionen eingeräumt. Durch die Wahl der alten oder neuen Konditionen soll verhindert werden, dass die Vorhaben trotz Sicherung der Kommunalen EOF nicht umgesetzt werden können, weil die Konditionen des neuen München Modells so kurzfristig nicht mit der umfangreich abgestimmten Finanzierung der Banken zusammengebracht werden kann.

3. Finanzierung

Die bisher im MIP eingestellten Finanzmittel für die Kommunalen EOF in Höhe von ca. 39 Mio. € sollen weiterhin für die beschriebenen fünf Genossenschaftsprojekte verfügbar bleiben, so dass es im bereits beschlossenen Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) keine Veränderungen gibt. Das bisher geltende MIP gilt auch über den 1.1.2027 hinaus fort. Der Vollständigkeit halber wird hier das MIP in der weiter geltenden Variante 630 dargestellt (MIP alt entspricht MIP neu).

MIP alt:

Kommunale EOF (WiM VII)
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmennummer 7865, Rangfolgen-Nr. 023

(EURO in 1.000)

Gruppe Bez. (Nr.)	**Gesamt-kosten**	**Finanz. bis 2025**	**Programmjahr 2026-2030**						**nachrichtlich**	
			Summe	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Rest 2032 ff**
B (925)	86.400	0	58.100	12.960	27.860	15.840	1.440	0	0	28.300
B (985)	57.600	0	32.900	8.640	12.740	10.560	960	0	0	24.700
Summe	144.000	0	91.000	21.600	40.600	26.400	2.400			53.000
St.A.	144.000	0	91.000	21.600	40.600	26.400	2.400	0	0	53.000

Abkürzungen

(925) = Gewährung von Darlehen an kommunale Sonderrechnungen

(985) = Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen an kommunale Sonderrechnungen

St. A. = Städtischer Anteil

MIP neu:

Kommunale EOF (WiM VII)
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmennummer 7865, Rangfolgen-Nr. 023

(EURO in 1.000)

Gruppe Bez. (Nr.)	**Gesamt-kosten**	**Finanz. bis 2025**	**Programmjahr 2026-2030**						**nachrichtlich**	
			Summe	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Rest 2032 ff**
B (925)	86.400	0	58.100	12.960	27.860	15.840	1.440	0	0	28.300
B (985)	57.600	0	32.900	8.640	12.740	10.560	960	0	0	24.700
Summe	144.000	0	91.000	21.600	40.600	26.400	2.400			53.000
St.A.	144.000	0	91.000	21.600	40.600	26.400	2.400	0	0	53.000

Abkürzungen

(925) = Gewährung von Darlehen an kommunale Sonderrechnungen

(985) = Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen an kommunale Sonderrechnungen

St. A. = Städtischer Anteil

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Stadtkämmerei hat gemäß der Stellungnahme vom 12.11.2026 keine Einwände erhoben (siehe Anlage 1).

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 wurden über die Beschlussfassung unterrichtet.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Dr. Köning, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Smolka ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur bisherigen Umsetzung und Evaluation des Programms Kommunalen EOF (Einkommensorientiere Förderung) zur Kenntnis.
2. Die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626, bis zum 31.12.2026 befristete „Einkommensorientierte Förderung - Kommunale EOF“ wird einmalig bis zum 30.06.2027 verlängert. Die Bewilligung der bis zum 30.06.2027 eingegangenen Förderanträge hat bis spätestens 31.12.2027 zu erfolgen.
3. Für die von der Beschlussvorlage betroffenen fünf genossenschaftlichen Vorhaben wird für die gleichzeitig zu errichtenden München Modell-Wohnungen ein Wahlrecht bis zum 30.06.2027 zwischen der bisherigen München Modell-Förderung und einer ggf. bis dahin neu gefassten München Modell-Förderung eingeräumt.
4. Der Stadtrat beschließt, das Mehrjahresinvestitionsprogramm zur Kommunalen EOF in der bisherigen Fassung zu belassen.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende — Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-1

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Bildung und Sport
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
14. An das Sozialreferat
14. An die Stadtkämmerei

z. K.

Am

Datum: 12.11.2026

[redacted]
Tel.: +49 (89) 233-92172
E-Mail: [redacted]

Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

Vierte Programmanpassung von
„Wohnen in München VII“
Evaluation der Kommunalen EOF (Einkommensorientierte Förderung) und einmalige Verlängerung bis 30.06.2027

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01962

Beschlussvorlage für den Planungsausschuss am 02.12.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die vorliegende Beschlussvorlage keine Einwände.

Mit der vorgesehenen einmaligen Verlängerung der Kommunalen EOF bis zum 30.06.2027 ist keine Ausweitung des bestehenden Finanzrahmens verbunden. Die für die fünf genossenschaftlichen Wohnungsbauvorhaben vorgesehenen Fördermittel in Höhe von rund 39 Mio. € sind bereits im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 (MIP) berücksichtigt.

Im Rahmen der Schlussabgleiche 1 und 2 werden Mittelansätze des Jahres 2027 in die Folgejahre verschoben. Nach derzeitiger Einschätzung wird davon ausgegangen, dass die verbleibenden Mittel für 2027 ausreichen.

Nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens zum 31.12.2027 sind die noch erforderlichen Haushaltsmittel unter Berücksichtigung der bereits eingegangenen Verpflichtungen zu überprüfen. Nicht mehr benötigte Mittel sind im Rahmen der nächsten Haushaltsplanung entsprechend zu reduzieren.

Die Stadtkämmerei bittet darum, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Gezeichnet

[redacted] am 12.11.2026