



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

An Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
Rathaus

23.06.2025

Welche Auswirkungen hat der Fördermittelstopp auf den sozialen Wohnungsbau in München?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 01145 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 12.03.2025, eingegangen am 12.03.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 12.03.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie folgendes aus:

„Die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau reichen nicht aus“ – so titelte der Münchener Merkur am 02.02.2025. In dem Artikel wird beschrieben, dass der Fördertopf der bayerischen Staatsregierung für den sozialen Wohnungsbau bereits vollständig ausgeschöpft ist und es einen Fördermittelstopp gibt. Gerade für München, wo dringend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, sind dies alarmierende Nachrichten. Laut dem Artikel wurden bayernweit 2024 1,9 Mrd. Euro Fördergelder beantragt und nur 690 Millionen Euro bewilligt, also gerade mal 36 %. Für die beteiligten Wohnungsbauunternehmen, die sozialen Wohnungsbau realisieren, entsteht eine hohe Planungsunsicherheit. In den nächsten fünf Jahren werden über 4.000 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Derzeit warten ca. 23.000 Haushalte auf eine geförderte Wohnung (Sozialwohnung/EOF). Eine Verzögerung beim Bau neuer sozial geförderter Wohnungen kann sich die Stadt München nicht leisten. Gerade dies trifft Menschen mit wenig Einkommen und verschärft die soziale Lage in der Stadt.“

Frage 1

Wie viele geplante oder bereits bewilligte Projekte sind von der ausbleibenden Förderung betroffen? Um wie viele Wohneinheiten handelt es sich dabei jeweils?

Antwort

Die ausbleibende staatliche EOF-Mittelzuweisung hat Auswirkungen auf die geplanten, aber noch nicht bewilligten EOF-Projekte. Für die Projekte, für die bereits ein Bewilligungsbescheid erteilt wurde, ist seitens des Freistaates Bayern die Finanzierung gesichert.

Die Anzahl der Projekte bzw. der Wohneinheiten, für die ein Bewilligungsantrag im Jahr 2025 gestellt wird, ist aufgrund verschiedener Faktoren nur sehr schwer zu ermitteln. Dies gilt im Besonderen auf Grund der aktuelle Fördermittelsituation. Aus der Bauwirtschaft wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits gespiegelt, dass Förderanträge erst nach Klärung der Situation voraussichtlich ab 2026 gestellt würden. Auch der Blick in die Vorjahre

zeigt auf, dass die bewilligten Wohneinheiten schwanken. So wurden im Jahr 2023 noch 500 EOF-Wohnungen bewilligt, im Jahr 2024 hingegen 284 Wohneinheiten, auch bedingt durch die bereits 2024 gekürzte staatliche Mittelzuweisung. Eine bessere Vorhersage lässt sich im Laufe des Jahres treffen, denn dann kann auch der Beschluss zur „Kommunalen EOF“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626) in die Vorhersage eingepreist werden. Mit der „Kommunalen EOF“ werden EOF-Wohnungen rein kommunal finanziert werden, um den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung entgegenzuwirken und den dringend benötigten geförderten Wohnungsbau in München sicherzustellen.

Frage 2

Wie hoch waren die Summen der Fördermittel für Sozialwohnungen für München in 2023 und 2024?

Antwort

Die Höhe der staatlichen Förderung belief sich im Jahr 2023 auf 105 Mio. € und im Jahr 2024 auf 60 Mio. €.

Frage 3

Wie hoch ist die Summe der Fördermittel, die beantragt sind, aber noch nicht genehmigt wurden?

Antwort

Eine Beantwortung der Frage ist zum Stand 04.06.2025 nicht möglich, da derzeit keine staatlichen Mittel zur Verfügung stehen. Bei einer erneuten staatlichen Mittelzuweisung könnten veränderte Förderkonditionen für die EOF gelten. Dies wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr angezeigt. Eine Hochrechnung der Fördersumme für bereits beantragte EOF-Projekte ist aus diesem Grund derzeit nicht möglich.

Frage 4

Welche Auswirkungen hat der Fördermittelstopp auf laufende Projekte der Münchener Wohnen?

Antwort

Bei laufenden Projekten der Münchener Wohnen, für die Fördermittel bereits bewilligt wurden und die sich zum Teil bereits im Bau befinden, haben aktuelle Entwicklungen in der Fördermittelvergabe keine Auswirkungen. Anders stellt sich die Situation bei Projekten dar, die sich noch in Planung befinden und für die bislang noch keine Fördermittelbescheide vorliegen, jedoch eine Förderung vorgesehen ist. In solchen Fällen könnten ein (temporärer) Bewilligungsstopp der Fördermittel oder veränderte Förderbedingungen Auswirkungen auf die Projektumsetzung haben. Dem kann durch die Einführung der „Kommunalen EOF“ entgegen gewirkt werden.

Frage 5

Welche Auswirkungen hat der Fördermittelstopp auf Genossenschaftsprojekte sowie auf Bauprojekte von privaten Investoren?

Antwort

Es wird auf die Beantwortung der Frage 1 verwiesen.

Frage 6

Welche Auswirkungen hat der Fördermittelstopp auf die derzeit größeren Bauvorhaben mit über 500 geförderten Wohnungen (insb. auf Freiham und Neufreimann)?

Antwort

Die bereits im Bau befindlichen Vorhaben in Freiham und Neufreimann sind nicht betroffen, da die Wohnungsbaufördermittel bereits in den Vorjahren bewilligt worden sind. Die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen läuft derzeit weiter.

Frage 7

Sind Bauverzögerungen absehbar? Wenn ja, ist schon absehbar, wie lange diese Bauverzögerungen sein werden?

Antwort

Bei in Bau befindlichen und bewilligten Vorhaben auf städtischen Flächen treten keine Bauverzögerungen aufgrund der EOF-Mittelsituation auf. Bezuglich von noch nicht bewilligten Projekten wird auf die Beantwortung der Frage 1 verwiesen.

Frage 8

Welche Auswirkungen hat dies auf die Wohnungsbau-Zielzahlen?

Antwort

Durch die aktuellen Unsicherheiten in der Baubranche aufgrund der ausfallenden staatlichen Mittelzuweisung wird davon ausgegangen, dass die Zielzahlen für den Wohnungsbau in den Jahren 2025 und 2026 nicht erreicht werden können.

Frage 9

Welche Auswirkungen hat der Fördermittelstopp auf die aktuellen und sowie auch zukünftig auf die Verträge der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)?

Antwort

Die Städtebaulichen Verträge der SoBoN bleiben auch bei ausbleibenden staatlichen EOF-Mitteln bestehen; die vertraglichen Hauptpflichten sind weiterhin von allen Vertragsparteien zu erfüllen. Eine Klausel, wonach die Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau bei nicht ausreichenden Fördermitteln entfällt, ist in den bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Verträgen nicht enthalten.

Ob eine Anpassung der städtebaulichen Verträge angezeigt ist, wird derzeit geprüft.

Frage 10

Gibt es bereits Gespräche mit der Staatsregierung, um eine Fortsetzung oder Erhöhung der Fördermittel zu erwirken?

Antwort

Die prekäre EOF-Mittelsituation war bereits Gegenstand eines Schreibens von Herrn Oberbürgermeister Reiter an Herrn Ministerpräsident Dr. Söder vom 18.11.2024. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist im steten Austausch mit dem Bayrischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Frage 11

Welche Maßnahmen plant die Stadt, um den drohenden Verlust an bezahlbaren Wohnungen durch das Auslaufen der Bindungen zu kompensieren?

Antwort

Auf den Beschluss zur „Kommunalen EOF“ wird verwiesen (siehe auch Beantwortung der Frage 1).

Frage 12

Welche Alternativen sieht die Stadt München, um den Bau von Sozialwohnungen trotz fehlender Landesmittel zu gewährleisten

Antwort

Siehe Beantwortung der Frage 1.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)

Elisabeth Merk

Stadtbaurätin