

**Dritte Programmanpassung
„Wohnen in München VII“
Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)**

- A) Auswirkungen der Fördermittelsituation auf den geförderten und Preisgedämpften
Mietwohnungsbau**
- B) Auftrag zur Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung**
- C) Bürgerversammlungsempfehlung**

**Sozialer Wohnungsbau darf in München nicht eingestellt werden
Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 17 –
Obergiesing-Fasangarten am 23.10.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400

Anlage:

1. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 03073 vom 23.10.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.12.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Ausfall der Finanzmittel im staatlichen Wohnungsbauprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie Konsolidierung des städtischen Haushalts
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">Vertragliche Anpassung von städtebaulichen Verträgen (SoBoN)Regelungen bei sektoralen Bebauungsplänen und beim 40 % Beschluss für BefreiungenSoBoN-Novelle (Arbeitsauftrag)Behandlung einer Bürgerversammlungsempfehlung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Durch die Beschlussvorlage werden keine zusätzlichen Finanzmittel gebunden.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs-vorschlag	<ul style="list-style-type: none"> Übergangsweise und insbesondere für den Fall, dass im konkreten Einzelfall keine staatlichen EOF-Fördermittel zur Verfügung stehen: Quotenwechsel in wirtschaftlich vergleichbarer Art und Weise bzw. in eine wirtschaftlich vergleichbare SoBoN-Ersatzleistung Erhöhung der Erstvermietungsmieten für die EOF, das München Modell und den Preisgedämpften Mietwohnungsbau Quotenanpassung auf 10 % EOF für sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung Quotenanpassung auf 20 % PMB für Bauvorhaben ab 1.250 m² GF (Wohnbaurechtsmehrung) bei Vorhaben im 40 % Beschluss für Befreiungen Arbeitsauftrag zur Novellierung der SoBoN Arbeitsauftrag zur Fortschreibung von Wohnen in München Behandlung einer Bürgerversammlungsempfehlung
Gesucht werden kann im RIS auch unter	EOF; München Modell; Preisgedämpfter Mietwohnungsbau; Wohnen in München; SoBoN
Ortsangabe	(-/-)

**Dritte Programmanpassung
„Wohnen in München VII“
Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)**

**A) Auswirkungen der Fördermittelsituation auf den geförderten und Preisgedämpften
Mietwohnungsbau**

B) Auftrag zur Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung

C) Bürgerversammlungsempfehlung

**Sozialer Wohnungsbau darf in München nicht eingestellt werden
Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 17 –
Obergiesing-Fasangarten am 23.10.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400

Anlage:

1. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 03073 vom 23.10.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.12.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Aktuelle Entwicklungen zum geförderten Wohnungsbau	3
2. Geförderter Wohnungsbau - aktuelle und laufende Vorhaben	4
3. Anpassung von abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen in Bebauungsplanverfahren	5
4. Umgang mit derzeit vor Beurkundung stehenden Verträgen und Notwendigkeit einer SoBoN-Novelle.....	9
5. Anpassung der Erstvermietungsmieten.....	10
6. Weiteres Vorgehen bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung und weitere Anpassung des 40 % Beschlusses für Befreiungen	11
7. Praktische Umsetzung	12
8. Übergangsweise Regelungen	13
9. Weitere Maßnahmen zur Kosteneinsparung	13
10. Fortschreibung von „Wohnen in München“, Neubautätigkeit der Münchener Wohnen	

und Anpassung der städtischen Grundstückvergaben.....	14
11. Bürgerversammlungsempfehlung.....	15
12. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	15
II. Antrag der Referentin	16

I. Vortrag der Referentin

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

1. Aktuelle Entwicklungen zum geförderten Wohnungsbau

Mit den beiden nachfolgend genannten Beschlussvorlagen wurden die Gründe und die Folgen der finanziellen Engpässe bei der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderung dargestellt. Mit Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2025 zur Einführung einer Kommunalen EOF (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Beschlussziffer 25 insbesondere damit beauftragt, dem Stadtrat einen Vorschlag zu unterbreiten, wie mit **bereits abgeschlossenen** städtebaulichen Verträgen aus SoBoN-Verfahren umzugehen ist, deren vereinbarte Förderquote gerade aufgrund ausbleibender staatlicher Fördergelder nicht mehr in vollem Umfang gegenfinanziert ist. Konkretisiert wurde der Auftrag durch den Haushaltbeschluss für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17027). In dieser Beschlussvorlage wurden Haushaltsmittel im Referat für Stadtplanung konsolidiert, um eine dringend gebotene Entlastung des städtischen Haushalts herbeizuführen. Dabei wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung finanzielle Restmittel belassen, um zumindest die kommunale Wohnungsbauförderung aufrechtzuerhalten.

Um jedoch möglichst allen mittlerweile zur Umsetzung anstehenden Projekten eine belastbare Förderperspektive geben zu können, **sind zusätzliche Finanzmittel notwendig**. Aus diesem Grund werden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung unkonsolidierte Finanzmittel des Kommunalreferats aus der Programmlandschaft „Wohnen in München VII“ mit dessen Einvernehmen und mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadtkämmerei übertragen. Es handelt es sich dabei um ca. 79 Mio. €, die ursprünglich zum Ankauf von Flächen i.R.d. Baukastenmodells der „SoBoN 2021“ eingestellt wurden. Durch den Mitteltransfer¹ sollen zunächst die auf städtischen und privaten Flächen geplanten geförderten Wohnungen gesichert und umgesetzt werden, bevor Ankäufe von „geförderten Wohnbauflächen“ getätigten werden.²

Trotz dieser wichtigen Mittelzuweisung und der damit verbundenen klaren Zeichensetzung zur Rettung des geförderten Wohnungsbaus verbleiben dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die Konsolidierungsrunden grundsätzlich weniger finanzielle Mittel zur Umsetzung der mit Beschluss vom 21.12.2022 „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) beschlossenen Programmlandschaft.

Vor allem die Folgen des faktischen Bewilligungstopps des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) wiegen schwer und werden zumindest übergangsweise zu Anpassungen in städtebaulichen Verträgen führen.

Die verringerte Mittelzuweisung gegenüber der Landeshauptstadt München durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird in einem Zeitraum von 5 bis 6 Jahren voraussichtlich dazu führen, dass für die Förderung von EOF-Wohnungen in der Landeshauptstadt München statt angenommener 600 Mio. €³ nur noch ca. 250 - 300 Mio. € zur Verfügung stehen werden. Auch wenn der Freistaat Bayern die EOF nicht

¹ Der Mitteltransfer vom Kommunalreferat zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mit einer gesonderten Beschlussvorlage (vorgesehen für den Finanzausschuss am 03.12.2025) im Mehrjahresinvestitionsprogramm berücksichtigt.

² Die für eine Bebauung dann ihrerseits wieder Fördermittel benötigen würden.

³ Schätzung auf Grundlage der Mittelzuweisungen aus den Vorjahren von 100 – 120 Mio. € p.a. und den reduzierten Mittelzuweisungen der Jahre 2024 und 2025.

dem Grunde nach einstellt, fehlen der Landeshauptstadt München damit staatliche Fördergelder für etwa 1.200 - 1.300 EOF-Wohnungen. Eine Besserung der Fördermittelsituation auf Seiten des Bundes und des Freistaates ist zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung frühestens in 2027 zu erwarten. Das betrifft auch die Finanzmittel aus dem Investitionspaket des Bundes, welche zunächst auf die Länder und dann erst auf die Kommunen verteilt werden müssen. Diese Mittelverteilung wird voraussichtlich auch erst Anfang 2027 in nennenswertem Umfang für konkrete Projekte zur Verfügung stehen.⁴

Dieser finanzielle Aderlass hatte es zur Jahresmitte 2025 erforderlich gemacht, eine Kommunale EOF auf den Weg zu bringen, um das konkrete Scheitern von Bauprojekten – allen voran von Genossenschaften – abzuwenden. Aufgrund der Folgen der bundesweiten kommunalen Finanzkrise, die auch in München deutlich spürbar ist, war die Umsetzung der Kommunalen EOF nur durch eine vorgezogene Einstellung der „Wohnen in München VII“-Programme Flexi-Heime, Holzbauförderung, Teuerungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und des Werkswohnungsbaus für die Daseinsvorsorge überhaupt möglich.

2. Geförderter Wohnungsbau - aktuelle und laufende Vorhaben

Obwohl diese finanziellen Rahmenbedingungen von vielen Herausforderungen begleitet werden, bleibt die Landeshauptstadt München ein verlässlicher Partner im Wohnungsbau.

a) Finanziell gesicherte Bauvorhaben mit gefördertem Wohnungsbau

Alle Vorhaben, die bereits einen Bewilligungsbescheid erhalten haben, sind finanziell gesichert und können, wie geplant, umgesetzt werden.

Mit dem Haushaltsbeschluss vom 30.07.2025 wurden des Weiteren Mittel für Vorhaben gesichert, die aufgrund ihrer weit fortgeschrittenen Projektplanung ohne Fördergelder vor dem Aus gestanden hätten. So können die Förderanträge im Umfang von insgesamt ca. 90 Mio. € für fünf genossenschaftliche Projekte, drei Vorhaben der Münchner Wohnen sowie ein Fall der Stadtwerke München bewilligt werden.

Daneben wurden gerade zu Jahresbeginn vereinzelt vorzeitige Maßnahmenbeginne für private Vorhaben erteilt, bei denen eine (förderrechtlich notwendige) kurzfristige Baubeginnusage aufgrund des jeweiligen Projektfortschrittes und der nicht mehr zu ändernden Projektfinanzierung unausweichlich war. Die benötigten Gelder für diese Vorhaben wurden unterjährig in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

b) Laufende Ausschreibung von Wohnbauflächen für Genossenschaften

Auf Basis von Ausschreibungsbeschlüssen für städtische Wohnbauflächen für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10075 vom 05.07.2023 und Nr. 20-26 / V 09785 vom 20.09.2023) wurden in den Jahren 2024/25 sowohl in Freiham Nord Grundstücke für rund 525 Genossenschaftswohnungen mit einer Mischung aus geförderten EOF- und München Modell-Wohnungen sowie Konzeptionellem Mietwohnungsbau (KMB) ausgeschrieben, als auch zwei Einzelflächen in Moosach (Dachauer Str. 306-308) und Solln (Wolfratshauser Straße 230) für kleine genossenschaftliche Wohngebäude mit je rund 10 Wohnungen im geförderten München Modell-Genossenschaften.

Die Genossenschaften bleiben weiterhin wichtige Akteure bei der Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums in München. Daher sollen die laufenden Grundstücks-ausschreibungen für insgesamt rund 545 Genossenschaftswohnungen trotz schwieriger finanzieller Rahmenbedingungen fortgesetzt, die Bestbieter*innen bezuschlagt und die für die Vorhabenumsetzung benötigten Mittel ab dem Jahr 2028 im städtischen Haushalt

⁴ Mittelabflüsse zu einem früheren Zeitpunkt scheinen möglich; die genauen Konditionen sind dem Referat zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage jedoch nicht bekannt.

bereitgestellt werden.

Ohne Wohnungsbaufördermittel ist die Realisierung der genossenschaftlichen Vorhaben nicht möglich. Anders als Planungsbegünstigte in der SoBoN können Genossenschaften, die sich auf städtische Vergabeflächen bewerben, den Wegfall der Wohnungsbauförderung nicht mit einem hohen Anteil freifinanzierter Wohnungen ausgleichen. Schon Vermietungen oberhalb von 20 €/qm Wfl. sind mit dem Genossenschaftszweck meist nicht vereinbar. Zudem wäre eine Änderung der Wohnbauarten bzw. eine Reduzierung der Förderquoten in einer laufenden Ausschreibung vergaberechtlich zumindest problematisch und müsste zunächst rechtlich umfangreich geprüft werden.

Durch die nun ermöglichte Mittelumverteilung der oben dargestellten Haushaltssmittel des Kommunalreferats an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann eine Förderung der unveränderten Quoten auf diesen Vergabeflächen in Aussicht gestellt werden. Damit kann auf eine langjährige und umfassende Neuaußschreibung verzichtet und die Schaffung hunderter dringend benötigter Wohnungen auf den Weg gebracht werden.

3. Anpassung von abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen in Bebauungsplanverfahren

Zusätzlich zu den bereits bewilligten und auf den Weg gebrachten Vorhaben müssten:

- aus abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen in SoBoN-Verfahren,
- aus Sozialen Bindungsverträgen zum 40 %-Beschluss für Befreiungen,
- aus Sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung und
- aus Verpflichtungen der Münchner Wohnen zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau

in den nächsten 5 bis 6 Jahren zusammengenommen etwa 7.000 – 7.500 Wohneinheiten in der EOF und im München Modell-Miete gefördert werden. Das entspricht einem Jahresschnitt gerechnet auf 5 Jahre von knapp 1.500 Wohneinheiten.⁵

Aufgrund der derzeit nicht zur Verfügung stehenden staatlichen Fördermittel und aufgrund reduzierter kommunaler Haushaltssmittel in nicht unerheblichem Umfang, kann die **Förderung all dieser Wohneinheiten derzeit nicht mehr garantiert werden.**

Um also den Baustopp dringend benötigter Wohnungen ebenso zu verhindern, wie die wirtschaftliche Schieflage der beteiligten Bauunternehmen und der an der Umsetzung beteiligten Handwerksbetriebe **schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Verhandlungsmandat für nachvertragliche Anpassung der in den städtebaulichen Verträgen vereinbarten Förderquoten vor**, indem von den jeweils in den Verträgen bereits vorgesehenen Anpassungsklausel Gebrauch gemacht wird, vgl. dazu Kapitel 3d). Dabei soll über die nachfolgenden Anpassungen nur verhandelt werden, wenn keine staatlichen EOF-Fördermittel im jeweiligen Einzelfall bewilligt werden können.

Gleichzeitig dient dieser Vorschlag der Vermeidung von potentiell langjährigen Gerichtsverfahren, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgrund der aktuellen Fördermittelsituation angekündigt wurden.

Seit ihrer Einführung im Jahre 1994 zielt die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) darauf ab, die jeweiligen Planungsbegünstigten angemessen an den ursächlich durch eine Bebauungsplanung entstehenden Kosten und Lasten zu beteiligen (§ 11 BauGB). Hierzu zählen allen voran die kostenrelevanten Bindungen zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung. Damit soll eine gerechte Verteilung der finanziellen Kosten und Lasten eines Bebauungsplans hergestellt werden. Mit diesem Grundprinzip soll die Allgemeinheit an den wirtschaftlichen Vorteilen einer umfangreichen

⁵ Also einem Mittel, das dem der Bewilligungshochjahre vor der Corona-Pandemie entspräche.

Baurechtsmehrung partizipieren. Dieses Grundprinzip greifen die folgenden Vorschläge auf. Eine im konkreten Einzelfall nicht mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln hinterlegte EOF-Quote, soll daher auf wirtschaftlich vergleichbare Art und Weise bzw. durch wirtschaftlich vergleichbare SoBoN- Ersatzleistungen überbrückt werden.

Wichtig: Aufgrund der gesicherten kommunalen Fördergelder und dem Mitteltransfer zwischen dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, kann der **Quotenanteil im München-Modell-Miete in allen derzeit zur Beratung vorliegenden Fällen unverändert umgesetzt werden**. Eine Anpassung oder Änderung hat damit nicht zu erfolgen. Damit bleibt die Landeshauptstadt München bei ihrem kommunalen Wohnungsbauprogramm weiterhin eine verlässliche Partnerin für die Planung, Finanzierung und Umsetzung bezahlbarer Wohnungen.

a) Quotenwechsel in wirtschaftlich vergleichbarer Art und Weise

Da zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage nach wie vor nicht gesichert ist, wann und in welchem Umfang der Landeshauptstadt München wieder staatliche EOF-Fördermittel zur Verfügung stehen werden und die städtische Haushaltskonsolidierung mit starken Einsparungen im geförderten Wohnungsbau einhergeht (vgl. o.g. Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2025), **wird vorgeschlagen, die Förderquote der EOF übergangsweise⁶ in einen wirtschaftlich vergleichbaren Anteil im Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) umzuwandeln⁷**.

Zum Zwecke einer schnellen und pragmatischen Lösung wird den Vertragspartner*innen angeboten, dass die dem jeweiligen städtebaulichen Vertrag zugrunde liegende EOF-Förderquote zur Hälfte in eine PMB-Quote umgewandelt wird. Eine Umwandlung im gleichen Verhältnis wird aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungsbedingungen im Wohnungsbau und den nach wie vor hohen Baukosten wegen der **fehlenden Wohnungsbauförderung im PMB** nicht vorgeschlagen.⁸ Die fehlende Wohnungsbauförderung kann durch die höhere Eingangsmiete im PMB (vgl. hierzu Kapitel 5) derzeit nur schwer kompensiert werden. Der freifinanzierte Anteil erhöht sich entsprechend um die Hälfte des ursprünglich vorgesehenen EOF-Anteils. Auch das ist mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen in der Baubranche für eine wirtschaftlich umsetzbare Lösung erforderlich.

Der Quotenwechsel soll dabei aber nur stattfinden, wenn innerhalb von 6 Monaten nach Eingang eines in der Sache bescheidungsreifen EOF-Antrags bei der Bewilligungsstelle keine staatlichen EOF-Mittel zur Verfügung stehen oder schon vor Ablauf dieses Zeitraums eine Ablehnung des Förderantrages durch die Bewilligungsstelle aufgrund nicht vorhandener Wohnungsbaufördermittel erfolgt.⁹

Der PMB ermöglicht es Miethaushalten, deren Einkommen über denen des geförderten Mietwohnungsbaus liegen und die dennoch **mindestens 30 %** des Netto-Haushalteinkommens an Mietbelastung aufbringen müssen, eine bezahlbare Wohnung zu beziehen. Eine Förderung der Bauträger*innen oder Zuschüsse an Mieter*innen sind beim PMB nicht vorgesehen. So kann trotz fehlender Fördermittel ein wichtiger Beitrag zur Schaffung dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums geleistet werden.¹⁰

⁶ vgl. hierzu Kapitel 8.

⁷ In die nach wie vor zu errichtenden München Modell-Miete Wohnungen können grundsätzlich auch EOF-berechtigte Haushalte einziehen.

⁸ In Fällen, in denen noch das heute nicht mehr wählbare Modell „Eigenwohnraum“ vereinbart war, erfolgt ebenfalls ein hälflicher Wechsel in den PMB. Die im Eigenwohnraum gebundenen Wohnungen können aber auch weiterhin im München Modell-Miete errichtet werden. Eine SoBoN-Äquivalente-Ersatzleistung kann in diesen Fällen nur für die Gesamtheit der geförderten und preisgedämpften Quote erbraucht werden.

⁹ Letzteres ist insbesondere in Fällen denkbar, in denen mit Blick auf die hiesige Beschlussvorlage freiwillig auf die Stellung eines Förderantrages im Vorfeld verzichtet wurde.

¹⁰ Mieterhaushalte mit einem München Modell-Berechtigungsschein sind auch berechtigt PMB-Wohnungen zu beziehen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20/26 V 16626). Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich auch EOF-Haushalte PMB-Wohnungen beziehen können (da für den PMB eine Mindestmietbelastungsquote für die Haushalte festgesetzt ist, aber keine Höchstbelastungsquote).

b) Wirtschaftlich vergleichbare SoBoN-äquivalente Ersatzleistung

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen des jeweiligen Einzelfalls kann eine Anpassung der vertraglichen Pflichten zu Errichtung von gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau aber auch in der Erbringung einer **wirtschaftlich vergleichbaren SoBoN- Ersatzleistung für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau** auf Verlangen der Planungsbegünstigten erfolgen (auch SoBoN-äquivalente-Ersatzleistung).

Diese Ersatzleistung kann sowohl als Ersatz für die Förderquote der EOF als auch gänzlich als Alternative zur vertraglich vereinbarten Quote im geförderten und Preisgedämpften Wohnungsbau vereinbart werden. Dabei ist mit den jeweiligen Vertragspartner*innen eine SoBoN-äquivalente-Ersatzleistung zu finden, die dem städtebaulichen Interesse der Stadt an einer sozialgerechten Gebietsentwicklung Rechnung trägt und dabei gleichzeitig die wirtschaftliche Umsetzung des Planungsvorhabens durch die Vertragspartner*innen im Sinne eines fairen Interessenausgleichs gewährleistet. Auch bei schwieriger Haushaltslage soll das Grundprinzip der Sozialgerechten Bodennutzung gewahrt bleiben, wonach Bodenwertsteigerungen in nicht unerheblichem Umfang, die aus der kommunalen Planung folgen, zu einem spürbaren Teil für die Umsetzung der jeweiligen städtebaulichen Planung verwendet werden und damit auch der Allgemeinheit zugutekommen. Eine SoBoN-äquivalente Ersatzleistung kann daher in vielerlei Hinsicht erbracht werden: beispielsweise durch eine Änderung des (Förder-)Quoten-Mixes, durch Anpassung der Bindungsdauern für den geförderten und Preisgedämpften Mietwohnungsbau, durch wertgleiche Grundstücksübertragung jeweils rechtlich zulässig, oder einer Zusammenschau mehrerer Anpassungen. Sofern es im konkreten Einzelfall rechtlich zulässig ist, sind auch andere wirtschaftlich vergleichbare Ersatzleistungen denkbar.

Anders als bei der angebotenen festen Umwandlung des EOF-Anteils in einen PMB-Anteil (siehe oben Kapitel 3a), muss die alternativ vorgeschlagene Ersatzleistung in jedem Einzelfall vom **Bewertungsamt der Landeshauptstadt München** auf ihre wirtschaftliche Vergleichbarkeit hin bestätigt werden. Die rechtliche Vereinbarkeit und die wirtschaftliche Vergleichbarkeit sind aber in jedem Einzelfall von den Vertragspartner*innen vorzuprüfen und der Landeshauptstadt München in geeigneter Form darzulegen. Damit soll eine Prüfung mehrerer Angebote „ins Blaue hinein“ vermieden und eine schnellere Umsetzung mehrerer Verfahren ermöglicht werden. Ebenso erfolgt vor vertraglicher Vereinbarung der potenziellen Ersatzleistung eine rechtliche Prüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Kommunalreferat. Die AG-SoBoN entscheidet über die rechtliche und tatsächliche Umsetzbarkeit der Ersatzleistung.

SoBoN-äquivalente Ersatzleistungen können nur vereinbart werden, wenn innerhalb von 6 Monaten nach Eingang eines in der Sache bescheidungsreifen EOF-Antrags bei der Bewilligungsstelle keine staatlichen EOF-Mittel zur Verfügung stehen oder schon vor Ablauf dieses Zeitraums eine Ablehnung des Förderantrages durch die Bewilligungsstelle aufgrund nicht vorhandener Wohnungsbaufördermittel erfolgt. Die Stellung eines Förderantrages hat aber auch im Falle einer auf Wunsch der Planungsbegünstigten zu vereinbarenden Ersatzleistung zu erfolgen. Im jeweiligen Einzelfall kann auch eine umfangreiche Vorberatung eines noch nicht gestellten Förderantrages ausreichend sein. Hierüber befindet die Bewilligungsstelle in eigenem Ermessen.

Hinweise:

- Nachdem der investive Haushalt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gemäß der Beschlussfassung zur Kommunalen-EOF vom 28.05.2025 als auch erneut am 30.07.2025 von Haushaltskürzungen in erheblichem Umfang betroffen war, ist in den zuvor genannten Verhandlungen die Vereinbarung einer **Kommunalen-EOF nicht möglich. Die Kommunale EOF wird jedoch für die Umsetzung**

genossenschaftlicher Projekte auf städtischen Vergabeflächen einzelfallbezogen aufrechterhalten und damit nicht eingestellt.

- Für den Fall, dass die Landeshauptstadt München staatliche Mittelzuweisungen für die EOF erhält, kommt dem Zeitpunkt der Antragstellung eine hohe Indizwirkung für eine (prioritäre) Bewilligung eines Vorhabens zu. Daneben erhalten die oben genannten genossenschaftlichen Projekte auf städtischen Vergabeflächen einen „Priorisierungsaufschlag“, da diese Projekte ohne EOF-Anteil und dem damit zusammenhängenden Mietzuschüssen nicht umgesetzt werden können. Die Bewilligungen werden nach den Vorgaben aus „Wohnen in München VII“ erteilt.¹¹
- Um den Planungsbegünstigten die Vermarktung der anstelle der EOF-Wohnungen entstehenden PMB-Wohnungen zu erleichtern, wird geprüft, ob eine Vergabe der Wohnungen über das Wohnungsvergabessystem (SOWON) möglich ist.¹²

c) Sozialer Infrastrukturbedarf

Die oben dargestellten vertraglichen Anpassungen können dazu führen, dass sich der ursprünglich durch das Vorhaben ausgelöste soziale Infrastrukturbedarf leicht reduziert. Diese Reduzierung kann bei der von der Landeshauptstadt München an die Planungsbegünstigten zu leistenden Entschädigung für Bedarfe, die nicht durch das Vorhaben ausgelöst sind, Nachzahlungen (Mehrbedarfe) in geringerem finanziellen Umfang auslösen. Das Kommunalreferat wird diese bei einer Vertragsanpassung auftretenden Finanzbedarfe bei der Anmeldung der Finanzbedarfe der Bebauungsplanung zum Haushalt (durch z. B. pauschalisierte Ansätze) berücksichtigen.¹³

d) Rechtliche Zulässigkeit

Der angebotene Quotenwechsel als auch die SoBoN-äquivalente Ersatzleistung sind grundsätzlich im jeweiligen Einzelfall in rechtlich zulässigerweise vereinbar.

Sowohl in der Grundvereinbarung zur SoBoN als auch in den Sozialen Bindungsverträgen gemäß dem 40 % Beschluss für Befreiungen finden sich Regelungen zur Vertragsanpassung, sollten sich bestimmte vertragliche Voraussetzungen nach Vertragsschluss ändern oder entfallen. In diesen Fällen soll die vertragliche Lücke mit einer Regelung gefüllt werden, die die mit dem Vertragsschluss verfolgten städtebaulichen Ziele und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Projekts gleichermaßen sicherstellt.

Die nachträgliche Erhöhung des freifinanzierten Anteils sowie die in Aussicht gestellte Mietanpassung werden eine (wirtschaftliche) Umsetzung der Projekte ermöglichen.

Aber auch dem Interesse der Landeshauptstadt München sowohl in Neubauquartieren als auch in Fällen der Nachverdichtung weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird mit diesem Vorschlag in Anbetracht der finanziellen Ausgangslage Rechnung getragen.

Daneben gilt allgemein: Maßgeblich für die Zulässigkeit der von der Landeshauptstadt München verlangten Quoten im geförderten und preisgedämpften Bereich ist § 11 Abs. 2 BauGB. Eine der Voraussetzungen dieser gesetzlichen Regelung ist, dass die vertraglich zu vereinbarenden Leistungen bei einer wirtschaftlichen Betrachtung des Gesamtvergangs in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen sollen. Eine wirtschaftliche Identität von Leistung und Gegenleistung kann dabei aufgrund der individuell stets unterschiedlichen Rahmenbedingungen, den persönlichen Absichten des Vertragsschlusses, den in jedem Einzelfall anders gelagerten vertraglichen Vor- und Nachteilen sowie den stets im eigenen Geschäftsbereich verbleibenden wirtschaftlichen

¹¹ Sollte es Änderungen bei der Fördermittelzuteilung und / oder den Auszahlungsmodalitäten durch den Freistaat Bayern geben, dann sind diese Vorgaben anzuwenden. Gleichermaßen gilt für ein etwaiges Auswahlverfahren durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

¹² Es wird klargestellt, dass für private Bauträger*innen und Genossenschaften eine Vergabe der Wohnungen über SOWON bei den hier zu behandelnden Altfällen wohl nicht verpflichtend sein kann. Ob eine Vergabe der genannten PMB-Wohnungen der Münchner Wohnen über SOWON erfolgen kann, muss erarbeitet werden.

¹³ Eine Verrechnung mit der Quotenanpassung kann im jeweiligen Einzelfall möglich sein.

Betrachtungen des Projekts nicht verlangt werden.

Ob eine Vereinbarung angemessen ist, muss also in jedem Einzelfall gesondert ermittelt werden. Bei der SoBoN der Landeshauptstadt München dient die sog. Drittelpgrenze als Indikator für einen wirtschaftlich angemessenen Leistungsaustausch. Danach wird eine vertragliche/wirtschaftliche Angemessenheit widerlegbar unterstellt, wenn den jeweiligen Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt. Von Seiten der Verwaltung wird diese Drittelpgrenze anhand einer sog. SoBoN-Berechnung in jedem Einzelfall ermittelt und den jeweiligen Planungsbegünstigten zur Verfügung gestellt. Wichtig für die unterstellte Angemessenheit ist, dass den Planungsbegünstigten in dieser städtischen Vergleichsrechnung unter Abzug aller Kosten und Lasten ein Bodenwertgewinn von mindestens 1/3 verbleibt.¹⁴

Im Falle des angebotenen pauschalierten Wechsels von EOF in einen hälftigen Anteil im PMB und einen hälftigen Anteil im freifinanzierten Bereich, ist diese Drittelpgrenze grundsätzlich gewahrt. Im Zeitpunkt dieser Beschlussfassung ist der PMB trotz höherer Eingangsmieten gerade wegen seiner fehlenden Förderung (Darlehen / Zuschüsse) vor allem in Fällen der kurz- und mittelfristigen Vermarktung das (zum Teil deutlich) unattraktiver Modell. Jedoch wird diesem Umstand durch die Halbierung dieses Anteils im Vergleich zur EOF-Quote Rechnung getragen, was zugleich zu einer Erhöhung des freifinanzierten Anteils führt. Im Falle einer SoBoN-äquivalenten Ersatzleistung wird die wirtschaftliche Angemessenheit im Rahmen eines Gutachtens des städtischen Bewertungsamtes bestätigt (s.o.).

Für die Vereinbarung etwaiger SoBoN-äquivalenten Ersatzleistungen hat in jedem Einzelfall eine rechtliche Beurteilung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Kommunalreferat zu erfolgen. Die Angemessenheit ist dabei ein Kriterium unter mehreren gesetzlichen Kriterien der rechtlichen Bewertung. Das Angebot einer rechtlich nicht zulässigen Ersatzleistung ist wie das Angebot keiner Ersatzleistung zu bewerten. Ersatzansprüche aus Verzögerung oder vergebenen Aufwendungen können deswegen nicht geltend gemacht werden.

4. Umgang mit derzeit vor Beurkundung stehenden Verträgen und Notwendigkeit einer SoBoN-Novelle

a) Umgang mit anstehenden Verträgen

In mehreren Bebauungsplanverfahren laufen aktuell Verhandlungen zum Abschluss städtebaulicher Verträge nach den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN in der jeweils für den Fall geltenden Fassung.

Diese Verhandlungen werden mit dem Ziel fortgesetzt, städtebauliche Verträge mit Bindungen im geförderten Wohnraums in dem Umfang zu vereinbaren, die die jeweils maßgebliche Fassung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN vorsieht. Diese Verfahrensgrundsätze gelten uneingeschränkt fort.

Um dem Interesse der Vertragspartner*innen an einer größtmöglichen Planungssicherheit entgegenzukommen, wird in die städtebaulichen Verträge eine konkretisierte salvatorische Klausel aufgenommen, die einen Vertragsnachtrag für den Fall in Aussicht stellt, dass im Zeitpunkt der Stellung des Fördermittelantrags keine hinreichenden Fördermittel zur Verfügung stehen.¹⁵ Maßgeblich für diesen Vertragsnachtrag sind die in Kapitel 3 dargestellten Anpassungen, es sei denn, zwischenzeitlich werden neue Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung beschlossen, die auch für solche Fälle Anwendung finden.

¹⁴ Die SoBoN-Berechnung ist dabei in keinem Fall mit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der jeweiligen Vertragspartner identisch und lässt beispielsweise einen zukünftigen Vermarktungsgewinn außer Betracht.

¹⁵ Es geht hier also ausdrücklich um zukünftige Fälle.

Dieses Vorgehen ermöglicht ein flexibles Reagieren, sollten in der späteren Projektumsetzung dann nicht mehr zur Verfügung stehende Fördermittel durch die Vertragspartner*in beantragt werden.

Im Vergleich zu den abgeschlossenen und in oder unmittelbarer vor Umsetzung stehenden Verfahren ist eine „vorweggenommene“ Quotenänderung jedoch nicht geboten: Das liegt an den Vorlaufzeiten, die Projekten dieser Größenordnung immanent sind. Die Realisierung / Errichtung der Wohnbauvorhaben beginnt üblicherweise frühestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplanes; dem entspricht die Vertragsbestimmung zur Realisierung in den städtebaulichen Verträgen (= Baufrist). In den vergangenen zwei Jahren wurde in einer Vielzahl von Fällen sogar die Verlängerung dieser Frist seitens der Bauträger*innen beantragt. In dieser längeren Zeitspanne zwischen Entstehung und Umsetzung des Baurechts kann sich die Fördermittelausstattung durch den Freistaat Bayern und bei der Landeshauptstadt München wieder (deutlich) verbessern.

Außerdem handelt es sich bei Verfahren zum Erlass von qualifizierten Bebauungsplänen mit flankierenden SoBoN-Verträgen durchweg um einen komplexen Prozess mit vielfältigem Normenkatalog und vielerlei Beteiligungen. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss eine umfassende Abwägung der Planung erfolgen; Planung und korrespondierendes Vertragswerk müssen zueinander passen, u.a. im Hinblick auf die Situierung des geförderten Wohnungsbaus und Festsetzungen u.a. bei Freiflächen, Kitas, Grundschulen.

b) Notwendigkeit einer SoBoN-Novelle

Weil sich die Haushaltslage der Landeshauptstadt München in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht entspannen wird und vor allem die staatliche Wohnungsbauförderung ihre Verlässlichkeit eingebüßt hat, ist es erforderlich, sich mit der Notwendigkeit einer grundlegenden Novellierung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN zu befassen.

So geht es bei der SoBoN nicht nur um die gesellschaftlich wichtige Schaffung von gefördertem Wohnraum. Sie ist der wesentliche Hebel, um Planungsbegünstigte an den Infrastrukturkosten zu beteiligen, die für die praktische Umsetzung, also für das Wohnen, Leben und Arbeiten im Umgriff des jeweiligen Bebauungsplans notwendig sind. Gerade in Zeiten knapper kommunaler Kassen muss dieses Instrument zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Der Beschluss der Vollversammlung vom 28.05.2025 enthält bereits einen entsprechenden Prüfauftrag:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird dem Stadtrat in enger Abstimmung mit den weiteren an der Umsetzung der SoBoN beteiligten Referate im Verlauf des Jahres 2026 einen Vorschlag zur Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung unterbreiten.

5. Anpassung der Erstvermietungsmieten

Um den Fördermitteleinsatz je gefördertem Wohnungsbauvorhaben zu reduzieren, werden die Erstvermietungsmieten in der EOF, dem München Modell-Miete¹⁶ und dem Preisgedämpften Mietwohnungsbau im kommenden Jahr angehoben.

Ab dem **01.07.2026** gelten folgende Erstvermietungsmieten:

- **EOF:** von 12,00 auf **12,40 €/qm Wfl.**
- **MM:** von 13,20 auf **13,50 €/qm Wfl.**
- **PMB:** von 16,00 auf **16,80 €/qm Wfl.**

Die Erstvermietungsmieten werden im jeweiligen Bewilligungsbescheid für EOF und MM

¹⁶ Immer in Kombination mit dem München Modell-Genossenschaften.

bzw. beim PMB im städtebaulichen Vertrag/Sozialen Bindungsvertrag festgesetzt.

Um die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben auch in Zukunft zu sichern, können in der Programmfortschreibung zu Wohnen in München oder auch im jährlichen Erfahrungsbericht weitere bzw. nochmalige Anpassungen der Erstvermietungsmieten vorgenommen werden.

6. Weiteres Vorgehen bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung und weitere Anpassung des 40 % Beschlusses für Befreiungen

Die schwierige und alle bayerischen Kommunen treffende Fördermittelknappheit macht es notwendig, die noch verbleibenden Finanzmittel so effizient wie möglich einzusetzen.

Da der Umsetzung von bereits abgeschlossenen SoBoN-Verfahren und Vorhaben auf städtischen Vergabeflächen aufgrund ihrer Wechselwirkung mit vielen weiteren Bedarfen der sozialen Infrastruktur, der Verkehrsanbindung etc. eine hohe Bedeutung beikommt, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, die verbleibenden **kommunalen Mittel** ausschließlich zur Umsetzung dieser Verfahren zu verwenden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, die bislang bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung vorgesehene Quote für die soziale Wohnraumförderung und die Konditionen des 40 %-Beschlusses für Befreiungen zu modifizieren.

a) Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung

aa) Bei allen derzeit noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung wird übergangsweise¹⁷ vorgeschlagen, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen.

Die genannte Quote soll ausschließlich in der EOF umgesetzt werden. Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die o.g. Quote für die soziale Wohnraumförderung auf 40 % festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert, der dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Verhandlungsmandat zur Festlegung der o.g. Quote für die soziale Wohnraumförderung zwischen 20 % und 40 % gewährte.

bb) Bei allen bereits in Kraft getretenen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, bei denen die o.g. Quote für die soziale Wohnraumförderung über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan auf 40 % festgelegt wurde, wird ein Vorgehen ermöglicht, um auch in diesen Fällen ein Ergebnis nach Maßgabe des Kapitels 6.a) hier aa) zu erzielen. Hierzu kommen verschiedene Möglichkeiten in Betracht, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit ausarbeitet.

cc) Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in allen o.g. Fällen, (d.h. bei aa) und bb)) in denen für ein Wohnungsbauvorhaben im Umgriff eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ein bescheidungsreifer Antrag bei der Bewilligungsstelle vorgelegt wird und keine ausreichenden (staatlichen) Fördermittel zur Verfügung stehen, die/der jeweilige Vorhabenträger*in von der Pflicht zur Errichtung der Quote für die soziale Wohnraumförderung im Umfang des eingereichten Förderantrages frei wird. Eine Entscheidung über die Bewilligung der (staatlichen) Fördermittel muss innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen eines bescheidungsreifen Förderantrages durch die

¹⁷ vgl. hierzu Kapitel 8.

Bewilligungsstelle getroffen werden. Nach Ablauf dieser Frist entfällt die o.g. Verpflichtung. Sie entfällt bereits zu einem früheren Zeitpunkt, wenn die Bewilligungsstelle die/den Vorhabenträger*in bereits zuvor über die nicht ausreichenden Fördermittel in Kenntnis setzt.

In dem Falle, in dem staatliche EOF-Mittel zur Förderung des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens zur Verfügung stehen, sind alle Vorgaben zur Auszahlung und Förderhöhe inklusive aller sonstigen zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Voraussetzungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr einzuhalten.

b) 40 %-Beschluss für Befreiungen

Da aufgrund der aktuellen Haushaltslage eine Förderung aller 40 %-Beschluss-Fälle nicht mehr möglich ist, muss auch hier übergangsweise¹⁸ eine weitere Anpassung erfolgen. Eine erste Anpassung ist bereits mit Beschlussfassung zur Zweiten Programmanpassung von „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626) vom 28.05.2025 erfolgt.¹⁹

Mit der aktuellen Beschlussfassung wird nunmehr für alle Fälle, für die noch kein Bewilligungsbescheid erteilt wurde und alle zukünftigen Fälle im Anwendungsbereich des 40 %-Beschlusses bis auf Weiteres Folgendes vorgeschlagen:

Bei Befreiungen mit einer zu befreienen Geschossfläche (Wohnen) über **1.250 qm Geschossfläche (GF)** ist ein Anteil von **20 % der GF** im PMB mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren umzusetzen.

Die Regularien des PMB sind gemäß den Ausführungen in der Beschlussvorlage zur SoBoN 2021 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) heranzuziehen.²⁰

Um bei Projekten mit einer bereits erteilten Baugenehmigung sowie bei einer abgeschlossenen Planung umfangreiche Umplanungen zu verhindern, gilt bei diesen Bauvorhaben der Stellplatz-Richtwert des geförderten Wohnungsbaus von 0,5 (statt 0,8) Stellplätze je Wohneinheit auch für den PMB fort. Dieses pragmatische Vorgehen verhindert zeit- und kostenintensive Umplanungen und unterstützt damit ganz wesentlich die Schaffung von (gebundenem) Wohnraum.

7. Praktische Umsetzung

Das mit dieser Beschlussvorlage temporär geltende Verfahren (vgl. hierzu Fußnote 5) wird durch Nachträge zum städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Bei diesen Nachträgen weist die Verwaltung bereits auf die notwendige Unterstützung der Vertragspartner*innen hin. Parallel zu derzeit laufenden neuen Verfahren können die Nachträge mit der derzeitigen Personaldecke im Bereich der Vertragsgestaltung nicht bzw. nicht ohne erhebliche Verzögerungen für die laufenden Verfahren verhandelt werden.

Bei Bebauungsplanverfahren, die aufgrund des Neuordnungsbedürfnisses der Grundstücks- und Eigentumssituation durch ein **einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren** begleitet wurden, gelten Besonderheiten. Im Rahmen eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren ist es nicht unüblich, dass sich die Planungsbegünstigten untereinander darauf verständigen, dass einzelne Planungsbegünstigte für andere Planungsbegünstigte die Förderquote ganz oder teilweise übernimmt. Diese Übernahme setzt eine Kompensation voraus, die entweder in Form einer Geldleistung oder Flächenmehrzuteilung erfolgt. Weiterhin können Anpassungen der

¹⁸ vgl. hierzu Kapitel 8.

¹⁹ Hierbei wurde die Förderquote des „40 %-Beschlusses“ für neue Vorhaben befristet bis zum 31.12.2026 angepasst. Die Bindung erfolgte grundsätzlich im München Modell-Miete, und zwar zu 30 % mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren. Alternativ konnte eine Bindung zu 40 % im PMB mit einer Bindungsdauer von 55 Jahren gewählt werden.

²⁰ Um eine wirtschaftliche Angemessenheit im Rahmen des 40 %-Beschlusses herbeizuführen, wird auf das Aufteilungsverbot nach WEG, das im Rahmen der SoBoN-Novelle 2021 eingeführt wurde, verzichtet.

Regelungen zum geförderten Wohnungsbau Auswirkungen auf den Anfangswert für die sog. „SoBoN-Berechnung“ haben. Der Anfangswert, d. h. der Wert der Grundstücke vor Überplanung, ist ein wesentlicher Parameter der Einigung der Planungsbegünstigten untereinander. Reduziert sich durch Anpassung der Quoten der ursächliche Bedarf an freistehenden Gemeinbedarfseinrichtungen, muss bei Umlegungen auch an dieser Stelle nachgebessert werden. Änderungen der Förderquote bzw. der Regelungen zum geförderten Wohnungsbau können damit bei Umlegungsverfahren Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der Umlegung haben. Eine – wie in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagene – Äquivalenzbetrachtung sollte diese Auswirkungen aber erheblich abmildern. In Fällen, in denen die Anpassung der Förderquote Auswirkungen auf das Gesamtergebnis hat, sind die anderen an der Umlegung beteiligten Planungsbegünstigten zwingend einzubinden.

Dennoch sollten aus verfahrensökonomischen und praktikablen Gründen Anpassungen des Umlegungsplans, mit dem die Neuordnung der Grundstücke nach dem Bebauungsplan durch Zuteilung an die Planungsbegünstigten bewirkt wird, vermieden werden. Bei Verfahren, die sich bereits und noch in der Phase der Realisierung der Baurechte befinden, könnte dies nicht absehbare und nur schwer regelbare Rückabwicklungsfolgen nach sich ziehen. Vorzuziehen ist es daher, wenn bei Umlegungsverfahren die Planungsbegünstigten untereinander und mit der Landeshauptstadt München außerhalb des hoheitlichen Umlegungsverfahren, also ausschließlich über einen städtebaulichen Vertrag, einen einvernehmlichen Ausgleich finden würden.

Für alle in dieser Beschlussvorlage genannten Fallvarianten gilt:

In Fällen, in denen aufgrund der abgeschlossenen Finanzplanung für das Projekt auf eine Wohnungsaufförderung **nachweislich** nicht (mehr) verzichtet werden kann, muss im Benehmen mit den Vertragspartnerinnen und Vertragspartner und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine kostensparende Lösung gefunden werden, die gleichsam die wirtschaftlichen Interessen der Vertragspartner wahrt.²¹

8. Übergangsweise Regelungen

Die vorgenannten Regelungen zur SoBoN, zu den sektoralen Bebauungsplänen und zum 40 % Beschluss für Befreiungen sind der aktuellen staatlichen und kommunalen Fördermittelsituation geschuldet und **gelten daher nur vorübergehend**.

Sobald sich die staatliche und / oder kommunale Finanzsituation wieder spürbar verbessert haben und eine vollumfängliche Förderung der vertraglich gebundenen EOF- und München Modell-Wohnungen wieder möglich ist, sollen die vorgenannten Regelungen außer Kraft treten und die bisherigen Regularien zur SoBoN, zu den sektoralen Bebauungsplänen und zum 40 % Beschluss für Befreiungen wieder Anwendung finden²². Hierzu wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei verbesserter Finanzsituation eine entsprechende Beschlussvorlage in den Stadtrat einbringen.

9. Weitere Maßnahmen zur Kosteneinsparung

Damit der städtische Haushalt entlastet wird und die knappen Fördermittel auf viele Vorhaben verteilt werden können, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung und Auftrag des Oberbürgermeisters und des Stadtrates bereits Maßnahmen ergriffen.

²¹ Dazu kann im Einzelfall auch eine moderate Anpassung der Erstvermietungsmieten oder anderer für die wirtschaftliche Umsetzung des Projekts maßgeblichen Parameter gehören. Hierüber befindet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

²² Beim 40 % Beschluss für Befreiungen gelten dann wieder die Regularien gemäß „Wohnen in München VII“.

Ein Überblick:

- Optimierungsbeschluss für die Bauleitplanung
- IFAK-Wohnen: Reduzierung der Baukosten der Münchner Wohnen
- Stopp der jährlich steigenden Fördererhöhung in WiM VII
- Anhebung der Erstvermietungsmieten in der EOF und im München Modell und im PMB
- Änderung und Absenken der Quoten im 40 %-Beschluss für Befreiungen
- Einstellung des Programms Werkswohnungsbau für die Daseinsvorsorge
- Einstellung des KMB-Teuerungsausgleichs, Flexi-Heime, Holzbau

10. Fortschreibung von „Wohnen in München“, Neubautätigkeit der Münchner Wohnen und Anpassung der städtischen Grundstückvergaben

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird federführend unter Mitwirkung der anderen beteiligten Referate damit beauftragt, dem Stadtrat eine vorgezogene und an die wirtschaftlichen Herausforderungen angepasste Neukonzeption des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms – Wohnen in München vorzulegen, da aufgrund der beschriebenen Fördermittelsituation, die mit „Wohnen in München VII (2023-2028)“ beschlossenen Konzepte und Programme fortgeschrieben werden müssen. Um sozialen Härten gebührend zu begegnen, müssen dabei auch die Auswirkungen auf das städtische Sofortunterbringungssystem beleuchtet werden.

Bei der Fortschreibung von Wohnen in München ist es wichtig, konzeptionell an einem neuen Wohnungsbauprogramm zu arbeiten, das weiterhin die Grundlage einer fairen Lastenteilung zwischen Bauträgern und Stadtgesellschaft sicherstellt. Erstes Ziel ist jedoch die Wahrung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Im Zuge dieser Anpassungen werden entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates vom 28.05.2025 (Kommunale EOF) auch Wege erarbeitet, wie die Neubautätigkeit der **Münchner Wohnen** in Zukunft gewahrt wird, auch wenn ggf. keine oder nur reduzierte Wohnungsbaufördermittel für Neubauvorhaben der Münchner Wohnen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch die derzeit ausgesetzte Bar- und Stammkapitaleinlage ab dem Jahr 2028 in den Blick zu nehmen, auf die wegen der notwendigen Haushaltskonsolidierung mit Beschlusslage vom 30.07.2025 verzichtet wird. Gleichzeitig werden Wege gefunden, die Mieten so gering wie möglich zu halten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zudem kurzfristig Vorschläge erarbeiten, wie die Vergabe städtischer Wohnbauflächen an die veränderte Verfügbarkeit von Wohnungsbaufördermitteln angepasst werden kann. Dabei sind auch die Konditionen der Grundstücksvergaben für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) neu festzulegen, da der befristete Teuerungsausgleich als wesentliche Unterstützung zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des KMB zum 31.12.2025²³ endet.

Aktuell stehen städtische Wohnbauflächen im Umfang von weit über 1.000 Wohnungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und den Konzeptionellen Mietwohnungsbau zur Vermarktung bereit. Die Ausschreibungen und Vergaben mussten bislang aufgrund der unsicheren Finanzlage verschoben werden. Betroffen sind u.a. die großen Quartiersentwicklungen in Neufreimann und Freiham Nord.

²³ Stichtag ist der Zeitpunkt des Grundstückszuschlags.

11. Bürgerversammlungsempfehlung

Die Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten hat am 23.10.2025 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 (Sozialer Wohnungsbau darf in München nicht eingestellt werden BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 17 – Obergiesing-Fasangarten vom 23.10.2025, vgl. Anlage 1) beschlossen.

In der Empfehlung wird beantragt, dass der soziale Wohnungsbau von der Landeshauptstadt München nicht eingestellt werden darf.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 inhaltlich wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dieser Beschlussvorlage verwiesen, die darlegt, dass auch unter den derzeit herausfordernden finanziellen Rahmenbedingungen weiterhin bezahlbarer Wohnraum entstehen wird. Damit setzt die Landeshauptstadt München ein deutliches Zeichen, dass der soziale Wohnungsbau – angepasst an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen – fortgeführt wird und weiterhin ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt München darstellt.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten kann nach Maßgabe der Stellungnahme entsprochen werden.

12. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben der Beschlussvorlage zugestimmt. Das Sozialreferat wurde vorab über die Inhalte dieser Beschlussvorlage informiert und hat diese zur Kenntnis genommen.

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Begründung gemäß 5.6.2 AGAM:

Eine fristgerechte Vorlage war nicht möglich, da die erforderlichen Abstimmungen nicht rechtzeitig abgeschlossen waren.

Eine Vorlage in der heutigen Sitzung ist notwendig, damit dringend benötigte geförderte Wohnungen gemäß den Vorgaben dieser Beschlussvorlage entstehen können.

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. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird nach Maßgabe der Ausführungen in Kapitel 3 beauftragt, bei Vorhaben mit abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen, die den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN unterliegen und für die innerhalb von 6 Monaten nach Eingang eines in der Sache bescheidungsreifen EOF-Antrags bei der Bewilligungsstelle kein Förderbescheid erteilt wird oder schon vor Ablauf dieses Zeitraums eine Ablehnung des Förderantrages durch die Bewilligungsstelle aufgrund nicht vorhandener Wohnungsbaufördermittel erfolgt, einen Vertragsnachtrag mit einer der folgenden Varianten zu schließen:

a. Quotenanpassung

Zum Zwecke einer schnellen und pragmatischen Lösung wird den Vertragspartnern angeboten, dass die dem jeweiligen städtebaulichen Vertrag zugrunde liegende EOF-Förderquote zur Hälfte in eine PMB-Quote und eine hälftige Quote im freifinanzierten Segment umgesetzt wird.

b. SoBoN-äquivalente Ersatzleistung

Als Alternative zu diesem Angebot kann die Planungsbegünstigte freiwillig (auf eigene Kosten) ein wirtschaftlich vergleichbares und rechtlich vorgeprüftes Ersatzangebot unterbreiten, welches die Landeshauptstadt München nach eigener rechtlicher und wirtschaftlicher Bestätigung annehmen kann.

Die wirtschaftlich vergleichbaren SoBoN-Ersatzleistungen können unter voraussetzung ihrer rechtlichen Zulässigkeit sowohl als Ersatz für den EOF-Anteil (siehe Buchstabe a) als auch gänzlich als Alternative zur vertraglich vereinbarten Quote im geförderten und Preisgedämpften Wohnungsbau vertraglich vereinbart werden (Beispiele: Änderung des (Förder-)Quoten-Mixes, durch Anpassung der Bindungsdauern für den geförderten und Preisgedämpften Mietwohnungsbau, durch wertvergleichbare Grundstücksübertragung oder einer Zusammenschau mehrerer Anpassungen).

2. In SoBoN-Fällen, die Anlass oder Folge eines amtlichen Umlegungsverfahrens waren, gelten die gleichen vorstehenden Regelungen. In diesen Fällen ist ein Ausgleich unter den Beteiligten des einvernehmlichen Umlegungsverfahrens (vorzugsweise ohne Änderung des Umlegungsplans durch vertragliche Vereinbarung) nur dann gesondert herzustellen, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der jeweilige Quotenwechsel in keinem wirtschaftlich äquivalenten Verhältnis steht.
3. Die vertraglichen Anpassungen im Sinne der Antragspunkte 1 und 2 können dazu führen, dass sich der ursprünglich durch das Vorhaben ausgelöste soziale Infrastrukturbedarf leicht reduziert. Diese Reduzierung könnte bei der von der Landeshauptstadt München an die Planungsbegünstigten zu leistende Entschädigung für Bedarfe, die nicht durch das Vorhaben ausgelöst sind, zu Nachzahlungen (Mehrbedarf) in geringerem finanziellem Umfang führen. Das Kommunalreferat wird diese bei einer Vertragsanpassung auftretenden Finanzbedarfe bei der Anmeldung der Finanzbedarfe der Bebauungsplanung zum Haushalt (durch z. B. pauschalisierte Ansätze) berücksichtigen.
4. Um den Fördermitteleinsatz je gefördertem Vorhaben zu reduzieren, werden die Mieten in der EOF, dem München Modell-Miete²⁴ und dem PMB im Jahre 2026 angehoben:

²⁴ Immer in Kombination mit dem München Modell-Genossenschaften

Ab dem 01.07.2026 gelten folgende Erstvermietungsmieten:

- **EOF:** von 12,00 auf **12,40 €/qm Wfl.**
- **MM:** von 13,20 auf **13,50 €/qm Wfl.**
- **PMB:** von 16,00 auf **16,80 €/qm Wfl.**

5. Bei allen derzeit noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung wird die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) in der staatlichen EOF festgelegt.
6. Bei allen bereits in Kraft getretenen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, bei denen die o.g. Quote für die soziale Wohnraumförderung über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan auf 40 % festgelegt wurde, wird ein Vorgehen ermöglicht, um auch in diesen Fällen ein Ergebnis im Sinne des in Kapitel 6.a) hier aa) skizzierte Vorgehens zu erzielen. Hierzu kommen entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 31 BauGB oder entsprechende Nachtragsverhandlungen im Fall bereits abgeschlossener städtebaulicher Verträge in Betracht.
7. Sollte innerhalb von 6 Monaten nach Eingang eines bescheidungsreifen EOF-Antrags zu einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung bei der Bewilligungsstelle kein Förderbescheid erteilt werden oder schon vor Ablauf dieses Zeitraums eine Ablehnung des Förderantrages durch die Bewilligungsstelle aufgrund nicht vorhandener Wohnungsbaufördermittel erfolgen entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von EOF-Wohnungen.
8. Bei Fällen des 40 %-Beschlusses für Befreiungen, die zum Zeitpunkt dieser Beschlussvorlage noch keinen Förderbescheid erhalten haben, gilt unter der Notwendigkeit eines vertraglichen Nachtrages rückwirkend und auch zukünftig bis auf Weiteres folgende Quote:
Bei Befreiungen mit einer zu befreienen Geschossfläche (Wohnen) über 1.250 qm GF ist ein Anteil von 20 % der zu befreienen Geschossfläche (Wohnen) im Preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren umzusetzen.
9. Die vorgenannten Regularien gelten vorübergehend. Bei wieder verbesserter staatlicher und/ oder kommunaler Finanzsituation wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat eine entsprechende Beschlussvorlage zur vollständigen oder schrittweisen Rückkehr der mit dieser Beschlussvorlage modifizierten Regelungen vorlegen.
10. Um in den Fällen der Ziffer 8 umfangreiche Umplanungen und damit den Bau dringend benötigter Wohnungen zu verhindern, gelten für diese Fälle mit abgeschlossener Projektplanung der dieser Projektplanung zugrunde gelegte Stellplatz-Richtwert des geförderten Wohnungsbaus von 0,5 statt 0,8 Stellplätze je Wohneinheit auch für den PMB fort.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die laufenden Ausschreibungsverfahren für genossenschaftlichen Wohnungsbau gemäß den Ausschreibungsbeschlüssen vom 05.07.2023 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10075) und vom 20.09.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785) mit Zuschlag an die jeweiligen Bestbietenden abzuschließen. Im Siedlungsgebiet Freiham Nord, 1. RA

und auf den beiden Einzelflächen Wolfratshauser Straße 230 und Dachauer Straße 306-308 können insgesamt rund 545 bezahlbare Genossenschaftswohnungen entstehen, davon rund 315 geförderte Wohnungen in der EOF und im München Modell und 230 KMB-Wohnungen. Die dafür benötigten städtischen Mittel sind ab den Jahren 2028 ff. im städtischen Haushalt vorzuhalten.

12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in laufenden Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN Abschlüsse zu den Konditionen der jeweils maßgeblichen Fassung der SoBoN zu erzielen und zugleich die Verträge mit erweiterten Öffnungsklauseln auszustatten. Diese sollen einen Vertragsnachtrag für den Fall in Aussicht stellen, dass im Zeitpunkt der Stellung des Fördermittelantrags keine hinreichenden Fördermittel zur Verfügung stehen und auf die Verfahrensweisen und Konditionen nach diesem Beschluss verweisen, bis neue Verfahrensgrundsätze für die Sozialgerechte Bodennutzung beschlossen werden, die auch für solche Fälle eine andere Lösung vorsehen.
13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird federführend unter Beteiligung der anderen an der Bebauungsplanung beteiligten Referate damit beauftragt, neue Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.
14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird federführend unter Beteiligung der beteiligten Referate damit beauftragt, dem Stadtrat eine vorgezogene und an die wirtschaftlichen Herausforderungen angepasste Neukonzeption des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms – Wohnen in München VII vorzulegen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll mit den anderen hieran beteiligten Referaten zudem Vorschläge erarbeiten, wie die Vergabe städtischer Wohnbauflächen an die veränderte Verfügbarkeit von Wohnungsbaufördermitteln angepasst und der KMB (nach Auslaufen des befristeten Teuerungsausgleichs) fortgeführt werden kann.
15. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Wege zu erarbeiten, wie die Neubautätigkeit der Münchner Wohnen auch in Zukunft gewahrt wird, auch wenn ggf. keine oder nur reduzierte Wohnungsbaufördermittel für Neubauvorhaben der Münchner Wohnen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch die derzeit ausgesetzte Bar- und Stammkapitaleinlage ab dem Jahr 2028 in den Blick zunehmen, auf die wegen der notwendigen Haushaltskonsolidierung mit Beschlusslage vom 30.07.2025 verzichtet wird. Gleichzeitig werden Wege gefunden, die Mieten so gering wie möglich zu gestalten.
16. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03073 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten vom 23.10.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

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

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z. K.

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

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

Am

Bürgerversammlung des **17**. Stadtbezirkes am **23** **10** **2025**

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Soziales Wohnungsbau darf in München nicht eingestellt werden.

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage**:

Während die Stadt München eine Großveranstaltung nach der anderen in die Stadt holt, Luxuswohnungen aus dem Boden schießen und städtische oder staatliche Flächen zweckentfremdet oder veräußert werden, will die Stadt München gleichzeitig den sozialen Wohnungsbau einstellen mit der Begründung von leeren Kassen.

Dann frag ich mich als Bürgerin warum Geld für eine Siegesfeier des FC Bayerns da sind oder für farbige hochfeste Werbung für Olympia, aber nicht für Menschen die dringend Wohnraum brauchen und suchen und oft diese Stadt mit ihrer Arbeit am Zentrum halten.

Ich möchte eine Stadt für alle. Ich bin selber Tochter einer alleinerziehenden Mutter und wir waren Wohnungslos – in einer der reichsten Städten dieser Welt. Wir brauchen mehr und nicht weniger Sozialen Wohnungsbau.

Daher bitte ich für den Antrag zu stimmen und den BA dazu aufzufordern sich gegen die Einstellung des sozialen Wohnungsbau in München einzusetzen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt