

Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025

**TOP ö 13:
Dritte Programmanpassung "Wohnen in München VII" Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)**

Sitzungsvorlage 20-26 / V 18400

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 (ergänzt):

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.

Die Förderquoten und Bindungsbedingungen der SoBoN 2014 gelten dabei bis zur Inkraftsetzung der Novellierung 2026 als verbindlicher Maßstab.

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).

Ziffer 1 (ergänzt) Fortsetzung:

Sofern sich für einen der Vertragspartner aufgrund einer der beiden o.g. Regelungen wirtschaftliche Nachteile ergeben, erhält das Planungsreferat das Mandat nachzuverhandeln, um konkreten Schaden nach individueller Abwägung abzuwenden.

Ziffern 2 bis 3:

wie im Antrag der Referentin

Ziffer 4 (geändert):

Um den Fördermitteleinsatz je gefördertem Vorhaben zu reduzieren, werden die Mieten in der EOF, dem München Modell-Miete und dem PMB im Jahre 2026 angehoben:

Ab dem 01.07.2026 gelten folgende Erstvermietungsmieten:

- EOF: von 12,00 auf **13 €/qm Wfl.**
- MM: von 13,20 auf **14 €/qm Wfl.**
- PMB: von 16,00 auf **18 €/qm Wfl.**

Ziffern 5 bis 6:

wie im Antrag der Referentin

Ziffer 7 (STREICHUNG):

~~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.~~

Ziffer 7 (NEU):

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) von über 1.250 qm GF, ist ein Anteil von 20% der GF im PMB mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren umzusetzen. **Die ersten 1.250 qm GF werden in diesem Fall als Freigrenze angerechnet.**

Ziffer 8 (NEU):

Die vorgenannten Regularien gelten vorübergehend. **Die im bisherigen Entwurf vorgesehene Befristung mit einer späteren Rückkehr zur SoBoN 2021 wird aufgehoben.**

Ziffern 9 bis 15:

wie Ziffern 10 bis 16 im Antrag der Referentin