

**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**

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 10.12.2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400**

**Anlagen:**

1. Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste-Volt mit SPD-Fraktion vom 03.12.2025
2. Stellungnahme des Städtischen Bewertungsamtes vom 10.12.2025

**Hinweis / Ergänzung zum**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025**

**Öffentliche Sitzung**

**I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin**

Zur Antragsziffer 1a wurde mit dem Änderungsantrag vom 03.12.2025 der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste-Volt mit SPD-Fraktion folgender Arbeitsauftrag erteilt:

„Die Verwaltung wird gebeten, bis zur Vollversammlung darzustellen, ob die Umwandlung von zwei EOF-Wohnungen in 1,25 PMB-Wohnungen bei bestehenden städtebaulichen Verträgen im Rahmen einer immobilienwirtschaftlichen Vergleichsberechnung als grundsätzlich äquivalent bewertet werden kann – insbesondere im Hinblick auf den

Lastenausgleich zwischen dem Gemeinwohlinteresse der Stadt und dem privaten Vorteil der Planungsbegünstigten.

In begründeten Ausnahmefällen soll es Planungsbegünstigten (Vertragspartnern der LHM in städtebaulichen Verträgen), die für sich keinen fairen Lastenausgleich sehen, ermöglicht werden, sich an das Bewertungsamt zu wenden, um eine transparente Gegenüberstellung von Lasten und Nutzen seit Abschluss der Bauleitplanung durchführen zu lassen.“

Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgeschlagene Quotenanpassung sieht vor, dass zum Zwecke einer schnellen und pragmatischen Lösung den Vertragspartnern angeboten wird, die dem jeweiligen städtebaulichen Vertrag zugrunde liegende EOF-Förderquote zur Hälfte in eine PMB-Quote und eine hälftige Quote im freifinanzierten Segment umzuwandeln.

Bereits während der Erstellung der gegenständlichen Sitzungsvorlage hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausführlich mit einem wirtschaftlich ausgeglichenen Quotenwechsel befasst. Also mit einem Quotenwechsel, bei dem trotz Wegfall der erforderlichen Fördermittel in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung ein nennenswerter Anteil im preisgedämpften Mietwohnungsbau aufrechterhalten werden kann, ohne dabei die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Gesamtvorhabens zu gefährden. Neben dem Ziel, die soziale Durchmischung in Neubauquartieren trotz finanziell erschwelter Ausgangslage zu sichern, soll mit dem Vorschlag zugleich eine weitere Verzögerung im Wohnungsbau vermieden werden. Zur Zielerreichung ist mit Blick auf die wirtschaftlichen Vorhaltekosten und projektbezogenen Vorlaufzeiten in diversen Bauprojekten und auch dem nicht auszuschließenden Klagerisiko aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine pragmatische und schnelle Lösung notwendig. Eine solche Lösung kann nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nur in einer für alle Fälle gleichermaßen geltenden Quotenregelung gefunden werden, da eine wirtschaftliche Einzelfallbetrachtung deutlich zeit- und personalintensiver wäre.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem eingangs dargestellten Änderungsantrag zum Planungsausschuss vom 03.12.2025 beauftragt, das in der Sitzungsvorlage vorgeschlagene Quotenverhältnis noch einmal zu überprüfen und dabei insbesondere zu untersuchen, ob auch ein Quotenverhältnis von 1,25 zu 2 (12,5 % PMB, 7,5 % freifinanzierter Wohnungsbau) die wirtschaftliche Umsetzung der betroffenen Projekte gleichfalls wahrt und damit wirtschaftlich gleichwertig zu einem 20 % Anteil in der Einkommensorientierten Förderung ist. Ziel des Antrages ist es also, einen möglichst hohen Anteil an preisreduzierten Wohnungen in bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen zu sichern.

Nach erneuter Prüfung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter Mitwirkung u.a. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen und nach Durchsicht von Stellungnahmen von Akuteren der privaten und gemeinwohlorientierten Bauwirtschaft **kommt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch zu keinem neuen Ergebnis.**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt zur schnellen und zeitnahen Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben auf Flächen der Sozialgerechten Bodennutzung mit abgeschlossenem städtebaulichem Vertrag – **für den Fall, dass für das konkrete Vorhaben keine EOF-Fördermittel von Seiten des Freistaates Bayern bewilligt werden können** – damit weiterhin einen Wechsel von 20 % EOF in 10 % PMB und 10 % freifinanzierten Wohnungsbau vor.

Dieses Ergebnis fußt dabei nicht auf einem bloßen Vergleich der absoluten Verkaufs- und Vermietungserlöse, die mit dem Verkauf und der Vermietung der zu vergleichenden Wohnbauarten erzielt werden können.

Für eine wirtschaftliche Vergleichbarkeit der Modelle kommt es vordergründig auf die zu erwartende Rendite und den zu erwartenden Gewinn nach Abzug der Bau- und Finanzierungskosten sowie unter Berücksichtigung der für die jeweilige Wohnbauart zur Verfügung stehenden Förderkonditionen an.

Bei dieser wirtschaftlichen Rendite- und Gewinnbetrachtung ist neben dem Vermarktungserlös (Vermietung, Verkauf) also gerade auch die Förderhöhe in der Einkommensorientierten Förderung entscheidend. Die Fördermittel reduzieren den finanziellen Aufwand zur Errichtung einer Wohnung teils erheblich. Das führt wiederum dazu, dass ein niedriger Kaufpreis im Einzelfall trotzdem zu einem höheren Gewinn führen kann als im höherpreisigen Marktsegment.

Bei dieser Betrachtung ist darauf hinzuweisen, dass Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung spätestens seitdem sog. Wohnungsbaubooster der Bayerischen Staatsregierung aus dem Frühjahr 2023 (vgl. dazu auch die Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626 zur Einführung einer Kommunalen EOF vom 28.05.2025) enorm an Attraktivität im Vergleich zu anderen Wohnungsbauarten (auch gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau) gewonnen haben.

Diesen Trend greifen auch aktuelle Presseberichte auf. Die Online-Ausgabe der Süddeutschen Zeitung vom 04.12.2025 (Titel: „Was beim sozialen Wohnungsbau in Bayern schief läuft“) leitet den Artikel beispielsweise mit den Worten ein:

„Es ist ja erst einmal eine gute Nachricht: Momentan wollen Wohnungsbauunternehmen in Bayern so viele Wohnungen für Mieter mit niedrigen Einkommen bauen wie seit Langem nicht. Der Grund ist, dass die Baubranche hier dank staatlicher Förderung noch ansehnliche Gewinne erwirtschaften kann. Seit vergangenem Jahr ist der Ansturm auf die Fördermittel nicht nur enorm, er ist riesig.“ Der Artikel verweist daneben noch auf einen Bericht der „ImmobilienZeitung“ vom 15. Februar 2024. Bereits damals lautete die Überschrift: „Mit Fördermitteln zu 4 % Rendite – Förderprogramme stopfen das Loch in der Wohnungsbaufinanzierung.“

Diese exemplarisch angeführten Presseartikel spiegeln die Ergebnisse wider, die auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der vergleichenden Betrachtung gewonnen hat. Die attraktiven Darlehenskonditionen, die mit teils 0,5 % Zinsen teils deutlich unter dem Zinsniveau am Kapitalmarkt liegen, und die eigenkapitalersetzenden Zuschüsse gestalten die wirtschaftliche Umsetzbarkeit eines EOF-Vorhabens stellenweise deutlich einfacher als die Umsetzung eines preisgedämpften Mietwohnungsbaus ohne derartige Förderungen.

Im Ergebnis ruht das von der Verwaltung vorgeschlagene Vergleichsverhältnis von 1:2 damit zu einem weit überwiegenden Teil auf der derzeitigen wirtschaftlichen Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus.

**Hinweis:** Bei dieser Betrachtung handelt es sich trotz allem nur um eine kursorische Vergleichsbetrachtung aller dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus verschiedenen Quellen vorliegenden Informationen.

Eine detailscharfe Analyse der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit der einzelnen Wohnungsbauprogramme kann letztlich nur vom Bewertungsamt der Landeshauptstadt München erbracht werden. Eine solche Gesamtbetrachtung würde durch ihren enormen Zeit- und Personalaufwand (siehe auch Stellungnahme des Bewertungsamtes vom 10.12.2025) einer hier vorgeschlagenen pragmatischen und schnellen Lösung jedoch entgegenstehen. Mit Blick auf die durch den Ausfall der Wohnungsbaufördermittel

eingetretenen Verzögerungen kann das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine solche Gesamtbetrachtung aktuell nicht empfehlen. Verbleibende Unsicherheiten bei der Bestimmung des einzelfallbezogenen Quotenverhältnisses sollten bei dem aktuellen Wohnraumbedarf in allen Marktsegmenten daher bis zur Normalisierung der Fördermittelsituation zurücktreten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin (vgl. hierzu unter II. in **Fettdruck**). Die ursprünglich von der Referentin vorgeschlagene Antragsziffer 1a wurde erneut aufgenommen. Der Arbeitsauftrag ist hiermit erledigt. Aufgrund der formulierten Sachzwänge soll die mit dem beschlossenen Prüfauftrag einhergehende Änderung der Antragsziffer 1a fachlich abgelehnt werden.

## 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.**

~~Die Verwaltung wird gebeten, bis zur Vollversammlung darzustellen, ob die Umwandlung von zwei EOF-Wohnungen in 1,25 PMB-Wohnungen bei bestehenden städtebaulichen Verträgen im Rahmen einer immobilienwirtschaftlichen Vergleichsberechnung als grundsätzlich äquivalent bewertet werden kann – insbesondere im Hinblick auf den Lastenausgleich zwischen dem Gemeinwohlinteresse der Stadt und dem privaten Vorteil der Planungsbegünstigten.~~

~~In begründeten Ausnahmefällen soll es Planungsbegünstigten (Vertragspartnern der LHM in städtebaulichen Verträgen), die für sich keinen fairen Lastenausgleich sehen, ermöglicht werden, sich an das Bewertungsamt zu wenden, um eine transparente Gegenüberstellung von Lasten und Nutzen seit Abschluss der Bauleitplanung durchführen zu lassen.~~

- 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 Änderungen 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. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob PMB-Wohnungen auf der Vergabeplattform SOWON veröffentlicht werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass die dort registrierten Haushalte sich auf diese Wohnungen bewerben können und bei der Vergabe berücksichtigt werden.
5. Der „Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge“ wird in begründeten Fällen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
6. Um den Fördermitteleinsatz je gefördertem Vorhaben zu reduzieren, werden die Mieten in der EOF, dem München Modell-Miete<sup>1</sup> und dem PMB im Jahre 2026 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.

7. 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.
8. 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.

---

<sup>1</sup> Immer in Kombination mit dem München Modell-Genossenschaften

9. 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.
10. 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 befreienden Geschossfläche (Wohnen) über 1.250 qm GF ist ein Anteil von 20 % der zu befreienden Geschossfläche (Wohnen) im Preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren umzusetzen.
11. 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.
12. Um in den Fällen der Ziffer 10 umfangreiche Umplanungen zu vermeiden und den Bau dringend benötigter Wohnungen nicht 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.

17. 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.
18. 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.



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
03.12.2025 (VB); TOP 13 öffentlich**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400**

### **Änderungs-/Ergänzungsantrag**

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

<p><b>Ziff. 1 geändert</b></p>	<p>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 beschiedungsreifen 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:</p> <p>a. Quotenanpassung</p> <p><b>NEU:</b> Die Verwaltung wird gebeten, bis zur Vollversammlung darzustellen, ob die Umwandlung von zwei EOF-Wohnungen in 1,25 PMB-Wohnungen bei bestehenden städtebaulichen Verträgen im Rahmen einer immobilienwirtschaftlichen Vergleichsberechnung als grundsätzlich äquivalent bewertet werden kann – insbesondere im Hinblick auf den Lastenausgleich zwischen dem Gemeinwohlinteresse der Stadt und dem privaten Vorteil der Planungsbegünstigten.</p> <p>In begründeten Ausnahmefällen soll es Planungsbegünstigten (Vertragspartnern der LHM in städtebaulichen Verträgen), die für sich keinen fairen Lastenausgleich sehen, ermöglicht werden, sich an das Bewertungsamt zu wenden, um eine transparente Gegenüberstellung von Lasten und Nutzen seit Abschluss der Bauleitplanung durchführen zu lassen.</p>
--------------------------------	---



	<p>b. SoBoN-äquivalente Ersatzleistung</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Ziff. 2 und 3	Wie im Antrag der Referentin.
Ziff. 4 neu	<b>Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob PMB-Wohnungen auf der Vergabeplattform SOWON veröffentlicht werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass die dort registrierten Haushalte sich auf diese Wohnungen bewerben können und bei der Vergabe berücksichtigt werden.</b>
Ziff. 5 neu	<b>Der „Werkwohnungsbau Daseinsvorsorge“ wird in begründeten Fällen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.</b>
Ziff. 6 bis 18 (ehem. 4 bis 16)	Wie im Antrag der Referentin.

#### SPD-Stadtratsfraktion

Simone Burger  
Dr. Christian Köning  
Lars Mentrup  
Kathrin Abele  
Micky Wenngatz

*Mitglieder des Stadtrats*

#### Fraktion Die Grünen – Rosa Liste - Volt

Paul Bickelbacher  
Angelika Pilz-Strasser  
Ursula Harper  
Sibylle Stöhr  
Florian Schönemann  
Christian Smolka

*Mitglieder des Stadtrats*

**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: BV: Programmanpassung "Wohnen in München VII" Sozialgerechte Bodennutzung in München - Änderungsantrag

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. Dezember 2025 15:27

**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: BV: Programmanpassung "Wohnen in München VII" Sozialgerechte Bodennutzung in München - Änderungsantrag

Sehr geehrter [REDACTED]

den in Ihrer Stellungnahme das Bewertungsamt betreffenden Passagen kann zu gestimmt werden.

Es ist richtig, dass eine detaillierte Prüfung der Äquivalenz einzelner Fördermodelle einen nicht zu unterschätzenden Arbeitsaufwand auslöst und mit entsprechendem Zeitaufwand verbunden ist. Dies gilt umso mehr, als sich nicht nur die einzelnen Fördermodelle und ihre Parameter z.B. Miethöhen geändert haben, sondern seit 2020 auch grundlegende Änderungen am Immobilienmarkt stattgefunden haben.

Die Ukraine Krise und die damit verbundenen Zinsveränderungen sowie die enormen Baukostensteigerungen haben dazu geführt, dass Projekte anders beurteilt werden müssen. Hinzukommen die deutlich strikteren Vergabepraktiken der Banken bei Krediten.

Um also zu prüfen, wie aus immobilien- und projektspezifischer Sicht die einzelnen Fördermodelle gegeneinander abzuwägen sind, müssen ein Großzahl an Parameter verifiziert und gewichtet werden. Das Bewertungsamt wird sich gerne mit dieser Frage auseinandersetzen. Eine Behandlung innerhalb weniger Tage ist aber nicht umsetzbar.

Es ist daher nachvollziehbar, dass das Planungsreferat hier mit dem Angebotsvorschlag, nämlich die dem jeweiligen städtebaulichen Vertrag zugrunde liegende EOF Förderquote zur Hälfte in PMB und zur Hälfte in freifinanzierten Segment umzusetzen, einen pragmatischen Ansatz wählt, um in der gegebenen Situation schnell zu einer Lösung zu kommen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München  
[REDACTED]

