

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

A) Reaktion auf den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung für die Einkommensorientierte Förderung durch die Landeshauptstadt München:

Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung (EOF)

B) „Bezahlbaren Wohnungsbau auch künftig ermöglichen: EOF und Bautätigkeit retten!“ Antrag Nr. 20-26 / A 05549 von der SPD / Volt – Fraktion vom 04.04.2025

C) „Verfassungsauftrag ernst nehmen: Erhöhung der Wohnraumförderung und bessere Verteilung nach Brennpunkten des Bedarfs in Bayern“ Antrag Nr. 20-26 / A 05518 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 25.03.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626

Anlagen:

1. Schreiben an Herrn Ministerpräsident Dr. Markus Söder vom 18.11.2024
2. Antrag Nr. 20-26 / A 05549 der SPD / Volt – Fraktion vom 04.04.2025
3. Antrag Nr. 20-26 / A 05518 der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 25.03.2025
4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 bis 2029
5. Stellungnahme des Sozialreferats vom 25.04.2025

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2025

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Ausfall der Finanzmittel im staatlichen Wohnungsbauprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
Inhalt	• Darstellung der Auswirkungen des Ausfalls der staatlichen Mittelzuweisung im Rahmen der staatlichen EOF • Einführung einer kommunalen EOF, befristet bis zum 31.12.2026.

Gesamtkosten / Gesamterlöse	• Finanzmittel für die kommunale EOF beträgt verteilt auf die Haushaltsjahre 2025-2029: 144 Mio. € • Keine zusätzlichen Finanzmittel über „Wohnen in München VII“ hinaus erforderlich, da Finanzmittel von anderen Maßnahmen zu Gunsten der kommunalen EOF verwendet werden. • Reduzierung der investiven Ansätze in den Jahren 2025 - 2027 im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 wird in Teilen rückgängig gemacht
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Einführung einer kommunalen EOF für die Jahre 2025 und 2026
Gesucht werden kann im RIS auch unter	EOF; Kommunale EOF; München Modell, Geförderter Wohnungsbau; Wohnen in München
Ortsangabe	(-/-)

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

A) Reaktion auf den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung für die Einkommensorientierte Förderung durch die Landeshauptstadt München:

Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung (EOF)

B) „Bezahlbaren Wohnungsbau auch künftig ermöglichen: EOF und Bautätigkeit retten!“ Antrag Nr. 20-26 / A 05549 von der SPD / Volt – Fraktion vom 04.04.2025

C) „Verfassungsauftrag ernst nehmen: Erhöhung der Wohnraumförderung und bessere Verteilung nach Brennpunkten des Bedarfs in Bayern“ Antrag Nr. 20-26 / A 05518 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 25.03.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2025
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Kurzübersicht	3
2. Wohnungsbauförderung	3
2.1 Einkommensorientierte Förderung	4
2.2 München-Modell-Miete	5
2.3 Verpflichtung zum Neubau von geförderten Wohnungen	5
3. Überblick über die derzeitige Situation in der EOF und im München Modell-Miete ...	7
4. Rechtliche Auswirkungen nicht ausreichender EOF-Fördermittel	9
5. Kommunale EOF und Maßnahmenkatalog	9
5.1 Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung	9
5.2 Anpassung im Rahmen des 40%-Beschlusses für Befreiungen	12
5.3 Anpassung der Förderkonditionen und weiterer Programmmodalitäten	13
5.3.1 Anpassung der Erstvermietungsrenten und Förderkonditionen in der EOF	13
5.3.2 Anpassung der Erstvermietungsrenten und Förderkonditionen im München-Modell-Miete	13
5.4 Anpassung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus	14

6.	Finanzierung der kommunalen EOF.....	15
6.1	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit.....	15
6.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit.....	16
6.3	Sparsame Haushaltswirtschaft.....	15
6.4	Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025-2029.....	17
7.	Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 05549.....	18
8.	Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 05518.....	19
9.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	19
II.	Antrag der Referentin	20
III.	Beschluss.....	24

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates. Eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war nicht möglich, da noch stadtinterne Abstimmungen erforderlich waren. Eine Direktbehandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nicht weiter zu verzögern.

1. Kurzübersicht

Mit dieser Beschlussvorlage werden die Auswirkungen der kurz- und mittelfristigen Kürzung¹ der Finanzmittel der staatlichen Einkommensorientierten Förderung und die Einführung einer städtischen kommunalen Einkommensorientierten Förderung dargestellt. Insbesondere ergeben sich Auswirkungen auf folgende Themen im Zusammenhang zum geförderten Wohnungsbau in München:

- Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“
- Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- München-Modell-Miete (MM)
- Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) 2017, 2017 Plus und 2021
- 40 % Beschluss für Befreiungen
- Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau
- Vergabe von städtischen Flächen für den geförderten Wohnungsbau
- Geförderter Wohnungsbau der Münchner Wohnen

Im Rahmen der Beschlussvorlage werden Vorschläge gemacht, wie der geförderte und bezahlbare Wohnungsbau trotz ausbleibender staatlicher Finanzmittel weiterhin umgesetzt werden kann, ohne dabei laufende und zukünftige Verfahren (weiter) zu verzögern.

2. Wohnungsbauförderung

Noch bevor die Weimarer Reichsverfassung in Artikel 155 eine „gesunde Wohnung“ als konstitutionelles Anrecht eines jeden Bürgers und einer jeden Bürgerin ausgelobt hat, hat sich der Freistaat Bayern schon 1918 kurz nach Ausruf der bayerischen Republik dem Thema des sozialen Wohnungsbaus verschrieben. Bereits 1918 sollte durch die Gründung des Ministeriums für Soziale Fürsorge dem durch die Wirrungen des ersten Weltkrieges hervorgerufenen Wohnungsnotstand begegnet werden. Nicht zufällig fallen in diese Jahre die Gründungen der ersten großen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Bayern. Auch bundesweite Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor zu hoher Mietbelastung wie dem Reichsmietengesetz aus Dezember 1922, das zur Bekämpfung der Inflation eine sog. Friedensmiete festsetzte, legten zu dieser Zeit den Grundstein für die Entstehungsgeschichte der sozialen Wohnraumförderung in Bayern und der späteren Bundesrepublik.

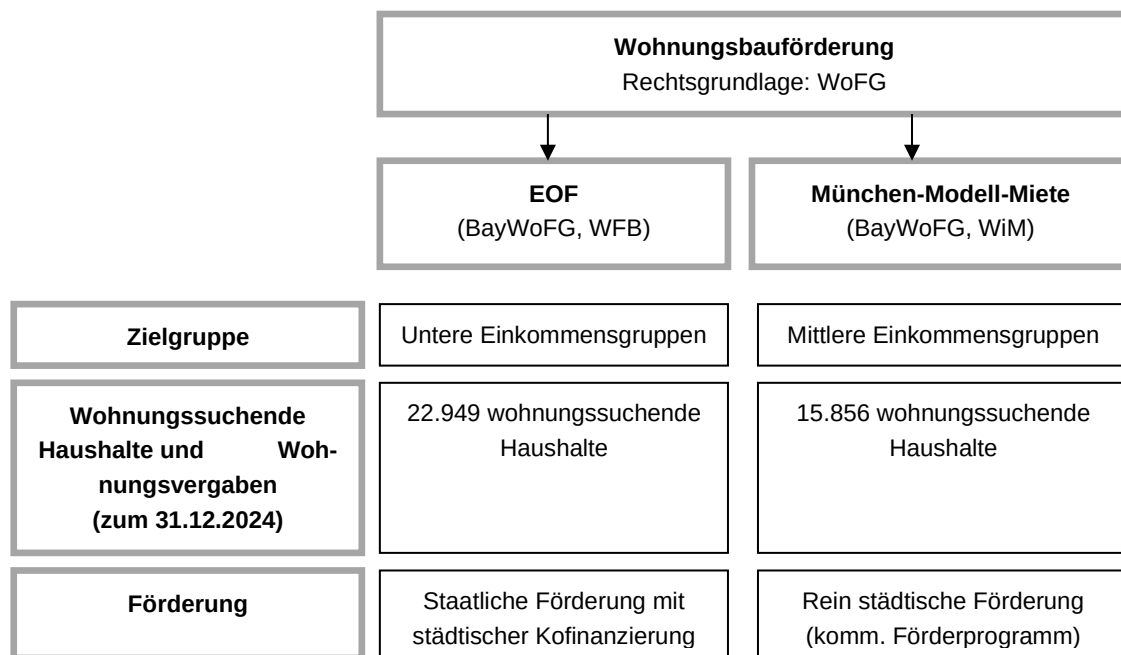
Ziel und Zweck der Wohnungsbauförderung sind in § 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) auf Bundesebene geregelt. Das Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) konkretisiert den Zweck und die Ziele in Art. 1 und Art. 2 des Gesetzestextes für den Freistaat Bayern. Dort heißt es:

¹ Mit Kürzung ist im Rahmen dieser Beschlussvorlage eine geringere Zuweisung an EOF-Mittel durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr an die Landeshauptstadt München im Vergleich zu den Vorjahren gemeint.

„Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (Wohnraumförderung). Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für die Wohnraumförderung durch Bereitstellung von Mitteln aus dem **Staatshaushalt**, durch Übernahme von Bürgschaften und durch Bereitstellung von Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt. Gemeinden und Gemeindeverbände können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen.

Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende (...).“

Um die genannten Ziele der Wohnungsbauförderung kommunal umzusetzen, wird seit mehr als 30 Jahren das wohnungspolitische Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München regelmäßig fortgeschrieben. Das jüngste Programm „Wohnen in München VII“ wurde am 21.12.2022 für die Jahre 2023 bis 2028 vom Stadtrat beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705). Mit den Fördermodellen der Einkommensorientierten Förderung und dem München-Modell-Miete haben sich seit Jahrzehnten Wohnungsförderprogramme etabliert, die seit der Erstauflage von Wohnen in München im Jahr 1989 hinter einer Erfolgsbilanz von **ca. 47.500 geförderten Wohnungen bei einem kommunalen Finanzmitteleinsatz von 2,46 Milliarden €** stehen (Stand: 31.12.2023).



Übersicht 1: Überblick über Wohnungsbauförderung. Quelle: Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

2.1 Einkommensorientierte Förderung

Das soziale Wohnungsbauprogramm des Freistaates Bayern im Bereich des Mietwohnungsbaus ist die Einkommensorientierte Förderung. Die EOF wird grundsätzlich aus Mitteln des Freistaates Bayern und des Bundes finanziert. Aufgrund der hohen Baukosten in der Landeshauptstadt München werden Vorhaben in der EOF seit Jahren aber auch mit Mitteln des städtischen Haushalts mitfinanziert. Damit ist die Landeshauptstadt München die derzeit einzige Stadt in Bayern mit einer eigenen Kofinanzierung in der EOF (macht etwa 40 % der Vorhabenförderung aus).

Die Vorgaben zur Umsetzung der EOF sind in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Freistaates Bayern festgehalten. In den WFB ist dabei beispielsweise geregelt, wie hoch die Förderung für ein bestimmtes Vorhaben ausfällt oder welche besonderen

technischen Vorgaben eingehalten werden müssen. Neben Maßgaben zur Wohnungsgröße spielen hier auch Regelungen zur Barrierefreiheit der Wohnungen eine wichtige Rolle. Auch die sog. „zumutbare Miete“, also die Miete, die einem EOF-Haushalt im Lichte seines Haushaltseinkommens noch zugemutet werden kann, legen die WFB fest.

Bedarf in der EOF: Derzeitig gibt es in München 22.949 wohnungssuchende EOF-Haushalte (Stand: 31.12.2024). Im Jahr 2024 erfolgten insgesamt 2.282 Wohnungsvergaben in Bestands- und Neubauwohnungen. Es besteht damit eine weiterhin hohe Nachfrage nach EOF-Wohnungen (vgl. auch für die Vorjahre die Bekanntgabe im Stadtrat „Wohnen in München VII“ Erfahrungsbericht für das Jahr 2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 16061 vom 02.04.2025).

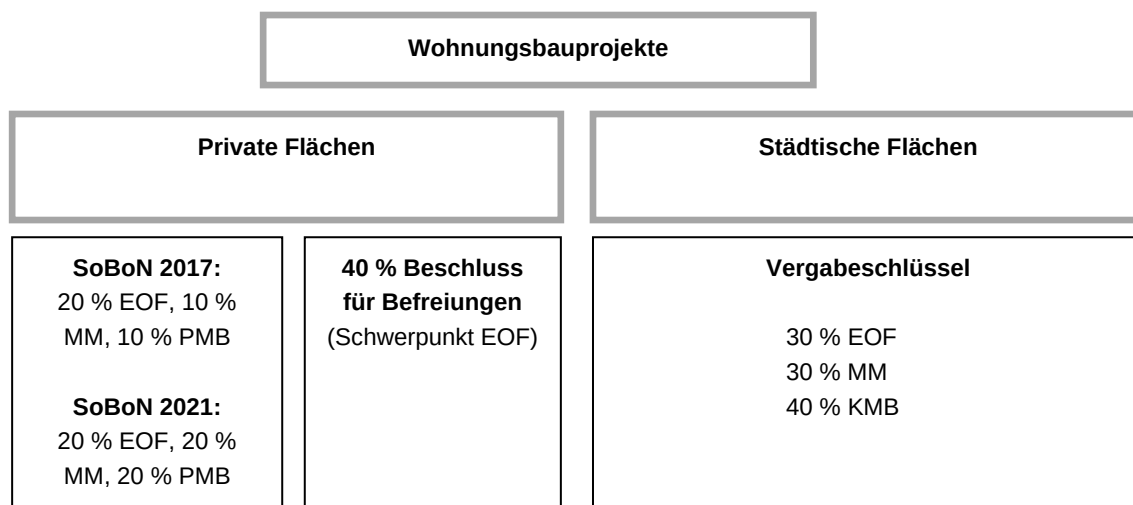
2.2 München-Modell-Miete

Neben der staatlichen EOF bildet das München-Modell-Miete (bzw. -Genossenschaften) eine weitere wichtige Stütze im geförderten Wohnungsbau der Landeshauptstadt München. Das München-Modell-Miete ist ein rein kommunales Wohnungsbauförderprogramm nach Art. 1 S. 2 BayWoFG und lehnt sich in seiner Umsetzung stark an die Regelungen der WFB an, lässt einzelfallbezogen aber ausdrücklich Abweichungen zu. Die Finanzierung dieses Modells erfolgt ausschließlich aus dem Haushalt der Landeshauptstadt München. Das München-Modell-Miete hat sich seit vielen Jahren als wichtiger Bestandteil des bezahlbaren Wohnens entwickelt und wird in „Wohnen in München“ fortgeschrieben und stetig weiterentwickelt (Erstvermietungsmiten, Förderkonditionen, Mittelausstattung usw.).

Bedarf im München-Modell-Miete: Derzeitig gibt es 15.856 wohnungssuchende München Modell-Haushalte (Stand: 31.12.2024). Im Jahr 2024 erfolgten insgesamt 259 Wohnungsvergaben in Neubauwohnungen. Es besteht damit eine weiterhin hohe Nachfrage an München Modell-Wohnungen (vgl. auch für die Vorjahre die Bekanntgabe im Stadtrat: „Wohnen in München VII“ Erfahrungsbericht für das Jahr 2024 Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 16061 vom 02.04.2025).

2.3 Verpflichtung zum Neubau von geförderten Wohnungen

Das Zusammenspiel der oben genannten Gesetze, Vorschriften und Beschlüsse bildet die Grundlage für geförderte Neubauvorhaben in der Landeshauptstadt München. Der geförderte Wohnungsbau spielt dabei insbesondere auf folgenden Flächen eine wichtige Rolle:



Übersicht 2: Nachweis von geförderten Wohnungen Quelle: Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Erläuterungen: EOF = Einkommensorientierte Förderung, MM = München-Modell-Miete, PMB = Preisgedämpfter Mietwohnungsbau, KMB = Konzeptioneller Mietwohnungsbau)

Bei der Errichtung von sozialverträglichem Wohnraum wirken private Bauträger*innen und

Bestandshalter*innen ebenso mit wie die Münchner Wohnen oder staatliche Wohnungsbauunternehmen wie z.B. die Stadibau GmbH oder die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Daneben leisten aber auch Arbeitgeber*innen wie die Stadtwerke München GmbH oder die zahlreichen Wohnungsbaugenossenschaften einen wichtigen Beitrag für die Entstehung bezahlbaren Wohnraums in der Landeshauptstadt München.

Die in Übersicht 2 dargestellten Flächen im kurzen Überblick:

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) bei Bebauungsplanverfahren: Über die Regelungen zur SoBoN ist insbesondere auf privaten Entwicklungsflächen ein gewisser Anteil der neuentstehenden Wohnungen in der EOF und im MM nachzuweisen. So sind bei Projekten nach der SoBoN 2017 beispielsweise 10 % der Wohnbaufläche im München-Modell-Miete und 20 % in der Einkommensorientierten Förderung zu entwickeln. Bei Vorhaben nach der SoBoN 2021 liegt der Anteil im München-Modell-Miete bei 20 %; der Anteil in der EOF liegt auch hier bei 20 %.

Vergabe von städtischen Flächen mit gefördertem Wohnungsbau: Auf städtischen Vergabeflächen, auf denen vor allem auch die Münchner Wohnen und Wohnungsbaugenossenschaften Wohnungen bauen, sind grundsätzlich 30 % der neu entstehenden Wohnungen in der EOF, 30 % im München-Modell-Miete und 40 % im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zu errichten.

40 % Beschluss für Befreiungen: Hauptanwendungsfall ist eine Erhöhung der Wohnbaugeschossfläche eines gültigen Bebauungsplans durch die Erteilung einer Befreiung von dessen Festsetzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB). Dabei ist ein Anteil von 40 % der neu entstehenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Die Verteilung auf die Fördermodelle EOF und München-Modell variiert je nach Größe des Vorhabens, wobei der derzeitige Schwerpunkt auf der EOF liegt.

Sektoraler Bebauungsplan: Die Anwendungsvoraussetzungen für Fälle innerhalb eines Sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB wurden bereits mit dem Optimierungsbeschluss für Bauleitplanverfahren vom 02.10.2024 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11344) angepasst und werden im Rahmen dieser Beschlussvorlage nicht weiter behandelt. Die Rechtsgrundlage für sektorale Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2d BauGB) ist mit Ablauf des 31.12.2024 entfallen.

Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus: Für die auf SoBoN-Flächen und auf städtischen Vergabeflächen zu errichtenden EOF-Wohnungen wird durchschnittlich in einem Zeitraum von ca. 3-5 Jahren ein EOF-Förderantrag gestellt. Dies liegt daran, dass bis zum EOF-Förderantrag z.B. noch die Objektplanung und Finanzierung erforderlich ist und bei städtischen Vergaben zudem Ausschreibungs- und Vergabebeschlüsse in den Stadtrat eingebracht und Ausschreibungen durchgeführt werden müssen. Das Stellen eines Antrages liegt dabei im Ermessen der Bauträgerinnen und Bauträger und erfolgt nach Abschluss der jeweiligen Planungsschritte.

Die Projekte der zuvor genannten Akteure werden dabei einheitlich mit der Wohnungsbauförderung nach EOF bzw. MM gefördert. Eine Priorisierung bestimmter Akteure oder Vorhaben gibt es dabei nicht. Auch die Voraussetzungen für die Auszahlung der Wohnungsbauförderung ist bei allen Vorhaben und Akteuren gleich.

Münchner Mischung: Die zuvor genannten Quoten tragen zur sogenannten "Münchner Mischung" bei, das heißt zu einem vielfältigen Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen Quartieren. Durch die Münchner Mischung wird seit Jahrzehnten die soziale Verträglichkeit neu entstehender Quartiere in der Landeshauptstadt München gesichert und damit ein entscheidender Beitrag für eine offene und bezahlbare Stadtgesellschaft geleistet.

3. Überblick über die derzeitige Situation in der EOF und im München Modell-Miete

In den Jahren 2018 – 2021² konnten im jährlichen Schnitt etwa 890 EOF-Wohnungen in der Landeshauptstadt München gefördert werden. Vom Freistaat Bayern und der Bundesrepublik Deutschland wurden hierfür im Schnitt zusammen ca. 110 Mio. € pro Jahr zur Verfügung gestellt.³

Um die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus zu erhöhen, der u.a. durch die gedeckelten Mieten nicht für jede Projektentwicklung interessant ist, hat die Bayerische Staatsregierung unter der Federführung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Jahr 2022 den sog. „**Wohnungsbau-Booster**“ für Bayern beschlossen. Dieses Maßnahmenpaket hat insbesondere die Förderlandschaft und die damit einhergehenden Konditionen des geförderten Wohnungsbaus für die Bauwirtschaft deutlich verbessert. Ziel war es, neue und verbesserte Anreize zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in ganz Bayern zu setzen. Der „Wohnungsbau-Booster“ wurde bayernweit von der Bauwirtschaft begrüßt und in der Folge auch konsequent in Anspruch genommen. Die Maßnahmen haben durch die verbesserten Förderkonditionen aber gleichzeitig dazu geführt, dass sich der Mittelaufwand je neu errichteter EOF-Wohnung spürbar erhöht hat. Vereinfacht gesagt waren damit für eine geförderte Wohnung in den Jahren 2023/24 mehr Mittel zur Verfügung zu stellen als noch im Jahr 2021.⁴ Daneben wurden für mehr Wohnungen Förderanträge gestellt.

Da die bayernweite Mittelausstattung für den geförderten Wohnungsbau parallel zum Maßnahmenpaket jedoch nur unwesentlich angehoben wurde und die Nachfrage in ganz Bayern gestiegen ist, mussten die Wohnungsbaufördermittel stärker auf die jeweiligen Regierungsbezirke und Kommunen verteilt werden. Durch die hohe Nachfrage wurden derart viele Neubaumaßnahmen auf den Weg gebracht, dass in den Jahren 2025 und 2026 faktisch keine Neubewilligungen ausgesprochen werden können. Bewilligt können in diesem Zeitraum nach Mitteilung des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr voraussichtlich nur Vorhaben, die bereits im Bau befindlich sind **und** noch im Jahr ihrer Bewilligung **bezugsfertig** werden. Neuanträge können mit großer Wahrscheinlichkeit (Stand Mai 2025) nicht genehmigt werden. Diese „Förderbremse“ hat bereits im Jahr 2024 ihre Schatten voraus geworfen. Hat die Landeshauptstadt München in den Vorjahren mit Fördermitteln im dreistelligen Millionenbereich kalkulieren können, waren es im Jahr 2024 nur noch 60 Mio. €. Im Zusammenspiel mit dem gestiegenen Förderaufwand je Wohneinheit führte das dazu, dass im Jahr 2024 nur noch 284 Wohnungen in der EOF gefördert werden konnten, obwohl deutlich mehr Anträge vorlagen.

Diese prekäre Situation war bereits Gegenstand eines Schreibens von Herrn Oberbürgermeister Reiter an Herrn Ministerpräsident Dr. Söder vom 18.11.2024 (**siehe Anlage 2**).

Wie oben dargestellt, hat sich diese Situation für die Jahre 2025 und 2026 noch einmal verschärft. Mit dem faktischen Bewilligungsstopp für die Jahre 2025 und 2026 käme der seit der Föderalismusreform 2006 bei den Ländern liegende Auftrag des Freistaates Bayern, den geförderten Wohnungsbau zu fördern, zu sichern und umzusetzen, in der Landeshauptstadt München zum Erliegen.

Aufgrund des landesweiten Bewilligungsstopps in der Einkommensorientierten Förderung und der dadurch ausgelösten massiven Planungsunsicherheit haben inzwischen viele Unternehmen ihre Projekte bis auf Weiteres eingestellt oder in die Jahre nach 2026 verschoben. Das Verschieben dieser Vorhaben reduziert damit zwar den notwendigen Förderaufwand, führt aber gleichzeitig dazu, dass in diesem Zeitraum weniger sozialer Wohnraum entstehen wird, als eigentlich möglich wäre.

² Die Jahre 2022 und 2023 bleiben aufgrund ihrer besonderen Rahmenbedingungen („Krise im Bausektor“) außer Betracht.

³ Im Jahr 2023 mit paritätischer Verteilung, in den Jahren davor mit verhältnismäßig höherem Anteil an Landesmitteln.

⁴ Max. Förderung durch Freistaat je WE EOF in 2018 = 2.118 /qm / Max. Förderung durch Freistaat je WE EOF in 2024 = 4.096 € / qm (jeweils zzgl. städtischer Kofinanzierung)

Hinweis: Von dem faktischen Bewilligungsstopp sind keine Vorhaben betroffen, für die schon ein Bewilligungsbescheid erlassen wurde.

Aufgrund der besonderen Systematik der Wohnungsbauförderung und dem Dreiklang aus kommunalen Geldern, Mitteln des Freistaates Bayern und Mitteln des Bundes konnte die letztjährige Finanzierungslücke auch nicht kurzfristig mit kommunalen Mitteln aufgefangen werden.

Das liegt insbesondere daran, dass:

- bestimmte Förderbausteine aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur mit Mitteln des Bundes oder des Landes finanziert werden können. So sind reine Zuschüsse (z.B. Nachhaltigkeitszuschuss für besonders ökologische Vorhaben) nur aus Bundesmitteln zu bedienen, wohingegen der Mietzuschuss (refinanziert aus dem sog. subjektabhängigen Darlehen) nur mit Landesmitteln finanziert werden kann.
- die derzeitige Beschlusslage zu „Wohnen in München VII“ eine weitergehende kommunale Auffangfinanzierung – auch aus haushälterischen Gründen – nicht vorsieht
- es nach Rückmeldung aus dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bis zum Jahresschluss 2024 noch offen war, ob weitere EOF-Mittel zur Verfügung gestellt werden. Zu einer solchen Erhöhung ist es jedoch nicht gekommen.

Die nicht ausreichende Mittelausstattung in der EOF hat jedoch noch **weitreichendere Folgen**:

Weil besonders in sog. „gemischten“ Bauvorhaben, also bei Bauvorhaben, in denen neben der EOF auch München-Modell-Miete-Wohnungen (und/ oder KMB, PMB, freifinanziert) realisiert werden, eine Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme gegeben sein muss, können auch München-Modell-Miete-Wohnungen (und andere) nicht gebaut werden, wenn für die im Projekt mitverwirklichten EOF-Wohnungen keine Fördermittel zur Verfügung stehen.

Um den Bau von dringend benötigten Wohnungen besonders für Haushalte mit niedrigsten und niedrigen Einkommen nicht weiter zu verzögern, ist der temporäre Einsatz einer kommunalen EOF erforderlich.

Da aber auch die kommunalen Haushalte von harten Einsparungszwängen betroffen sind, kann der Ausfall des Freistaates Bayern nur mit größten finanziellen Anstrengungen und auch nur befristet aufgefangen werden. Um den geförderten Wohnungsbau aufrecht zu erhalten, ist eine klare Priorisierung von Haushaltsmitteln für den sozialen Wohnungsbau notwendig. Ein belastbares und auch für die Bauwirtschaft verlässliches System zur temporären Lückenschließung des staatlichen Bewilligungsstopps kann nur erreicht werden, wenn eine klare **Mittelpriorisierung im (geförderten) Wohnungsbau** erfolgt.

Hierfür schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, die bereits in „Wohnen in München VII“ beschlossenen Finanzmittel für andere Programme in den geförderten Wohnungsbau umzuschichten und gleichzeitig die Zahlungsverpflichtungen aus bereits erteilten Förderzusagen und abgeschlossenen Verträgen bei den Haushaltskonsolidierungen für die Jahre 2028ff. zu berücksichtigen.

Zwischenfazit: Die Förderung der bei der Bewilligungsstelle derzeit angekündigten Wohnungsbauvorhaben im geförderten Wohnungsbau kann nur mit einer eigenen, kommunalen EOF gewährleistet werden.

Aufgrund der bereits eingetretenen Unsicherheiten und den teils erheblichen Projektverschiebungen / Projektverzögerungen werden die in „Wohnen in München VII“ gefassten Zielzahlen bis auf weiteres ausgesetzt.

4. Rechtliche Auswirkungen nicht ausreichender EOF-Fördermittel

Die rechtlichen Auswirkungen nicht ausreichend vorhandener Fördermittel beispielsweise auf bereits abgeschlossene städtebauliche und / oder soziale Bindungsverträge können nicht abschließend beurteilt werden. Dies liegt daran, dass es in den vergangenen Jahrzehnten keine Situation gab, in der in Aussicht gestellte Wohnungsbaufördermittel zum Zeitpunkt der Antragstellung möglicherweise nicht oder in nicht ausreichendem Maße vorhanden waren. Eine gerichtliche Kasuistik liegt für die hier zu beurteilenden Rahmenbedingungen insoweit nicht vor.

Eine Klausel, wonach die Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau bei nicht ausreichenden Fördermitteln *a priori* entfällt, findet sich weder in den städtebaulichen Verträgen, die Gegenstand der SoBoN sind, noch in den Sozialen Bindungsverträgen. Auch eine gesetzliche Vorschrift, wonach bei einer fehlenden oder zeitlich verzögerten Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln eine Pflicht zur anteiligen Errichtung geförderter und preisgedämpfter Wohnungen entfiel, fehlt.

Um jedoch zu erwartende gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden und damit den Wohnungsbau nicht weiter zu verzögern, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, dieser vertraglichen Unsicherheit mit dem Einsatz einer kommunalen EOF zu begegnen. Mit der kommunalen EOF werden die oben erwähnten Verträge wieder so gestellt, als wären ausreichende staatliche Fördermittel vorhanden. Ein (vertraglicher) Anpassungsbedarf entfällt damit. Die vertraglichen Leistungen stehen dadurch weiterhin in einem angemessenen Gegenseitigkeitsverhältnis zueinander.

Damit die Vertragspartnerinnen und Vertragspartner jedoch auch in Zukunft eine weiterhin hohe Planungssicherheit insbesondere gegenüber Banken haben, wird die bereits seit Jahren in Anwendung befindliche Klausel zur Vertragsanpassung in städtebaulichen Verträgen (z.B. SoBoN-Grundvereinbarung, Soziale Bindungsverträge etc.) weiter präzisiert. Dabei werden in Abstimmung mit den anderen an diesen Verträgen beteiligten Referaten alternative Umsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt, die sowohl dem Interesse der Stadt an der Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau als auch dem wirtschaftlichen Interesse der jeweiligen Vertragspartnerinnen und Vertragspartner Rechnung tragen. Diese vertraglichen Anpassungen greifen aber ausschließlich nur dann, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass für die vereinbarten geförderten Wohnungen keine ausreichenden Fördergelder zur Verfügung stehen werden. Bei der konkreten Anpassung wird die Stadt im Benehmen mit den jeweiligen Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern Lösungen wählen, die die aus der SoBoN resultierende Gesamtbelastung vergleichbar gestaltet und die geänderten oder angepassten Maßnahmen neu oder ergänzend vertraglich festschreiben. Hierzu wäre neben einer allgemeinen Gleichbehandlung insbesondere der Umfang der vereinbarten Bindungen als auch der Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsschlusses in Betracht zu nehmen.

5. Kommunale EOF und Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog soll dazu dienen, bereits laufende und gerade anstehende Verfahren weiterzubetreiben und einen Stillstand im Wohnungsbau zu verhindern. Die Maßnahmen sollen dabei in Teilen temporär gelten, ohne die derzeit bestehenden Modelle aufzuheben. Der Maßnahmenkatalog berücksichtigt zugleich die kommunalen Haushaltslage und den dringenden Bedarf an EOF-Wohnungen.

5.1 Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung

Weil zum Zeitpunkt dieser Beschlussvorlage davon auszugehen ist, dass zumindest im laufenden und im kommenden Bewilligungsjahr vom Staatsministerium für Wohnen, Bau

und Verkehr keine weiteren Fördermittel für nicht bezugsfertig werdende Vorhaben zur Verfügung gestellt werden, wird vorgeschlagen, diese Lücken mit einer kommunalen EOF zu schließen. **Diese Lückenschließung erfolgt ausdrücklich nur dann, wenn die Finanzmittel der staatlichen EOF während eines Bewilligungsjahrs nicht ausreichen** (Subsidiarität).

Bei der kommunalen EOF (Kom-EOF) werden die Regelungen aus den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern (WFB) vollständig auf das kommunale Programm übertragen. In besonderen Einzelfällen kann von den Vorgaben der WFB jedoch im Ermessen der Bewilligungsstelle eine Abweichung getroffen werden; vor allem dort, wo eine Abweichung von den WFB mit einer Kostenreduzierung oder Verfahrenserleichterung einhergehen würde⁵. Bereits genehmigte Maßnahmenbeginne sind ohne nachträgliche Umplanung umzusetzen. Die wirtschaftlichen Konditionen bleiben ebenso unverändert, wie beispielsweise die Regelungen zur Belegung oder zur Erstvermietung.

Das betrifft konsequenterweise auch die Übernahme des in der EOF vorgesehenen Mietzuschusses. Nach Ziffer 18 der WFB ist die Miete für die jeweiligen Miethaushalte auf die sog. zumutbare Miete hin gedeckelt. Die individuelle Mietbelastung darf bei Einhaltung der entsprechenden Einkommensgrenzen (EK I – III) diese zumutbare Miete (6 € bis 9 €/qm Wfl.) nicht überschreiten. Die Differenz zur Eingangsmiete von aktuell 11 €/qm Wfl.⁶ ist in der Regel von der Landeshauptstadt München zu zahlen. Im Rahmen der staatlichen EOF erfolgt die Finanzierung der Auszahlung des Mietzuschusses über die Rückführung des sog. belegungsabhängigen Darlehens, welches Teil der EOF-Förderung ist. Diese Systematik könnte auf die Refinanzierung des kommunalen Anteils übertragen werden. Der Mietzuschuss selbst müsste dabei wie in der EOZF (also der aktuelle Zuschuss nach der staatlichen EOF) vom Sozialreferat haushälterisch angemeldet und ausgezahlt werden. Bei der Haushaltsanmeldung können die Rückflüsse aus dem belegungsabhängigen Darlehen berücksichtigt werden.

Die Mietzuschüsse an die EOF-Haushalte sind erst mit den sukzessiven Erstbezügen der EOF-Wohnungen (bewilligt in den Jahren 2025 und 2026) ab dem Jahr 2028 auszus zahlen. Es wird aufgrund der Erkenntnisse aus der staatlichen EOF davon ausgegangen, dass sich die **maximalen Ausgaben** für den Mietzuschuss währen der Bindungsdauer von 40 Jahren folgendermaßen gestalten:⁷

Haushaltsjahr 2028:	0,36 Mio. €
Haushaltsjahr 2029:	1,08 Mio. €
Haushaltsjahr 2030 bis 2067:	je 1,44 Mio. €
Haushaltsjahr 2068:	1,08 Mio. €
Haushaltsjahr 2069:	0,36 Mio. €

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel werden über eine eigene, konsumtive Haushaltsposition abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die genannten maximalen Auszahlungen pro Haushaltsjahr reduzieren, falls der tatsächliche Bedarf für die Mietzuschüsse geringer ausfällt (bspw., weil sich das Haushaltseinkommen erhöht hat).

Refinanziert können die Ausgaben für die Mietzuschüsse beispielsweise aus den Zinseinnahmen der belegungsabhängigen Darlehen als Teil der kommunalen EOF-Förderung von derzeit 2,75 v.H. p.a. (vgl. Ziffer 21 der WFB 2023). Die genauen Modalitäten werden in Abstimmung mit den Referaten so ausgestaltet, dass eine praktische Umsetzung sowohl für die Vertragspartner*innen als auch für die betroffenen Miethaushalte gewährleistet ist.

Damit für die Vorhaben der kommunalen EOF eine belastbare Planungssicherheit vorliegt

⁵ Das betrifft insbesondere die in der WFB enthaltenen „Kann-Bestimmungen“.

⁶ Vgl. aber 5.3.1 der Beschlussvorlage

⁷ Die Zahlen beruhen auf einer Kalkulation des Sozialreferats.

und die Verfahren nicht noch weiter verzögert werden, gelten für Verfahren, die nach der kommunalen EOF gefördert werden, bis zum Ablauf der Befristung am 31.12.2026, die Regelungen der WFB 2023. Dies gilt unabhängig davon, ob die WFB 2023 bis zum Ablauf der Befristung vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr angepasst werden. Sollten jedoch wieder staatliche EOF-Mittel zur Verfügung stehen (prioritäre Verwendung) und die WFB Bayern geändert worden sein, finden für diese Fälle die neuen Regelungen des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Anwendung. Um die Planungssicherheit weiter zu erhöhen, erfolgt mit der Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns bereits eine verbindliche Mittelreservierung. Sollte der Beschluss, wie vorgelegt, gefasst werden, können damit ab dem Tag nach der Beschlussfassung wieder Förderbescheide in der Einkommensorientierten Förderung angenommen und bewilligt werden. Gleiches gilt für den Ausspruch vorzeitiger Maßnahmenbeginne. Werden für diese vorzeitigen Maßnahmenbeginne zu einem späteren Zeitpunkt Förderbescheide eingereicht und stehen zu diesem Zeitpunkt dem Grunde nach wieder staatliche EOF-Mittel zur Verfügung, müssen diese Fälle trotzdem nach der kommunalen EOF bewilligt werden.⁸ In Einzelfällen kann eine Bewilligung bei im Bau befindlichen Vorhaben auch nach dem 31.12.2026 erfolgen. Die Erteilung vorzeitiger Maßnahmenbeginne hat unter strenger Beachtung des in dieser Beschlussvorlage dargestellten Finanzrahmens zu erfolgen. Vorzeitige Maßnahmenbeginne, bei denen mit einer Förderantragstellung und Bewilligung bis zum 31.12.2026 nicht mehr realistischere gerechnet werden kann, können nach der kommunalen EOF nicht erteilt werden.

Durch die kommunale Großanstrengung soll der Erosion weiterer sozialer Missstände bei dem gesellschaftlich bedeutenden und alle Bürgerinnen und Bürger betreffenden Thema des Wohnens und Lebens Einhalt geboten werden. Da aber auch die Landeshauptstadt München in den kommenden Jahren zu spürbaren Einsparungen gezwungen sein wird, muss der Freistaat Bayern zu einer belastbaren und nachhaltigen Wohnungsbauförderung zurückkehren und sowohl für Kommunen als auch für die private Bauwirtschaft wieder zu dem verlässlichen Partner werden, der er über Jahrzehnte war. Die Landeshauptstadt München kann der allgemeinen Wohnungsnot nicht alleine begegnen. Hinzu kommt: Der Auftrag der sozialen Wohnraumförderung liegt wie eingangs erwähnt ausdrücklich bei den Ländern und nicht bei den Kommunen.

Die Landeshauptstadt München stellt die zur Förderung der EOF-Wohnungen notwendigen Mittel einzig aus dem Grund zur Verfügung, den über 25.000 Haushalten in der Warteliste weiterhin eine realistische Perspektive auf angemessenen und leistbaren Wohnraum zu geben. Die Förderung stellt dagegen keine freiwillige *Amtshilfe* für kalkulatorische Ungenauigkeiten auf Seiten der Staatsregierung dar.

Mit der kommunalen EOF können damit weiterhin alle städtebaulichen Verträge in unveränderter Form umgesetzt und gefördert werden. Ein nachvertraglicher Wegfall der EOF-Quote oder ein Wechsel in ein anderes Förderprogramm würde zu umfangreichen Anpassungen führen. Ein nachträglicher und umfangreicher Wechsel von gefördertem Wohnraum in den freifinanzierten Bereich hätte beispielsweise erhebliche Auswirkungen auf die Berechnung des sozialen Infrastrukturbedarfs. Dieser würde deutlich geringer ausfallen; die dann nicht mehr ursächlichen sozialen Infrastrukturkostenbeiträge wären an die Planungsbegünstigten zurückzuzahlen. Noch größer wären die Folgen für Umlegungsverfahren. Werden die Wohnungsbauprogramme in großem Umfang angepasst, hat das direkte Auswirkungen auf die Grundstückswerte und die Verteilung der Grundstücksflächen. Diese Neuverteilung hätte gravierende Auswirkungen auf die Eigentümerstellung insbesondere auch der Landeshauptstadt München. Letztlich kommen ganz praktische Probleme hinzu. Die umfangreichen städtebaulichen Verträge werden in der Regel mit nur wenigen Vertragspartner*innen unterzeichnet. Nach Vertragsschluss werden aber etliche Einzelflächen vermarktet und an Einzeleigentümer*innen veräußert (mit oder ohne Quote).

⁸ Für eine Bewilligung durch den Freistaat wäre eine Genehmigung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erforderlich, die zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage nicht erteilt werden würde.

Die Anpassung der Quote wäre in diesen Fällen mit allen Einzeleigentümer*innen aus verschiedenen SoBoN-Verfahren umzuschreiben, was zur Nachverhandlung von mehreren hundert Einzelverträgen führen kann.

Wegen der Verzahnung mit anderen Wohnbauarten dient die kommunale EOF auch als Hebel für viele weitere Wohneinheiten. Aufgrund der verschiedenen Quotelungen kann davon ausgegangen werden, dass mit jeder EOF-Wohnung 4 andere Wohnungen im Planumgriff entstehen. Mit dem temporären Einsatz kommunaler Mittel kann damit also der Bau von tausenden weiteren Wohneinheiten im Stadtgebiet weiterbetrieben und gesichert werden.

Die derzeitige kommunale Kofinanzierung wird dabei in allen Fällen zusätzlich ausgereicht, um die wirtschaftliche Umsetzung der Vorhaben zu gewährleisten. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass kurzfristig alle bei der Bewilligungsstelle eingehenden Vorhaben in der EOF bewilligt werden können und keine Verzögerungen bei diesen Projekten eintreten. Gleichzeitig wird dadurch die Wohnraumschaffung besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen gesichert.

Um die derzeit bei der Bewilligungsstelle zur Förderung bereitstehenden Vorhaben zu fördern sowie weitere Fälle mit grundsätzlich abgeschlossener Planung weiterbetreiben zu können, soll **für die Jahre 2025 und 2026 ein Gesamtvolumen von 144 Mio. € an kommunalen Fördermitteln** zur Verfügung gestellt werden. Darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei dem Betrag von 144 Mio. € um den Bindungshöchstbetrag handelt. Bis zu dieser Summe kann die Landeshauptstadt München Bindungen in der kommunalen EOF eingehen. Die in den Jahren 2025 und 2026 gebunden Mittel werden jedoch erst in den Folgejahren ausgezahlt. **In der Regel** ist davon auszugehen, dass die Raten von den Bauherr*innen zeitlich verzögert abgerufen werden (Annahmen abgeleitet aus Nr. 34.1 WFB 2023, Jahr der Bewilligung: 15%, 1 Jahr nach Bewilligung: 15 %, 2 Jahre nach Bewilligung: 60 %, 3 Jahre nach Bewilligung: 10 % je der Fördersumme). Eine Auszahlung der 144 Mio. € bereits in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 ist also nicht notwendig. Vielmehr soll mit dieser Förderhöchstsumme garantiert werden, dass alle in diesen Jahren bei der Bewilligungsstelle eingehenden Anträge bewilligt und in den Folgejahren ausgezahlt werden können. Eine Auszahlung in den Jahren 2026ff. wird dabei umso wahrscheinlicher, je später die Anträge im Jahr 2025 eingehen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Fördergelder zum weit überwiegenden Teil in Form verzinsster Darlehen, die dem Haushalt der Landeshauptstadt zurückgeführt werden, ausgegeben werden.

Um den Haushalt nicht zu überzeichnen, werden in den Programmen, die zur Umverteilung angeführt werden (vgl. dazu Kapitel 6), keine neuen Verfahren angestoßen. Von diesem Verfahrensstopp sind solche Programme (bspw. München-Modell-Miete) ausgenommen, bei denen nachkonsolidierte Restmittel hinterlegt sind.

Die kommunale EOF wird bis zum **31.12.2026** befristet.⁹

Um die Belastung des städtischen Haushalts weiter abzumildern, werden daneben noch die nachfolgenden Anpassungen vorgeschlagen (Maßnahmenpaket).

5.2 Anpassung im Rahmen des 40%-Beschlusses für Befreiungen

Die Bindungsquote des 40 %-Beschlusses wird für **neue Vorhaben** befristet bis zum 31.12.2026 angepasst. Wegen der unsicheren finanziellen Mittelausstattung in der Einkommensorientierten Förderung erfolgt die Bindung ausschließlich im München-Modell-Miete und zwar zu 30 %. Alternativ kann eine Bindung zu 40 % im PMB zu einer Bindungsdauer von 55 Jahren erfolgen. Diese Regelung gilt für alle zukünftigen Fälle und für alle laufenden Verfahren, bei denen zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage noch kein Sozialer Bindungsvertrag abgeschlossen wurde. Bei Altfällen, also Fällen mit bereits abgeschlossenem Sozialen Bindungsvertrag werden die Quoten nicht angepasst; die

⁹ Bezogen auf die Bindungen, Auszahlungen erfolgen in den Folgejahren.

abgeschlossene Planung bleibt bestehen. Der in diesen Fällen vereinbarte EOF-Anteil wird über die hier zu beschließende kommunale EOF gefördert.

Die Sonderregelung, wonach Wohnungsbaugenossenschaften sowie genossenschafts-ähnliche Wohnprojekte im Mietshäusersyndikat die Förderquote im 40 %-Beschluss für Befreiungen durch 70 % der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche im München-Modell-Genossenschaften erfüllen können (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 19.01.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237), bleibt bestehen.

Ebenso bleibt die Sonderregelung für Akteur*innen der Daseinsvorsorge erhalten, nach der die Quote des 40 % Beschlusses für Befreiungen auch durch eine Mindestbindungsquote von 70 % im Programm Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge ersetzt werden kann (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.05.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13084).

5.3 Anpassung der Förderkonditionen und weiterer Programmodalitäten

In der EOF und im München-Modell-Miete erfolgt die Förderung von Bauvorhaben anhand verschiedener Bausteine. So sollen vor allem Zuschüsse und zinsreduzierte Darlehen die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von geförderten Wohnungsbauvorhaben sicherstellen. In „Wohnen in München VII“ ist für die beiden Modelle festgelegt, wie diese Förderung aussieht und wie die Förderung über die Programmlaufzeit angepasst wird. Dabei ist der Förderung in der EOF (städtische Kofinanzierung) und dem München-Modell-Miete gemein, dass ein Teil der Förderung mit der Zeit ansteigt, sich also progressiv entwickelt. Aufgrund der nicht ausreichenden Mittel kann diese „Förderprogression“ bis zum Jahre 2028 (Programmlaufzeit WiM VII) nicht beibehalten werden. Eine Anpassung hat bereits dieses Jahr zu erfolgen.

5.3.1 Anpassung der Erstvermietungsflächen und Förderkonditionen in der EOF

In der EOF ist geregelt, dass das städtische Baudarlehen (Kofinanzierung) jährlich um 10 % steigt. Bei einer Förderung von 935 €/qm Wfl. im Jahr 2023 würde sich die Förderhöhe im Jahr 2028 auf 1.505 €/qm Wfl. belaufen. Mit dieser Beschlussvorlage wird nunmehr geregelt, dass das städtische Baudarlehen bis auf weiteres auf den Stand von 2025 – bei maximal 1.131 €/qm Wfl. - eingefroren wird. Die Stufe 4 des Stufenmodells entfällt ebenfalls.

Daneben erfolgt eine Anpassung der Erstvermietungsfläche:

Die Erstvermietungsfläche wird ab dem 01.06.2025 von 11,00 €/qm Wfl. auf 12,00 €/qm Wfl. angepasst.

5.3.2 Anpassung der Erstvermietungsflächen und Förderkonditionen im München-Modell-Miete

Die Förderung im München-Modell-Miete erfolgt neben der Gewährung von Zuschüssen durch eine Grundförderung und ein ergänzendes städtisches Baudarlehen. Die Grundförderung in Form eines Darlehens beläuft sich nach geringfügiger Anpassung mit Fortschreibungsbeschluss vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088) auf maximal 1.350 €/qm Wfl. Die Grundförderung erhöht sich bis zu 200 €/qm GF, wenn bestimmte Energie- und Nachhaltigkeitsnachweise erbracht werden. Diese Erhöhung entfällt für alle Neubewilligungen ab dem 01.01.2026 bis auf weiteres ersatzlos.

Daneben ist eine Anpassung beim ergänzenden städtischen Baudarlehen erforderlich. In „Wohnen in München VII“ in Verbindung mit dem Fortschreibungsbeschluss vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088) ist dabei geregelt, dass die Förderhöhe des ergänzenden städtischen München-Modell-Baudarlehens jährlich um 200 €/qm Wfl. ansteigt. Auch diese progressive Förderanpassung wird mit dieser Beschlussvorlage

aufgrund nicht ausreichender Haushaltsmittel auf den Stand des Jahres 2025 eingefroren. Die maximale Höhe des ergänzenden städtischen Baudarlebens kann daher auch in den Jahren 2026, 2027 und 2028 einen Betrag von 1.650 €/qm Wfl. nicht übersteigen.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass über den Programmzeitraum von „Wohnen in München VII“ bis 2028 alle im München-Modell-Miete (und Genossenschaften) gestellten Förderanträge bewilligt werden können.

Daneben erfolgt eine Anpassung der Erstvermietungsmitte:

Die Erstvermietungsmitte wird ab dem 01.06.2025 von 12,20 €/qm Wfl. auf 13,20 €/qm Wfl. angepasst.

5.4 Anpassung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus

Um die wirtschaftliche Umsetzbarkeit auch beim Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) langfristig zu gewährleisten, erfolgt auch eine Anpassung im Programm des nicht-geförderten Preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB).

Die Erstvermietungsmitte im Preisgedämpften Mietwohnungsbau wird ab dem 01.06.2026 von 15,50 €/qm Wfl. auf 16,00 €/qm Wfl. angepasst.

Zur Vereinfachung der Belegung der PMB-Wohnungen, ist zusätzlich zur Belegung anhand einer individuellen Prüfung der Mietbelastungsquote durch die Vermieter*innen, auch eine Belegung mit den Berechtigungsscheinen "München Modell-Miete" und "Konzeptioneller Mietwohnungsbau" möglich.

Zu Anpassungen des **Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)** auf städtischen Flächen folgt wegen des Auslaufens des KMB-Teuerungsausgleichs zum Jahresende eine gesonderte Beschlussvorlage.

5.5 Anpassung befristeter Teuerungsausgleich des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Der Baukostenausgleich im Rahmen des befristeten Teuerungsausgleichs des KMB (Ablauf 31.12.2025) ist indexiert, wobei sich die Indexierung am Baukostenindex orientiert. Zur Vermeidung weiterer unkalkulierbarer Kosten, wird die Indexierung zwar nicht ausgesetzt, der Förderhöchstbetrag wird jedoch auf 1.420 €/qm Wfl. gedeckelt.

5.6 Anpassung Programm Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge

Zur Finanzierung der kommunalen EOF, werden die aktuellen Förderkonditionen im Förderprogramm Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13084), ab sofort ausgesetzt. Ein finanziell tragfähiges Konzept wird dem Stadtrat vorgelegt. Bereits in Beratung befindliche Fälle müssen im Einzelfall gelöst werden, wobei die bereits beschlossenen Parameter der Beschlussvorlage Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge als Orientierung dienen.

5.7 Übergeordnete Anpassung einer finanzierbaren Wohnungsbauförderung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Benehmen mit den anderen an der Umsetzung und Entwicklung von Bebauungsplangebieten beteiligten Referate zusätzliche Möglichkeiten erarbeiten, den kommunalen Haushalt weiter zu entlasten. Dabei wird gleichzeitig das Ziel einer vielfältigen sozialen Durchmischung bei zukünftigen und bereits geplanten Bebauungsplänen weiterhin umgesetzt.

6. Finanzierung der kommunalen EOF

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die kommunale EOF sollen durch Finanzpositionen, die bereits mit dem Beschluss des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) in den Haushalt eingestellt wurden, finanziert werden. **Zusätzliche Haushaltsmittel sind nicht erforderlich.** Konkret sollen die Finanzpositionen (vgl. auch Kapitel 6.4)

- Darlehen + Zuschüsse MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII
- Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB
- Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerecht, WiM VII
- Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII
- Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)
- Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale

zur Finanzierung der kommunalen EOF (Finanzposition: Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7865, Rangfolgen-Nr. 023) verwendet werden. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen wird bei der Mittelverwendung also priorisiert, um prekäre Wohnverhältnisse, die sich auch negativ auf den städtischen Haushalt (z.B. Bereitstellung von Notquartieren) auswirken würden, zu vermeiden. **Klargestellt wird, dass bereits bewilligte Projekte aus den vorgenannten Fördertöpfen fortgeführt werden, damit die Auszahlungsverpflichtungen gegenüber den Fördermittelempfänger*innen gesichert sind.**

6.1 Sparsame Haushaltswirtschaft

Dem Grundsatz der sparsamen Haushaltswirtschaft wird mit der kommunalen EOF Rechnung getragen. Die Fördermittel werden inklusive kommunaler Ergänzungsförderung zu ca. 80 % - 90 % als Darlehen ausgereicht. Die von der Landeshauptstadt München für die kommunale EOF zur Verfügung gestellten Finanzmittel fließen somit weitestgehend in den städtischen Haushalt zurück.

Darüber hinaus wird die Landeshauptstadt München auch Zinseinnahmen durch die Ausreichung der objekt- und belegungsabhängigen Darlehen der kommunalen EOF in den nächsten Jahrzehnten generieren. Der Zinssatz beläuft sich für das objektabhängige Darlehen auf 0,5 % p.a. und für das belegungsabhängige Darlehen auf 2,75 % p.a.. Die Zinseinnahmen der belegungsabhängigen Darlehen sollen der Refinanzierung des Mietzuschusses dienen (vgl. auch Kapitel 5.2).

6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die für die kommunale EOF erforderlichen Auszahlungen an die Bauherr*innen - zur Neubauförderung gemäß den WFB - werden mit der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	dauerhaft	Einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		144,000 Mio. €	
		Von 2025 - 2029	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und			

	dauerhaft	Einmalig	befristet
Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)		10,80 Mio. € in 2025 12,96 Mio. € in 2026 45,36 Mio. € in 2027 15,84 Mio. € in 2028 1,44 Mio. € in 2029	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)		7,20 Mio. € in 2025 8,64 Mio. € in 2026 30,24 Mio. € in 2027 10,56 Mio. € in 2028 0,96 Mio. € in 2029	

6.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die für die kommunale EOF erforderlichen Auszahlungen an die Mieterhaushalte (siehe auch Kapitel 5.1) werden mit der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Sozialreferat

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		57.600.000 €	,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	,--	,--	,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	360.000 € in 2028 1.080.000 € in 2029 1.440.000 € von 2030 – 2067 1.080.000 € in 2068 360.000 € in 2069	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

6.4 Beitrag zur städtischen Haushaltskonsolidierung / Auswirkungen auf die Programmlandschaft von „Wohnen in München VII“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung leistet einen erheblichen Beitrag zur städtischen Haushaltskonsolidierung, da bestehende Finanzmittel aus „Wohnen in München VII“ für die kommunale EOF verwendet werden, ohne neue Finanzmittel zu beantragen.

Es muss aber bereits jetzt darauf hingewiesen werden, dass die zur Umverteilung angebotenen Maßnahmen weiteren zwingend erforderlichen Konsolidierungen noch in diesem Jahr unterliegen werden, um besonders die investiven Haushaltsauszahlungen in den Jahren 2028ff. zu reduzieren. Dieses Konsolidierungsziel wird zur Folge haben, dass weitere Maßnahmen im Laufe des Jahres eingestellt werden müssen. Neue Anträge können nicht mehr angenommen werden. Betroffen wird hiervon u.a. der befristete Teuerungsausgleich sein, der zum 31.12.2025 ohnehin ausläuft. In den nachstehenden Tabellen ergibt sich für den befristeten Teuerungsausgleich noch keine Kürzung im Rahmen dieser Beschlussvorlage. Zur besseren Übersicht über die aktuell umverteilten und zukünftig zur Kürzung anstehenden Programme erfolgt dennoch eine Aufnahme.

Durch die Umschichtung von Finanzmitteln zu Gunsten der dringend benötigten kommunalen EOF und durch die zusätzlichen Einsparungen ergeben sich u.a. folgende Auswirkungen:

- Die Holzbauförderung und Sonderprojekte, wie beispielsweise Wohn-Labore, können nur noch mit Mitteln von Bund und Land gefördert werden; eine kommunale Unterstützung entfällt bis auf Weiteres.
- Werkswohnungen für die Daseinsvorsorge müssen individuell und kostenschonend gefördert werden. Hierfür werden weiterhin kommunale Mittel vorgehalten. Damit möglichst viele Projekte gefördert werden können, wird die entsprechende Beschlussvorlage im Hinblick auf die Förderkonditionen weiterentwickelt.
- Da in den letzten Monaten bereits vereinzelt Projekte von der EOF in das München Modell verschoben wurden, um einen Baustopp oder eine Grundstücksrückgabe bei Genossenschaftsprojekten zu vermeiden, müssen ggf. unterjährig weitere Mittel in das München-Modell umverteilt werden. Dies aber nur innerhalb des Jahreshaushalts ohne Mittelausweitung. Dieser Hinweis erfolgt deklaratorisch, da eine Mittelumverteilung zwischen den Programmen aus Wohnen in München immer möglich ist.
- Im KMB-Teuerungsausgleich konnten ca. 1.450 Wohneinheiten gefördert werden. Weitere 1.000 WE müssen zukünftig mit einem neuen Modell- und Finanzierungsansatz entwickelt werden. Finanzmittel für neue Projekt sind nicht mehr vorgesehen. Betroffen sind vor allem Vorhaben, die doch nicht vergeben wurden.

6.5 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025-2029

Aufgrund der Einführung der kommunalen EOF wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 gemäß der **Anlage 4** geändert. Die Darstellung erfolgt gesondert in der Anlage 4, um die Lesbarkeit der Sitzungsvorlage zu verbessern. Es werden aber zur vereinfachten Darstellung die Gesamtsummen der angepassten Maßnahmen genannt.

Im Folgenden ist das im Unterabschnitt 6200

Maßnahme: 3102, Darlehen + Zuschüsse MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII

Maßnahme: 7671, Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB

Maßnahme: 7690, Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerecht, WiM VII

Maßnahme: 7695, Werkswohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII

Maßnahme: 7715, Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)

Maßnahme: 7830, Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale

Maßnahme: 7865, Kommunale EOF NEU

MIP alt

In Tsd. €

Maßnahme	Gesamtkosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
3102	627.204	5.543	161.040	15.890	10.004	15.146	60.000	60.000	60.000	400.621
7690	50.000	1.500	35.725	4.800	4.800	2.125	12.000	12.000	12.775	0
7695	217.371	0	134.486	9.070	19.762	23.654	41.000	41.000	41.000	41.885
7715	60.000	500	39.150	7.200	7.200	4.250	10.250	10.250	10.250	10.100
7830	52.500	3.886	41.621	7.800	9.187	4.750	10.796	9.088	6.993	0
7865	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.	1.007.075	11.429	412.022	44.760	50.953	49.925	134.046	132.338	131.018	452.606

MIP neu

In Tsd. €

Maßnahme	Gesamtkosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
3102	637.196	5.543	171.032	15.890	15.004	20.138	60.000	60.000	60.000	400.621
7690	15.875	1.500	1.600	800	800	0	0	0	12.775	0
7695	144.238	0	61.353	3.000	5.000	15.000	31.353	7.000	41.000	41.885
7715	22.150	500	1.300	500	800	0	0	0	10.250	10.100
7830	43.616	3.886	32.737	7.800	9.187	4.750	5.000	6.000	6.993	0
7865	144.000	0	144.000	18.000	21.600	75.600	26.400	2.400	0	0
St.A.	1.007.075	11.429	412.022	45.990	52.391	115.488	122.753	75.400	131.018	452.606

Aufgrund der Reduzierung von investiven Ansätzen von „Wohnen in München VII“ in den Jahren 2025 - 2027 im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13455, Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024, im Folgenden „Konsolidierung“) sind die vorgenannten Finanzpositionen unter Berücksichtigung von bestehenden Auszahlungsverpflichtungen für die kommunale EOF nicht auskömmlich. Die Reduzierung der investiven Ansätze in den Jahren 2025 - 2027 im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 soll daher in Teilen rückgängig gemacht werden. Konkret bedeutet das für das Jahr 2025 einen Mehrbedarf von 1,230 Mio. EUR. In der Investitionsplanung hat es für das Jahr 2026 einen Mehrbedarf von 1,438 Mio. EUR, für das Jahr 2027 einen Mehrbedarf von 65,563 Mio. EUR, für das Jahr 2028 einen Minderbedarf von 11,293 Mio. EUR, für das Jahr 2029 einen Minderbedarf von 56,938 Mio. EUR zur Folge

7. Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 05549

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 05549 vom 04.04.2025 hat die SPD / Volt Fraktion die Stadtverwaltung aufgefordert, dem Stadtrat darzulegen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um den sozialen Wohnungsbau in München trotz des Förderstopps der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF) fortzuführen. Dabei soll in Abstimmung mit der Stadtkämmerei dargelegt werden, welcher

Finanzbedarf in den Jahren 2025 und 2026 für den Münchner Haushalt entsteht, damit bereits lang geplante, beschlossene, kurz vor und schon in der Umsetzung befindliche Bauprojekte durchgeführt werden können.

Mit der Einführung der kommunalen EOF ist der Antrag der SPD / Volt Fraktion geschäftsordnungsgemäß behandelt.

8. Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 05518

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 05518 vom 25.03.2025 hat die Fraktion Die Grünen – Rosa den Oberbürgermeister beauftragt, sich bei der Staatsregierung und dem Bayerischen Städtetag dafür einzusetzen, dass

- in 2025 die Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern erheblich auf das erforderliche Maß erhöht werden,
- die Mittel zugunsten von Städten und Gemeinden mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von über 30 % und nach Länge der Bindungszeit priorisiert werden,
- die Mittel vorrangig an nachhaltig sozialorientierte Wohnungsunternehmen ausgereicht werden,
- die Wohnungen des Freistaats aus einem separaten Topf gefördert werden.

Mit Schreiben vom 18.11.20224 (siehe Anlage 1) hat sich der Oberbürgermeister an den Ministerpräsidenten gerichtet und auf die gravierenden Auswirkungen der nicht ausreichenden Mittelausstattung hingewiesen und gleichzeitig um eine höhere Mittelzuweisung gebeten. Daneben hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr am 19.03.2025 angekündigt, die Wohneinheiten beispielsweise der BayernHeim GmbH (Baunova GmbH) in eigener Zuständigkeit mit eigens hierfür reservierten Finanzmitteln zu fördern.

Damit ist der Antrag der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Daneben steht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in engem Kontakt mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr, um weitere Lösungen zu erarbeiten.

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Sozialreferat hat die Beschlussvorlage am 25.04.2025 mitgezeichnet.

Eine abschließende Mitzeichnung der Stadtkämmerei lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor. Im Vorfeld dieser Beschlussfassung wurden die Inhalte jedoch intensiv abgestimmt. Insbesondere der Bindungshöchstbetrag in Höhe von 144 Mio. € wurde im Konsens beider Referate in die Beschlussvorlage aufgenommen.

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Kenntnis.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nachfolgende Maßnahmen (=Maßnahmenkatalog) umzusetzen, um den Neubau von gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau in den kommenden Jahren weiter gewährleisten zu können.

Kommunale EOF

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zusammen mit der Stadtkämmerei und dem Sozialreferat wegen der ausbleibenden Mittelbereitstellung für Neuanträge bei EOF-Vorhaben durch das Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr beauftragt, befristet bis zum 31.12.2026 eine **kommunale Einkommensorientierte Förderung** zu gewähren und auszuzahlen, und zwar zu folgenden Parametern:
 - a. Die kommunale EOF wird nur gewährt, wenn die Finanzmittel der staatlichen EOF während eines Bewilligungsjahres nicht ausreichen
 - b. Die kommunale EOF wird entsprechend der staatlichen EOF (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaates Bayern in der Fassung 2023) konzipiert. Es werden objekt- und subjektabhängige Neubaudarlehen, Zuschüsse für den Neubau und Subjektförderungen für die Mieterhaushalte auf Basis von kommunalen Finanzmitteln ausgereicht
 - c. Die kommunale EOF ist gedeckelt auf einen maximalen Bewilligungsrahmen von **144 Mio. € für die Bewilligungsjahre 2025 und 2026**.

Maßnahmenkatalog

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bindungsquote des **40 % Beschlusses für Befreiungen** bis zum 31.12.2026 anzupassen. Aufgrund der Mittelknappheit in der staatlichen EOF ist die Bindungsquote bei noch nicht abgeschlossenen Sozialen Bindungsverträgen bis auf weiteres zu 30 % im München Modell-Miete über 40 Jahre bzw. alternativ über 55 Jahre zu 40 % im Preisgedämpften Mietwohnungsbau nachzuweisen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die „**Förderprogression**“ in der EOF (städtische Kofinanzierung) und im München Modell-Miete aus „Wohnen in München VII“ und in der kommunalen EOF ab dem Bewilligungsjahr 2025 bis auf weiteres auszusetzen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erstvermietungsmiete in der **EOF** ab dem 01.06.2025 von 11,00 € auf **12,00 € je m² Wfl.** zu erhöhen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erstvermietungsmiete im **München Modell-Miete** ab dem 01.06.2025 von 12,20 € auf **13,20 € je m² Wfl.** zu erhöhen.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erstvermietungsmiete im **Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB)** ab dem 01.06.2025 von 15,50 € auf **16,00 € je m² Wfl.** zu erhöhen. Zur Vereinfachung der Belegung der PMB-Wohnungen ist zusätzlich zur Belegung anhand einer individuellen Prüfung der Mietbelastungsquote durch die Vermieter*innen auch eine Belegung mit den Berechtigungsscheinen "München Modell-Miete" und "Konzeptioneller Mietwohnungsbau" möglich.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Indexierung des befristeten Teuerungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau nicht auszusetzen, jedoch auf einen Förderhöchstbetrag von 1.420 €/qm Wfl. zu deckeln.

10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Programm Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge ab sofort außer Kraft zu setzen. Es erfolgt ein finanzieller tragfähiger Neuvorschlag für das Programm durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Städtischer Haushalt

11. Der Stadtrat beschließt, dass die Finanzpositionen aus „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705)

- Maßnahme: 3102, Darlehen + Zuschüsse MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII
- Maßnahme: 7671, Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB
- Maßnahme: 7690, Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerecht, WiM VII
- Maßnahme: 7695, Werkswohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII
- Maßnahme: 7715, Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)
- Maßnahme: 7830, Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale

im Umfang von bis zu 144 Mio. € zur Finanzierung der neuen kommunalen EOF verwendet werden. Bereits bewilligte Projekte, aus den vorgenannten Maßnahmen werden fortgeführt. Die vorgenannten Finanzpositionen sind gegenseitig deckungsfähig gegenüber der kommunalen EOF (Finanzposition: Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7865, Rangfolgen-Nr. 023). Zusätzliche Finanzmittel über „Wohnen in München VII“ hinaus sind nicht erforderlich.

12. Zur Finanzierung der kommunalen EOF wird die Reduzierung der investiven Ansätze in den Jahren 2025 - 2027 im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 - 2028, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13455, Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024 (Konsolidierung), in Teilen rückgängig gemacht. Konkret bedeutet das für das Jahr 2025 einen Mehrbedarf von 1,23 Mio. EUR. In der Investitionsplanung hat es für das Jahr 2026 einen Mehrbedarf von 1,438 Mio. EUR, für das Jahr 2027 einen Mehrbedarf von 65,563 Mio. EUR, für das Jahr 2028 einen Minderbedarf von 11,293 Mio. EUR, für das Jahr 2029 einen Minderbedarf von 56,938 Mio. EUR zur Folge.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der kommunalen EOF und zum Zwecke einer sparsamen Haushaltsführung weitere Haushaltsmittel des Planungsreferates bei der beschlussmäßig geplanten investiven Konsolidierung der Stadtkämmerei für die Haushaltsjahre 2028ff. im Sommer 2025 berücksichtigt und entsprechend reduziert werden müssen. Betroffen sind hiervon die bereits in dieser Beschlussvorlage zur Umverteilung angebotenen Haushaltspositionen

- Maßnahme: 3102, Darlehen + Zuschüsse MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII
- Maßnahme: 7671, Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB
- Maßnahme: 7690, Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerecht, WiM VII
- Maßnahme: 7695, Werkswohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII
- Maßnahme: 7715, Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)
- Maßnahme: 7830, Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale

Dieser noch nicht abschließend gefassten Haushaltskonsolidierung kann zum Zwecke einer transparenten und nachvollziehbaren Haushaltsführung im Rahmen dieser Beschlussvorlage aber noch nicht vorgegriffen werden. Die Stadtkämmerei und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben bereits bei Erstellung dieser Beschlussvorlage weitere notwendige und noch zu beschließende Konsolidierungsansätze

herausgearbeitet, die dem Stadtrat neben der Konsolidierung der anderen Referats Haushalte zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In diesen zur weiteren Konsolidierung anstehenden Programmen (s.o.) werden bis dahin keine neuen Bindungen eingegangen. Damit die Kommunale EOF finanziert werden kann und die Einsparziele gerade für die Haushaltsjahre 2028ff. eingehalten werden, kann eine Einstellung der anderen Programme nicht ausgeschlossen werden. Hierauf wird der Stadtrat an dieser Stelle hingewiesen.

13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt bis zu 18 Mio. EUR (Finanzposition zur neuen kommunalen EOF, Maßnahme Nr. 8200.7865) zum Nachtragshaushalt 2025 anzumelden. Hingewiesen wird darauf, dass hiermit die Auszahlungen gemäß Kapitel 6.1 für das Jahr 2025 ermöglicht werden. Dies wird durch die mit Antragsziffer 11 beschriebenen Mittelumschichtungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm ermöglicht.
14. Bis zum Inkrafttreten des Nachtragshaushalts sind die Finanzmittel für Auszahlungen (Finanzposition zur neuen kommunalen EOF, Maßnahme Nr. 8200.7865) im Jahr 2025 in Höhe von insgesamt bis zu 18 Mio. EUR über-/außerplanmäßig bereitzustellen.
15. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird für die kommunale EOF bei der Maßnahme Nr. 6200.7865 zum Eingehen von Verpflichtungen im Haushaltsjahre 2025 mit folgenden geplanten Auszahlungen in den genannten Jahren ermächtigt:
für 2026 in Höhe von 21,6 Mio. €,
für 2027 in Höhe von 75,6 Mio. €,
für 2028 in Höhe von 26,4 Mio. € und
für 2029 in Höhe von 2,4 Mio. €.
16. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel
für 2026 in Höhe von 21,6 Mio. €,
für 2027 in Höhe von 75,6 Mio. €,
für 2028 in Höhe von 26,4 Mio. € und
für 2029 in Höhe von 2,4 Mio. €
auf den Finanzpositionen 6200.9*.7865.* zum Haushaltsaufstellungsverfahren termingerecht nach dem Kassenwirksamkeitsprinzip anzumelden.
17. **Der Stadtrat beschließt, das Mehrjahresinvestitionsprogramm wie in Anlage 4 dargestellt zu ändern.**
18. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die angepassten Bedarfe auf den Maßnahmen gem. Anlage 4 des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 - 2029 zum Nachtrag bzw. Haushaltsaufstellungsverfahren termingerecht nach dem Kassenwirksamkeitsprinzip anzumelden.
19. Das Sozialreferat wird gebeten, die erforderlichen Haushaltsmittel für den Mietzuschuss der kommunalen EOF
für 2028 in Höhe von 0,36 Mio. €
für 2029 in Höhe von 1,08 Mio. €
für 2030 bis 2067 in Höhe von je 1,44 Mio. €
für 2068 in Höhe von 1,08 Mio. €
für 2069 in Höhe von 0,36 Mio. €
zum Haushaltsaufstellungsverfahren termingerecht nach dem Kassenwirksamkeitsprinzip anzumelden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die genannten maximalen Auszahlungen pro Haushaltsjahr reduzieren, falls der tatsächliche Bedarf für die

Mietzuschüsse geringer ausfällt. Die für die Auszahlung erforderliche Finanzposition wird auf dem Verwaltungsweg im Zuge der erstmaligen Anmeldung für das Haushaltsaufstellungsverfahren erstellt.

20. Das Sozialreferat wird für den Mietzuschuss der kommunalen EOF zum Eingehen von Verpflichtungen im Haushaltsjahre 2028 mit folgenden geplanten Auszahlungen in den genannten Jahren ermächtigt:

für 2028 in Höhe von 0,36 Mio. €

für 2029 in Höhe von 1,08 Mio. €

für 2030 bis 2067 in Höhe von je 1,44 Mio. €

für 2068 in Höhe von 1,08 Mio. €

für 2069 in Höhe von 0,36 Mio. €.

21. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung trägt dem Grundsatz der sparsamen Haushaltswirtschaft mit der kommunalen EOF Rechnung. Die Fördermittel werden weit überwiegend als Darlehen ausgereicht. Die von der Landeshauptstadt München für die kommunale EOF zur Verfügung gestellten Finanzmittel fließen somit weitestgehend in den städtischen Haushalt zurück.

Darüber hinaus wird die Landeshauptstadt München auch Zinseinnahmen durch die Ausreichung der objekt- und belegungsabhängigen Darlehen der kommunalen EOF in den nächsten Jahrzehnten generieren. Die Zinseinnahmen der belegungsabhängigen Darlehen können dabei u.a. bei der Refinanzierung des Mietzuschusses der kommunalen EOF berücksichtigt werden.

Zielzahlen aus „Wohnen in München“

22. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die in „Wohnen in München“ gefassten Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau inkl. der Zielzahlen für die Münchner Wohnen wegen der nicht ausreichenden Mittelausstattung durch den Freistaat Bayern auszusetzen.

Städtebauliche Verträge

23. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Benehmen mit den anderen an der Umsetzung und Entwicklung von Bebauungsplangebietes sowie dem in diesem Zusammenhang stehenden Abschluss städtebaulicher Verträge beteiligten Referate weitere Möglichkeiten zu erarbeiten, den kommunalen Haushalt zu entlasten. Dabei soll das Ziel einer vielfältigen sozialen Durchmischung bei zukünftigen und bereits abgeschlossen Bebauungsplanverfahren gewahrt und umgesetzt werden, gleichzeitig aber konsequent kommunale Haushaltsmittel eingespart werden. Hierfür sind vor allem Einsparungen bei Grundstücksankäufen, der Ausreichung von Fördergeldern und der sozialen Infrastruktur in den Blick zu nehmen. Die Vorschläge sollen dabei auch die Konsequenzen von Änderungen, Verlagerungen, Wechsel und Reduzierungen von Wohnbauarten (EOF, MM, KMB, PMB, freifinanziert) darstellen. Ein erster Lösungsvorschlag wird dem Stadtrat noch in diesem Jahr vorgelegt.
24. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die derzeit in Anwendung befindliche Klausel zur Vertragsanpassung in allen künftig abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zu präzisieren. Damit soll noch einmal klargestellt werden, dass für den Fall, dass die für den vereinbarten Anteil an geförderten Wohnungen vorgesehenen Fördermittel nicht oder nicht in ausreichender Höhe ausgewiesen werden können, die Stadt im Benehmen mit der*dem jeweiligen Vertragspartner*in nach Lösungen sucht, die die aus der SoBoN resultierende Gesamtbelastung vergleichbar gestaltet und gleichzeitig dem wohnungspolitischen Ziel des bezahlbaren Wohnens

umfänglich Rechnung trägt.

Stadtratsanträge

25. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05549 von der SPD / Volt Fraktion vom 04.04.2025 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

26. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05518 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 25.03.2025 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Beschlussvollzugskontrolle

27. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtkämmerei

z. K.

Am



Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80331 München

Dieter Reiter

Herrn Ministerpräsident
Dr. Markus Söder
Bayerische Staatskanzlei
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Datum
18.11.2024

Situation der Wohnungsbauförderung in München

Unser Zeichen: BOB-SE-6641-37-0146

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident,

über die Grenzen aller demokratischen Parteien hinweg besteht Einigkeit über die Bedeutung einer bezahlbaren Wohnung und eines lebenswerten und sicheren Wohnumfeldes. Gerade in den aktuell schweren Zeiten ist ein angemessener und leistbarer Rückzugsort Grundstein für ein chancengerechtes und erfülltes Leben. Hierfür tragen wir Verantwortung.

Ihre Landesregierung und auch die Bundesregierung hat nicht ohne Grund das Ziel ausgerufen, den Wohnungsbau im Allgemeinen und den sozialen Wohnungsbau im Speziellen in den kommenden Jahren umfangreicher als bisher zu unterstützen. Leider rückt die Erreichung dieses Zieles in immer weitere Ferne.

Der Wohnungsbau-Booster Ihrer Staatsregierung, welcher im Jahr 2023 die Förderkonditionen im sozialen Wohnungsbau noch einmal deutlich verbessert hat, wurde auch von mir ausdrücklich begrüßt. Die Verbesserung der finanziellen Konditionen im Bereich des mietengedeckelten Wohnungsbaus war notwendig und kam genau zur richtigen Zeit.

Leider mussten wir und andere Städte und Gemeinden im Freistaat Bayern feststellen, dass dieser gut gemeinten Maßnahme leider allzu schnell die Luft ausgegangen ist. Der Wohnungsbau-Booster für Bayern ist zum Leidwesen nicht nur der Bürgerinnen und Bürger, sondern auch der privaten Bauwirtschaft auf halbem Wege stecken geblieben.

Für das Jahr 2024 mussten wir in der Landeshauptstadt München **erstmalig in der Geschichte unserer Wohnungsbauförderung Förderanträge zurückweisen**, weil die uns zur Verfügung gestellten Finanzmittel der Staatsregierung nicht im Ansatz ausgereicht haben, alle Vorhaben im Kalenderjahr 2024 zu bedienen. Ein schwerwiegender Paradigmenwechsel in der über Jahre so verlässlichen Wohnungsbauförderung des Freistaates Bayern.

Alleine in der Landeshauptstadt München können im **Bewilligungsjahr 2024 ca. 500 Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nicht bewilligt** und damit nicht oder nicht zeitnah auf den Weg gebracht werden. Grund hierfür ist die nicht auskömmliche Mittelausstattung von Bund und Land. Haben wir in den Vorjahren noch 105 – 120 Mio. € staatliche Gelder in den geförderten Wohnungsbau investieren dürfen, waren es heuer nur noch 60 Mio. €. Eine Halbierung der Finanzmittel im Vergleich zum Niveau der Jahre 2018 – 2020. Nachdem die Bauwirtschaft gerade wieder Fahrt aufnimmt, werden im Jahr 2025 noch weitere Neubauvorhaben hinzukommen und der Finanzierungsbedarf wird entsprechend wachsen. **So ist jetzt bereits absehbar, dass die Mittel, die der Landeshauptstadt München von Freistaat und Bund für 2025 zugewiesen werden, für die eingereichten Bewilligungsanträge bei weitem nicht ausreichen werden.** Daneben steigen die Baukosten für Wohnungen nach wie vor an, was den Förderaufwand je Wohneinheit erhöht. Verbleibt die Mittelausstattung durch den Freistaat Bayern auf dem Niveau von 2024, ist ein **Bewilligungsstopp zur Jahresmitte** bereits jetzt unvermeidbar.

Die unzureichende finanzielle Ausstattung gefährdet nicht nur Vorhaben unserer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen, sondern allen voran Vorhaben der privaten Bauwirtschaft und auch der Bayernheim. Auch hier können hunderte Wohneinheiten nicht gefördert werden.

Im Koalitionsvertrag Ihrer Landesregierung heißt es auf Seite 47: „Das bereits in 2023 erreichte Rekordniveau der sozialen Wohnraumförderung mit einer Wohnbaumilliarde werden wir verstetigen, um für den Wohnungsbau eine verlässliche Investitionsperspektive zu schaffen.“ Diese verlässliche Investitionsperspektive fällt gerade in sich zusammen.

Die eklatante Finanzlücke – die aufgrund von knappen kommunalen Kassen nicht anderweitig aufgefüllt werden kann – wird nicht nur zu einer deutlichen Zielverfehlung führen, sie führt vor allem zu einem schwerwiegenden Vertrauensverlust in der Baubranche. Jahre guter und verlässlicher Zusammenarbeit haben in der privaten Bauwirtschaft zur Akzeptanz der Notwendigkeit von sozialem Wohnungsbau geführt. Ein langer, aber lohnenswerter Weg. Diese Arbeit wird durch die derzeitige Situation konterkariert, jahrelange Zusammenarbeit in Frage gestellt.

Das Vertrauen in die Wohnungsbauförderung kann nur aufrechterhalten werden, wenn alle bei meiner Verwaltung eingehenden Förderanträge vollständig und zeitnah bewilligt werden können. Leider fehlen uns und anderen Städten und Gemeinden in Bayern hierfür die Mittel.

Mir ist die Tragweite der wirtschaftlichen Situation in der Bundesrepublik bewusst, die auch vor dem Haushalt Ihrer Landesregierung nicht Halt macht. Es darf jedoch nicht am falschen Ende gespart werden.

Lassen Sie uns gemeinsam den aufkeimenden Aufschwung in der Baubranche nutzen. Gerade jetzt muss der geförderte Wohnungsbau mit seinen attraktiven Konditionen eine verlässliche Stütze für die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben bleiben. Das schulden wir den Bürgerinnen und Bürgern, die dringend auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind.

Ich darf Sie daher bitten, sich des Themas persönlich anzunehmen und uns, den Regierungsbezirken und Städten und Gemeinden die Gelder zur Verfügung zu stellen, die wir zur Erfüllung unserer wohnungspolitischen Ziele benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dieter Reiter

II. Abdruck von I.
an den Bayerischen Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, Herrn Christian Bernreiter

an die Regierung von Oberbayern
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

III. Abdruck von I. und II.
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
mit der Bitte um Kenntnisnahme unter Bezug auf die Zuleitung vom 18.11.2024.

gez.

Dieter Reiter



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 04.04.2025

Bezahlbaren Wohnungsbau auch künftig ermöglichen: EOF und Bautätigkeit retten!

ANTRAG

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, dem Stadtrat darzulegen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um den sozialen Wohnungsbau in München trotz des Förderstopps der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF) fortzuführen. Dabei soll in Abstimmung mit der Stadtkämmerei dargelegt werden, welcher Finanzbedarf in den Jahren 2025 und 2026 für den Münchner Haushalt entsteht, damit bereits lang geplante, beschlossene, kurz vor und schon in der Umsetzung befindliche Bauprojekte durchgeführt werden können.

BEGRÜNDUNG

Wie Zeitungsberichten zu entnehmen ist, hat der Freistaat Bayern einen Bewilligungs- und Antragsstopp bei der EOF verkündet. Das hat Auswirkungen auf die gesamte wohnungs- und baupolitische Situation in München. Sowohl die Münchner Wohnen und die Genossenschaften als auch die privaten Bauträger beziehen Mittel aus der im Jahr 1993 eingeführten EOF. Diese war seitdem grundsätzlich immer auskömmlich finanziert.

Im Rahmen der Förderalismusreform 2006 wurde den Ländern die alleinige Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau übertragen. Dennoch werden immer wieder Mittel des Bundes zusätzlich bereitgestellt, zuletzt durch Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestags im Januar ca. 3 Milliarden Euro. Diese Mittel sind an eine Komplementärfinanzierung in mindestens gleicher Höhe des jeweiligen Bundeslandes gebunden.

Die Mittel des Freistaats aus der EOF reichten bereits im Jahr 2024 nicht ganz aus, nun stehen aufgrund des Förderstopps alle Bauvorhaben in Frage.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt seit Monaten Gespräche mit dem Freistaat und mit allen Akteurinnen und Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft. Dabei kommen vom Freistaat immer wieder unterschiedliche Signale - und es ist noch keine Lösung in Sicht.

Dem Stadtrat sollen nun so schnell wie möglich Entscheidungsvorschläge gemacht werden. Hier sind sowohl das übergangsweise Bereitstellen zusätzlicher finanzieller Mittel der Stadt als auch – sollte der Förderstopp des Freistaats andauern – grundsätzliche Überlegungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in München notwendig.

SPD/Volt-Fraktion

Dr. Christian Köning
Simone Burger
Anne Hübner

Mitglieder des Stadtrates



25.03.2025

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Verfassungsauftrag ernst nehmen: Erhöhung der Wohnraumförderung und bessere Verteilung nach Brennpunkten des Bedarfs in Bayern

Antrag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei der Staatsregierung und dem Bayerischen Städtetag dafür einzusetzen, dass

- in 2025 die Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern erheblich auf das erforderliche Maß erhöht werden,
- die Mittel zugunsten von Städten und Gemeinden mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote über 30% und nach Länge der Bindungszeit priorisiert werden,
- die Mittel vorrangig an nachhaltig sozialorientierte Wohnungsunternehmen ausgereicht werden,
- die Wohnungen des Freistaats aus einem separaten Topf gefördert werden.

Begründung:

Das Grundgesetz (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) und die Bayerische Verfassung (Art. 106 Abs. 2 BV) bestimmen, dass der Freistaat für den sozialen Wohnungsbau in Bayern zuständig ist. Derzeit kommt der Freistaat diesem klaren Verfassungsaufträgen nicht nach. Die Fördersummen für den sozialen Wohnungsbau im Haushalt reichen schon im zweiten Jahr in Folge nicht mehr. In München kann nur ein Bruchteil der Förderanträge bewilligt werden. Statt - wie in den Vorjahren mehr als 100 Mio. Euro - wurden der Landeshauptstadt München im Jahr 2024 laut Planungsreferat nur noch 60 Mio. Euro für den sozialen Wohnungsbau zugewiesen. Im laufenden Jahr ist davon auszugehen, dass es dafür nur noch 25 Mio. Euro gibt. Der Bau von bezahlbaren Wohnungen wird damit abgewürgt.

Gleichzeitig spitzt sich die Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt weiter dramatisch zu. Die Zahl bezahlbarer Wohnungen schmilzt durch Ablauf der Sozialbindungen wie Butter in der Sonne dahin. Auch im privaten Bestand nimmt die Zahl günstiger Wohnungen, insbesondere beim Generationenübergang und durch Verkäufe an institutionelle Investoren kontinuierlich ab.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt in der Landeshauptstadt entsprechend dem Mietspiegel 2025 bei 15,38 €/m². Ca. 25 000 Menschen warten in München auf eine Sozialwohnung. Nicht nur für Haushalte mit kleinem Geldbeutel liegt die Mietbelastungsquote oft bei über 50%.

In den bayerischen Städten insgesamt liegt der Fehlbestand bezahlbarer Wohnungen laut dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen bei rund 200.000. Deshalb ist es dringend geboten, gerade auch um das Grundrecht auf Wohnen im Sinne der bayerischen Verfassung sicher zu stellen, dass der Freistaat Bayern über die Bundesmittel hinaus, seinen Anteil an der Wohnraumförderung bedarfsgerecht erhöht.

Eine Anfrage von MdL Florian Siekmann vom 25.02.2025 an den Bayerischen Landtag hat ergeben, dass 2023 aus München 15 Anträge auf Gewährung von Mitteln der sozialen Wohnbauförderung für Mietwohnungen (EOF) mit einer Fördersumme von 102.917.400 Euro beim Freistaat eingingen, die alle genehmigt wurden. 2024 gingen beim Freistaat aus München zwölf Anträge mit einer Fördersumme von 171.649.300 Euro ein, genehmigt wurde davon in etwa ein Drittel (57.865.700 Euro). Bemerkenswert dabei ist, dass 2024 erstmalig die Bayernheim Gelder bekam (13,4 Millionen, 89 Millionen waren beantragt) und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen 8 Mio. Euro mehr als 2023 bekamen (der Anteil an der Fördersumme stieg von 18% auf 47%).

Wichtig ist auch, dass die Mittel transparent an der Dringlichkeit des Bedarfs und der Nachhaltigkeit ausgereicht werden. Deshalb ist es geboten, die Ausreichung transparent entsprechend der Mietbelastungsquote der Städte und Gemeinden und der Länge von angebotenen Bindungszeiten zu priorisieren. Schließlich sollte zu einem wesentlich höheren Anteil den sozialorientierten Bestandshaltern vor privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen der Vorzug gegeben werden.

Es ist begrüßenswert, dass der Wohnungsbau des Freistaates mittlerweile in die Gänge gekommen ist. Es ist jedoch unbefriedigend, wenn die Förderung dieser Wohnungen aus demselben Topf gespeist werden, da für alle anderen Akteur*innen weniger zur Verfügung steht und diese keinerlei Planungssicherheit mehr haben.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Sibylle Stöhr
Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Angelika Pilz-Strasser
Christian Smolka
Florian Schönemann
Sebastian Weisenburger
Clara Nitsche
Mitglieder des Stadtrates

Vereinfachte Darstellung

Zur vereinfachten Darstellung werden in der Beschlussvorlage die Gesamtsummen der angepassten Maßnahmen genannt.

Im Folgenden ist das im Unterabschnitt 6200

Maßnahme: 3102, Darlehen + Zuschüsse für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII

Maßnahme: 7690, Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerecht, WiM VII

Maßnahme: 7695, Werkswohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII

Maßnahme: 7715, Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)

Maßnahme: 7830, Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale

Maßnahme: 7865, Kommunale EOF NEU

MIP alt

In Tsd. €

Maßnahme	Gesamtkosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
3102	627.204	5.543	161.040	15.890	10.004	15.146	60.000	60.000	60.000	400.621
7690	50.000	1.500	35.725	4.800	4.800	2.125	12.000	12.000	12.775	0
7695	217.371	0	134.486	9.070	19.762	23.654	41.000	41.000	41.000	41.885
7715	60.000	500	39.150	7.200	7.200	4.250	10.250	10.250	10.250	10.100
7830	52.500	3.886	41.621	7.800	9.187	4.750	10.796	9.088	6.993	0
7865	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.	1.007.075	11.429	412.022	44.760	50.953	49.925	134.046	132.338	131.018	452.606

MIP neu

In Tsd. €

Maßnahme	Gesamtkosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
3102	637.196	5.543	171.032	15.890	15.004	20.138	60.000	60.000	60.000	400.621
7690	15.875	1.500	1.600	800	800	0	0	0	12.775	0
7695	144.238	0	61.353	3.000	5.000	15.000	31.353	7.000	41.000	41.885
7715	22.150	500	1.300	500	800	0	0	0	10.250	10.100
7830	43.616	3.886	32.737	7.800	9.187	4.750	5.000	6.000	6.993	0
7865	144.000	0	144.000	18.000	21.600	75.600	26.400	2.400	0	0
St.A.	1.007.075	11.429	412.022	45.990	52.391	115.488	122.753	75.400	131.018	452.606

MIP alt:

Kommunale EOF

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7865, Rangfolgen-Nr. 023

- Nicht vorhanden -

Darlehen + Zuschüsse MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3102, Rangfolgen-Nr. 006

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	263.474	0	68.274	6.690	4.838	6.746	25.000	25.000	25.000	170.200
928	162.875	3.275	45.600	7.200	2.600	5.800	15.000	15.000	15.000	99.000
985	98.300	734	21.566	400	966	200	10.000	10.000	10.000	66.000
987	734	734	0	0	0	0	0	0	0	0
988	101.821	800	25.600	1.600	1.600	2.400	10.000	10.000	10.000	65.421
Sum.	627.204	5.543	161.040	15.890	10.004	15.146	60.000	60.000	60.000	400.621
St.A.	627.204	5.543	161.040	15.890	10.004	15.146	60.000	60.000	60.000	400.621

Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerechtigkeit, WiM VII

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7690, Rangfolgen-Nr. 015

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	30.032	820	25.212	4.800	4.800	1.612	8.000	6.000	4.000	0
928	19.968	680	10.513	0	0	513	4.000	6.000	8.775	0
Sum.	50.000	1.500	35.725	4.800	4.800	2.125	12.000	12.000	12.775	0
St.A.	50.000	1.500	35.725	4.800	4.800	2.125	12.000	12.000	12.775	0

Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7695, Rangfolgen-Nr. 016

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	163.486	0	103.486	7.070	16.562	19.854	30.000	30.000	30.000	30.000
985	53.885	0	31.000	2.000	3.200	3.800	11.000	11.000	11.000	11.885
Sum.	217.371	0	134.486	9.070	19.762	23.654	41.000	41.000	41.000	41.885
St.A.	217.371	0	134.486	9.070	19.762	23.654	41.000	41.000	41.000	41.885

Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7715, Rangfolgen-Nr. 018

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
985	60.000	500	39.150	7.200	7.200	4.250	10.250	10.250	10.250	10.100
Sum.	60.000	500	39.150	7.200	7.200	4.250	10.250	10.250	10.250	10.100
St.A.	60.000	500	39.150	7.200	7.200	4.250	10.250	10.250	10.250	10.100

Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7830, Rangfolgen-Nr. 019

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	48.614	0	41.621	7.800	9.187	4.750	10.796	9.088	6.993	0
928	3.886	3.886	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum.	52.500	3.886	41.621	7.800	9.187	4.750	10.796	9.088	6.993	0
St.A.	52.500	3.886	41.621	7.800	9.187	4.750	10.796	9.088	6.993	0

MIP neu:**Kommunale EOF**

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7865, Rangfolgen-Nr. 023

In Tsd. €

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
92*	86.400	0	86.400	10.800	12.960	45.360	15.840	1.440	0	0
98*	57.600	0	57.600	7.200	8.640	30.240	10.560	960	0	0
Summe	144.000	0	144.000	18.000	21.600	75.600	26.400	2.400	0	0
St.A.	144.000	0	144.000	18.000	21.600	75.600	26.400	2.400	0	0

Darlehen + Zuschüsse MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3102, Rangfolgen-Nr. 006

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	269.474	0	74.274	6.690	7.838	9.746	25.000	25.000	25.000	170.200
928	166.867	3.275	49.592	7.200	4.600	7.792	15.000	15.000	15.000	99.000
985	98.300	734	21.566	400	966	200	10.000	10.000	10.000	66.000
987	734	734	0	0	0	0	0	0	0	0
988	101.821	800	25.600	1.600	1.600	2.400	10.000	10.000	10.000	65.421
Sum.	637.196	5.543	171.032	15.890	15.004	20.138	60.000	60.000	60.000	400.621
St.A.	637.196	5.543	171.032	15.890	15.004	20.138	60.000	60.000	60.000	400.621

Sonderprojekte: Innovation, Nachhaltigkeit, Generationengerechtigkeit, WiM VII

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7690, Rangfolgen-Nr. 015

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	6.420	820	1.600	800	800	0	0	0	4.000	0
928	9.455	680	0	0	0	0	0	0	8.775	0
Sum.	15.875	1.500	1.600	800	800	0	0	0	12.775	0
St.A.	15.875	1.500	1.600	800	800	0	0	0	12.775	0

Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7695, Rangfolgen-Nr. 016

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	106.500	0	46.500	2.000	3.500	11.000	25.000	5.000	30.000	30.000
985	37.738	0	14.853	1.000	1.500	4.000	6.353	2.000	11.000	11.885
Sum.	144.238	0	61.353	3.000	5.000	15.000	31.353	7.000	41.000	41.885
St.A.	144.238	0	61.353	3.000	5.000	15.000	31.353	7.000	41.000	41.885

Holzwohnungsbauprogramm in München (bP 2027)
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7715, Rangfolgen-Nr. 018

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
985	22.150	500	1.300	500	800	0	0	0	10.250	10.100
Sum.	22.150	500	1.300	500	800	0	0	0	10.250	10.100
St.A.	22.150	500	1.300	500	800	0	0	0	10.250	10.100

Flexi-Heime, Baukostenförderung, Pauschale
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7830, Rangfolgen-Nr. 019

In Tsd. €

Grp. Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz bis 2024	Programmjahr 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Finanz. 2031 ff.
925	39.730	0	32.737	7.800	9.187	4.750	5.000	6.000	6.993	0
928	3.886	3.886	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum.	43.616	3.886	32.737	7.800	9.187	4.750	5.000	6.000	6.993	0
St.A.	43.616	3.886	32.737	7.800	9.187	4.750	5.000	6.000	6.993	0

Abkürzungen:

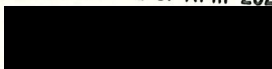
(92x) = sonstige Investitionstätigkeit

(98x) = Investitionsförderungsmaßnahmen

St.A. = Städtischer Anteil

Datum: 25. APR. 2025

Sozialreferat


Dorothee Schiwy

Sozialreferentin

S-III-S/FSW


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

**Reaktion auf den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung für die Einkommensorientierte
Förderung durch die Landeshauptstadt München**

Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung (EOF)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V ...

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.05.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-1

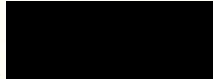
Sehr geehrte Damen* und Herren*,

vielen Dank für die Zuleitung der o. g. Beschlussvorlage, die im Zuge der Erarbeitung bereits mit dem Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Soziale Wohnraumversorgung abgestimmt wurde.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht ungebremsst fort, die Anzahl der für eine geförderte Wohnung registrierten Haushalte steigt kontinuierlich. Das Sozialreferat begrüßt daher die befristete Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung (EOF), um den Wegfall der Landesförderung aufzufangen und damit den Einbruch der Neubaufertigstellungen für diesen Zeitraum abzumildern.

Aus oben genannten Gründen zeichnet das Sozialreferat die Beschlussvorlage mit.

Mit freundlichen Grüßen


Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin