



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

An
Herrn Stadtrat Dirk Höpner
Rathaus

27.04.2026

„Wohnen 1: Zahlungen der Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit EOF-Wohnungen“

Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 01397 von Herrn StR Dirk Höpner vom 27.11.2025, eingegangen am 27.11.2025

„Wohnen 2: Zahlungen der Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit EOF-Wohnungen bei den Bebauungsgebieten Freiham, Domagkpark, Truderinger Acker und Appenzellerstraße“

Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 01398 von Herrn StR Dirk Höpner vom 27.11.2025, eingegangen am 27.11.2025

„Wohnen 3: Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten für private Käuferinnen und Käufer von Eigentumswohnungen in München“

Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 01399 von Herrn StR Dirk Höpner vom 27.11.2025, eingegangen am 27.11.2025

Sehr geehrter Kollege,

mit den Schreiben vom 27.11.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO Anfragen an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Die ursprüngliche Frist zur Beantwortung wurde bereits bis zum 02.03.2026 verlängert. Wir bitten die verspätete Beantwortung zu entschuldigen. Dies wurde bereits mit der Fraktionsgeschäftsstelle telefonisch besprochen.

In Ihren Anfragen stellen Sie Fragen zu den Fördermittelauszahlungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) im Allgemeinen und zu konkreten Projekten sowie zu den Fördermöglichkeiten für Käufer*innen von Eigentumswohnungen. Die Anfragen werden aufgrund der thematischen Verknüpfungen in einem Antwortschreiben zusammengefasst.

Schriftliche Anfrage: Wohnen 1: Zahlungen der Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit EOF-Wohnungen

Die EOF gibt es seit dem Jahr 2002 und mit deren Hilfe werden Mietwohnungen für die unteren Einkommensgruppen der Münchner Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Der sog. staatliche „Wohnungsbau-Booster Bayern“ des Jahres 2023 führte zu attraktiven Förderkonditionen für die EOF und folglich auch zu einer erhöhten Nachfrage, was wiederum in einem Fördermittelstopp zur Vermeidung einer weiteren Überzeichnung der staatlichen EOF-Fördermittel resultierte. Nach staatlichen EOF-Mittelzuweisungen in Paketen im Jahr 2026 soll es für das Jahr 2027 wieder ein Jahresbauprogramm für die EOF geben.

Dies vorausgeschickt werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Frage 1:

„Welche Zahlungen leistet die Landeshauptstadt München im Rahmen der EOF konkret?

Bitte getrennt nach:

- a) städtischen Darlehen an Bauherr*innen / Investoren,
- b) einmaligen Zuschüssen,
- c) laufenden Zuschüssen,
- d) sonstigen Leistungen (bitte erläutern).“

Antwort:

Die Zahlungen im Rahmen der staatlichen EOF ergeben sich nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaates Bayern (WFB). In der WFB ist verankert, dass die Bauherr*innen eine staatliche Förderung für den Neubau der EOF-Wohnungen im Rahmen eines zinsgünstigen staatlichen Baudarlehens über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) und im Rahmen von verschiedenen einmaligen Bauzuschüssen erhalten. Daneben reicht die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein subjektabhängiges Darlehen aus, mit deren Zinseinnahmen die Mieterhaushalte mit Mietzuschüssen unterstützt werden.

Aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten in München kofinanziert die Landeshauptstadt München unter Berücksichtigung der Haushaltslage die staatliche EOF mit kommunalen Finanzmitteln um die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben und damit deren Realisierung zu sichern. Die von der Landeshauptstadt München ausgereichten Förderungen ergeben sich derzeit nach dem Beschluss „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705. Eine Fortschreibung von „Wohnen in München VII“ wird derzeit vorbereitet. Die Landeshauptstadt München beteiligt sich demnach mit einem zusätzlichen städtischen Baudarlehen bei der Neubaufinanzierung (bis zu 1.131,00 € je m² Wfl.). Zuschüsse, oder sonstige Leistungen, werden durch die Landeshauptstadt München nicht ausbezahlt.

Frage 2:

„In welcher Höhe wurden in den vergangenen fünf Jahren jeweils städtische Mittel für EOF-Wohnungen bereitgestellt?

Bitte nach Jahren aufschlüsseln, getrennt nach Darlehen und Zuschüssen.“

Antwort:

Die Höhe der Kofinanzierung der Landeshauptstadt München zur staatlichen EOF wird jährlich dem Stadtrat mit dem Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München VII“ berichtet (zuletzt Erfahrungsbericht für das Jahr 2024, Sitzungsvorlage vom 02.04.2025 mit der Nr. 20-26 / V 16061). Es wurde folgende städtische Kofinanzierung in Form von städtischen Baudarlehen berichtet (die Daten für 2025 werden mit dem Erfahrungsbericht 2025, voraussichtlich im 1. Quartal 2026, berichtet):

Jahr	Höhe der städtischen Kofinanzierung in Form von Baudarlehen (Zuschüsse werden nicht gewährt)	Höhe der staatlichen Förderung	Gesamtförderung
2020	57,94 Mio. €	100,00 Mio. €	157,94 Mio. €
2021	136,08 Mio. €	93,2 Mio. €	229,28 Mio. €
2022	38,32 Mio. €	57,9 Mio. €	96,22 Mio. €
2023	63,60 Mio. €	106,03 Mio. €	169,63 Mio. €
2024	20,00 Mio. €	60,35 Mio. €	80,35 Mio. €

Frage 3:

„Welche durchschnittlichen Kosten entstehen der Stadt pro neu geschaffener EOF-Wohnung? Bitte getrennt nach Förderbausteinen (z. B. Baudarlehen, ergänzende Zuschüsse etc.).“

Antwort:

Die städtische Kofinanzierung der EOF variiert projektabhängig und beträgt ca. 20 – 30 % der

Gesamtfördersumme aus staatlichen und kommunalen Finanzmitteln.

Frage 4:

„Wie hoch ist das aktuelle Gesamtvolumen der städtischen Mietzuschüsse im Rahmen der EOF?

- a) Anzahl der Haushalte, die einen laufenden Mietzuschuss erhalten
- b) Durchschnittlicher Zuschuss pro Haushalt
- c) Gesamtsumme pro Jahr“

Antwort:

Im Rahmen der EOF-Förderung ist kein kommunaler Mietzuschuss vorgesehen. Die Finanzierung des Mietzuschusses ist eine staatliche Leistung.

Aktuell erhalten rund 6.950 Haushalte einen durchschnittlichen Mietzuschuss von 3.250 € je Jahr im Rahmen der EOF (sog. EOZF), damit für die Haushalte eine zumutbare Mietbelastung hergestellt wird. Pro Jahr werden rund 22,6 Mio. € ausgezahlt. Da es sich bei der EOZF um eine staatliche Leistung handelt, werden diese zu 100% vom Freistaat Bayern ersetzt.

Frage 5:

„Wie hoch schätzt die Stadt den zusätzlichen Finanzbedarf in den kommenden fünf Jahren, um weiterhin das aktuelle Niveau der EOF-Förderung sicherzustellen?“

Antwort:

Aktuell kann keine verlässliche Prognose vorgenommen werden. Die Höhe der städtischen EOF-Kofinanzierung hängt im Wesentlichen von den staatlich zur Verfügung gestellten Fördermitteln in einem Jahr ab, mit denen EOF-Projekte bewilligt werden können. Aus den zur Verfügung gestellten staatlichen Mitteln kann erst abgeleitet werden, wie hoch die städtischen Kofinanzierung in etwa betragen wird. Aufgrund der aktuellen Fördermittelsituation mit deutlich reduzierten und noch nicht vorhersehbaren staatlichen Mittelzuweisungen an die Landeshauptstadt München durch den Freistaat Bayern zur Genehmigung von EOF-Projekten und aufgrund der kommunalen Haushaltskonsolidierung (vgl. Sitzungsvorlage vom 17.12.2025 mit der Nr. 20-26 / V 18400) kann daher derzeit keine abschließende Prognose vorgenommen werden.

Frage 6:

„Gibt es geplante Anpassungen der städtischen Förderinstrumente, um der Kostenentwicklung im Bausektor und der Einkommensentwicklung der Haushalte Rechnung zu tragen?“

Antwort:

Die Anpassung der Förderinstrumente erfolgt anlassbezogen mit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ (zuletzt Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Für das Jahr 2026 ist eine weitere Programmanpassung geplant.

Schriftliche Anfrage: Wohnen 2: Zahlungen der Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit EOF-Wohnungen bei den Bebauungsgebieten Freiham, Domagkpark, Truderinger Acker und Appenzellerstraße“

Vorab zur Beantwortung der Anfrage: Die EOF-Zahlungen variieren bei den einzelnen Bebauungsplangebieten, da die Förderkonditionen über die Jahre immer wieder vom Freistaat Bayern verändert werden. Eine Vergleichbarkeit der von Ihnen angefragten Bebauungsplangebiete (Freiham, Domagkpark, Truderinger Acker und Appenzellerstraße) untereinander ist somit nur bedingt möglich. Beispielhaft haben sich die Förderkonditionen mit „Wohnen in München VII“ und mit der Fortschreibung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Freistaates Bayern stark verändert. Einen guten Überblick zur städtischen EOF-Kofinanzierung der Landeshauptstadt München im Allgemeinen liefern die Antworten auf die Anfrage 1. Zur Veranschaulichung werden die Daten zum Bebauungsplangebiet „Domagkpark“ zusammengestellt. In dem Bebauungsgebiet "Domagkpark" wurden insgesamt 63 Wohneinheiten im Rahmen der EOF (2 Genossenschaftsprojekte) gefördert.

Frage 1:

„Welche Zahlungen leistet die Landeshauptstadt München im Rahmen der EOF konkret?

Bitte getrennt nach:

- a) städtischen Darlehen an Bauherr*innen / Investoren,
- b) einmaligen Zuschüssen,
- c) laufenden Zuschüssen,
- d) sonstigen Leistungen (bitte erläutern).“

Antwort:

Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen der städtischen Kofinanzierung der staatlichen EOF insgesamt **Darlehen** i.H.v. 3.709.574 € für das Bebauungsplangebiet „Domagpark“ vergeben. Darüber hinaus hat sich die Landeshauptstadt München an den **Genossenschaftseinlagen** der EOF-Haushalte mit insgesamt 1.879.974 € beteiligt. Bitte beachten Sie, dass die beiden Genossenschaften ebenfalls eine staatliche EOF-Förderung erhalten haben. Es sind in beiden **Fällen keine städtischen Zuschüsse** bewilligt worden.

Frage 2:

„In welcher Höhe wurden in den vergangenen Jahren jeweils städtische Mittel für EOF-Wohnungen bereitgestellt?

Bitte nach Jahren aufschlüsseln, getrennt nach Darlehen und Zuschüssen.“

Antwort:

Siehe Beantwortung der Frage 1.

Frage 3:

„Welche durchschnittlichen Kosten entstehen der Stadt pro neu geschaffener EOF-Wohnung in den angegebenen Bebauungsgebieten?

Bitte getrennt nach Förderbausteinen (z. B. Baudarlehen, ergänzende Zuschüsse etc.).“

Antwort:

Die städtische Kofinanzierung hat für das Bebauungsplangebiet Domagpark ca. 59.000,-- € pro Wohneinheit betragen.

Frage 4:

„Wie hoch ist das aktuelle Gesamtvolumen der städtischen Mietzuschüsse im Rahmen der EOF in den jeweiligen Bebauungsgebieten?

- a) Anzahl der Haushalte, die einen laufenden Mietzuschuss erhalten
- b) Durchschnittlicher Zuschuss pro Haushalt
- c) Gesamtsumme pro Jahr“

Antwort:

Eine projektspezifische Aussage zu den Mietzuschüssen ist aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich. Für die 63 Wohnungen wird jedoch mit einem durchschnittlichen Mietzuschuss von 3.250 € je Jahr gerechnet. Somit werden pro Jahr ca. 205.000 € ausbezahlt. Da es sich bei der EOF um eine staatliche Leistung handelt, werden diese zu 100% vom Freistaat Bayern gezahlt.

Frage 5:

„Wie hoch schätzt die Stadt den zusätzlichen Finanzbedarf in den kommenden fünf Jahren, um eventuell weitere Verpflichtungen im Zusammenhang mit der EOF-Förderung sicherzustellen?“

Antwort:

Siehe Beantwortung der Frage 5 der Anfrage 1.

Schriftliche Anfrage: Wohnen 3: Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten für private Käuferinnen und Käufer von Eigentumswohnungen in München“

Frage 1:

„Welche finanziellen Förderungen, Zuschüsse, Vergünstigungen oder sonstigen Unterstützungsinstrumente stehen privaten Käuferinnen und Käufern von Eigentumswohnungen in München derzeit zur Verfügung? Dabei sollen städtische, staatliche, sonstige und kombinierbare Förderprogramme berücksichtigt werden.“

Antwort:

Die Förderlandschaft nach „Wohnen in München VII“ sieht aktuell keine kommunale Förderung von Eigentumswohnungen vor. Eine Förderung von Eigenwohnraum ist im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm möglich. Aufgrund stark reduzierter Förderkonditionen wurden im Jahr 2025 6 Wohnungen über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm gefördert.

Frage 2:

„Plant die Landeshauptstadt München eigene Förderprogramme für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder bietet solche Förderprogramme an?“

Antwort:

Aktuell gibt es kein Förderprogramm für den Erwerb von Wohneigentum – nicht zuletzt aufgrund der kommunalen Haushaltskonsolidierung. Ob und wie die kommunale Förderlandschaft in Zukunft fortgeschrieben wird, entscheidet der zukünftige Stadtrat unter Berücksichtigung der städtischen Haushaltsmittel.

Frage 3:

„Inwieweit werden bestehende staatliche Programme (z. B. BayernLabo-Darlehen, KfW-Förderungen) in München angewendet und wie viele Haushalte profitieren davon?“

Antwort:

Das Förderprogramm der EOF des Freistaates Bayern operiert mit zinsgünstigen Darlehen, die über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ausgereicht werden. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus gibt es zahlreiche Projekte die zusätzlich eine KfW-Förderung in Anspruch nehmen. Die Inanspruchnahme obliegt dabei den jeweiligen Projektträger*innen.

Frage 4:

„Welche Einkommensgrenzen, Bedingungen oder Ausschlusskriterien gelten für die jeweiligen Förderungen?“

Antwort:

Die Eigenheimförderung des Freistaates Bayern und der BayernLabo richtet sich nach dem Jahresbruttoeinkommen. Daraus errechnet sich das Haushaltseinkommen, indem alle Einkommen der im Haushalt lebenden Personen zusammengezählt und dann Pauschalen, Freibeträge und weitere mögliche Beträge abgezogen werden. Wenn das daraus resultierende Einkommen unter der definierten Einkommensgrenze liegt, liegt eine Förderberechtigung vor. Die Einkommensgrenze für einen 4-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder) liegt beispielhaft bei 71.000 €.

Frage 5:

„Können zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen – z. B. Zuschüsse zu Kaufnebenkosten, vergünstigte städtische Darlehen oder Belegungsrechte – zur Entlastung privater Erwerber*innen geprüft werden?“

Antwort:

Vgl. Antwort zu Frage 2.

Frage 6:

„Wie hoch wäre der durchschnittliche Förderbedarf, um in Zukunft wieder mehr Münchner Haushalten den Erwerb einer eigenen Wohnung zu ermöglichen?“

Antwort:

Für den Erwerb von Wohneigentum stehen staatliche Förderprogramme zur Verfügung. Eine kommunale Förderung existiert derzeit nicht. Eine pauschale Aussage über den Förderbedarf ist deshalb nicht möglich. Aufgrund der nach wie vor auf sehr hohem Niveau liegenden Verkaufspreise ist jedenfalls von einem hohen finanziellen Aufwand je Wohneinheit / Immobilie auszugehen. Für Haushalte innerhalb der EOF-Einkommensgrenzen dürfte ein Eigentumserwerb auch mit kommunaler Unterstützung derzeit ausgeschlossen sein.

Mit freundlichen Grüßen

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