

**Geförderter Wohnungsbau, welcher Sinn?**

BV-Empfehlung Nr. 26-32 / E Nr. 20-26 / E 03189  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 06 –  
Sendling vom 20.11.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00461**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.06.2026 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Empfehlung Nr. 20-26 / E 03189 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling
<b>Inhalt</b>	Die BV-Empfehlung Nr. 20-26/ E 03189 Sendling fordert die langfristige Sicherung und den Ausbau des geförderten Wohnungsbaus im Münchner Stadtgebiet.
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	1. Mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“, der SoBoN-Novelle 2026 und dem Ausbau städtischer Steuerungsinstrumente arbeitet die Landeshauptstadt München trotz schwieriger Rahmenbedingungen intensiv daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, langfristig zu sichern und auf die Bedürfnisse der Münchner Bevölkerung auszurichten. 2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03189 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling am 20.11.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Geförderter Wohnungsbau; EOF; München Modell; Preisgedämpfter Mietwohnungsbau; Wohnen in München; SoBoN



## **Geförderter Wohnungsbau, welcher Sinn?**

BV-Empfehlung Nr. 26-32 / E Nr. 20-26 / E 03189  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 06 –  
Sendling vom 20.11.2025

## **Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V Nr. 26-32 / V 00461**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 03189 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06  
Sendling
2. Lageplan mit Bezirkseinteilung

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.06.2026 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling hat am 20.11.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 03189 (Anlage 1) beschlossen.

Aufgrund umfangreicher Abstimmungen konnte die o. g. Empfehlung nicht innerhalb der dafür vorgegebenen Frist behandelt werden. Die Antragstellerin wurde mittels Zwischen-  
nachricht über die Verzögerung informiert.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist, sondern das gesamte Stadt-  
gebiet im Hinblick auf den geförderten Wohnungsbau betrifft.

In der Empfehlung wird beantragt, dass sich die Landeshauptstadt München mit dem geförderten Wohnungsbau intensiv auseinandersetzt. Des Weiteren wird beantragt, dass geförderte Wohnungen länger der Bindung unterliegen und der Verkauf dieser Wohnungen stärker beschränkt wird. Ferner sollen die Steuereinnahmen ausschließlich für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden, so dass die hierdurch entstehenden Wohnungen im Eigentum des Staates bzw. der Stadt verbleiben. Mittels eines entsprechenden Gesetzes soll außerdem ein Weiterverkauf dieser Wohnungen verboten werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 03189 wie folgt Stellung:

Die Lebensqualität der Münchner Bürger\*innen hängt in hohem Maße von der persönlichen Wohnsituation ab. Eine sichere, bezahlbare und an den individuellen Bedarf angepasste Wohnraumversorgung bildet eine wesentliche Grundlage für gesellschaftliche Teilhabe, soziale Stabilität und eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Gewährleistung ausreichend bezahlbaren Wohnraums war und ist daher eine der zentralen kommunalen Aufgaben. Im Hinblick auf den weiterhin zu erwartenden, stetigen Zuzug nach München stellt jedoch die Erfüllung dieser Aufgabe nicht nur bisher, sondern auch in Zukunft eine sehr große Herausforderung dar.

Es besteht ein breiter politischer und gesellschaftlicher Konsens darüber, dass Staat und Kommune eine gemeinsame Verantwortung tragen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und diesen Wohnraum auch langfristig zu sichern.

Um diesen Herausforderungen angemessen begegnen zu können und ein zielgerichtetes Handeln seitens der zuständigen Bereiche der Stadt sicherzustellen, wurde vor rund 37 Jahren das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ ins Leben gerufen. Es stellt eines der wichtigsten strategischen Steuerungsinstrumente der Stadt dar und wurde seither regelmäßig fortgeschrieben, um flexibel auf veränderte demografische, wirtschaftliche und stadtstrukturelle Rahmenbedingungen reagieren zu können. Auch die aktuelle siebte Programmversion „Wohnen in München VII“, verfolgt das Ziel, die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt auf den Wohnungsmarkt weiter zu verbessern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu gehören insbesondere das staatliche Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und das kommunale Förderprogramm München Modell Miete (MM), der Preisgedämpfte Mietwohnungsbau sowie der Konzeptionelle Mietwohnungsbau.

Durch die derzeit verringerte staatliche Mittelzuweisung sieht sich die Landeshauptstadt mit deutlichen Einbußen bei der notwendigen Bereitstellung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau konfrontiert. Dies erschwert die Realisierung bereits geplanter sowie neuer Projekte. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München bereits mehrere tragfähige Lösungsansätze beschlossen, die Stabilisierung des bezahlbaren Wohnungsangebots ermöglichen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626 zur Kommunalen EOF sowie Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400 zur Dritten Programmanpassung „Wohnen in München VII“). Des Weiteren soll noch im Jahr 2026 das Wohnungspolitische Handlungsprogramm (Wohnen in München) fortgeschrieben werden.

In der vorliegenden Empfehlung wird gefordert, dass geförderter Wohnraum einer deutlich längeren Bindung unterliegen soll. Derzeit beträgt die Bindungsdauer für geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen in der Regel 40 Jahre. Die Stadt ist hierbei an gesetzliche Rahmenbedingungen gebunden. Eine dauerhafte und unbegrenzte Bindung stellt einen großen Eingriff in das durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsrecht dar. Zudem muss die gewählte Bindungsdauer nach dem Maßstab des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB unter Würdigung der Gesamtumstände angemessen sein. Die Landeshauptstadt München bewegt sich daher in einem komplexen Spannungsfeld: Einerseits soll die Bindungsdauer möglichst lange sein, um die soziale Wohnraumversorgung langfristig zu sichern; andererseits müssen Anreize bestehen bleiben, damit Akteur\*innen der Bau- und Immobilienwirtschaft weiterhin bereit sind, Wohnungsbauprojekte umzusetzen. Schließlich müssen die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Ein wesentliches Instrument, um dieses Gleichgewicht herzustellen, ist die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN). Sie ermöglicht es der Stadt, bei der Entwicklung neuer Baugebiete, die vorrangig private Grundstücke betreffen, klare wohnungspolitische Vorgaben zu machen, insbesondere im Hinblick auf die Anteile des zu errichtenden geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus. Im Jahr 2024 wurde eine freiwillige Verlängerung der Bindungsdauer auf privaten Flächen im geförderten Wohnungsbau von zuvor 40 Jahren auf nunmehr 55 Jahre beschlossen. Dies stellt ein bedeutender Schritt zur langfristigen Sicherung von gefördertem Wohnungsraum dar.

Für sehr lange Bindungen sieht der Gesetzgeber das Erbbaurecht vor, wovon auf städtischen Flächen Gebrauch gemacht wird. Auf den eigenen städtischen Grundstücken, die im Rahmen von Ausschreibungsverfahren vergeben werden, entsteht vorrangig Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Auf diesen Flächen gelten bereits heute Bindungen von bis zu 80 Jahren.

Eine weitere zentrale Säule der Münchner Wohnungspolitik ist zudem das städtische Wohnungsbauunternehmen Münchner Wohnen. Mit rund 72.000 Wohnungen und mehr als 150.000 Mieter\*innen ist sie die größte Vermieterin der Landeshauptstadt München und spielt eine entscheidende Rolle bei der Bereitstellung dauerhaft bezahlbarer Wohnungen. In enger Kooperation mit der Landeshauptstadt München werden Wohnungen gezielt an berechnigte Haushalte vergeben, wodurch insbesondere Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen unterstützt werden.

Einer Verwendung sämtlicher Steuermittel ausschließlich für den Wohnungsbau, wie in der Empfehlung erwähnt, stehen umfangreiche rechtliche Gründe entgegen. Allen voran gibt es auf Bundes- und Landesebene sowie in den Kommunen diverse Pflichtaufgaben neben der Wohnraumversorgung, wie z.B. im sozialen Bereich, in der Daseinsvorsorge, Bildung etc., die ebenfalls aus dem Steueraufkommen finanziert werden müssen.

Eine Regulierung des Wohnungsmarktes ausschließlich durch den Staat bzw. die Kommunen ist mit dem Prinzip einer freien Marktwirtschaft, welches in Deutschland gilt, nur schwer vereinbar. Zumal den Städten und Kommunen die Finanzmittel und das Personal fehlen alle benötigten Wohneinheiten selbst zu errichten. Die Kooperation mit der Bauwirtschaft ist daher ein wichtiger und bewährter Faktor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Landeshauptstadt München trotz schwieriger Rahmenbedingungen intensiv daran arbeitet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, langfristig zu sichern und auf die Bedürfnisse der Münchner Bevölkerung auszurichten. Die kontinuierliche Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“, der Ausbau städtischer Steuerungsinstrumente sowie die enge Zusammenarbeit mit kommunalen und privaten Akteur\*innen bilden dabei die Grundlage für eine soziale und nachhaltige Wohnraumversorgung in einer wachsenden und dynamischen Metropole. Zudem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die Vollversammlung vom 28.05.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626) mit der Novellierung der SoBoN beauftragt. Dabei soll das Ziel einer vielfältigen sozialen Durchmischung bei Bauungsplanverfahren weiterhin gewahrt und umgesetzt werden.

## 1. Behandlung einer Empfehlung einer Bürgerversammlung

### Geförderter Wohnungsbau, welcher Sinn?, Empfehlung Nr. 26-32 / E Nr. 20-26 / E 03189 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 - Sendling vom 20.11.2025

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

## 2. 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.

Dem Korreferenten, Herr Stadtrat Dr. Köning, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“, der SoBoN-Novelle 2026 und dem Ausbau städtischer Steuerungsinstrumente arbeitet die Landeshauptstadt München trotz schwieriger Rahmenbedingungen intensiv daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, langfristig zu sichern und auf die Bedürfnisse der Münchner Bevölkerung auszurichten.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03189 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling am 20.11.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

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**  
**an die Stadtkämmerei**  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 01-25
3. An das Direktorium HA II/BA – BA-Geschäftsstelle Süd
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
6. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

Bürgerversammlung des  . Stadtbezirkes am

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

geförderter Wohnungsbau, welcher Sinn?

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

Ich wünsche mir, dass die städtischen Gremien und Parteien sich zum Thema geförderter Wohnungsbau grundsätzliche Gedanken, Analyse und Konsequenzen machen.

Es fallen immer jedes Jahr viele Wohnungen zurück aus dem Bestand des geförderten Wohnungsbau, als wieder neue dazu gebaut werden.

Welcher Sinn soll das erfüllen?

In meine Augen können - außer man fördert auch noch große Bauprojekte - die dann nach 15 Jahre wieder normale Preise nehmen können.

Meiner Meinung nach soll das Steuergeld nur für den Wohnungsbau verwendet werden, der dann auch dem Staat, der Stadt gehört + dann soll es ein Gesetz geben, dass diese Wohnungen, Gebäude nicht verkauft werden dürfen.

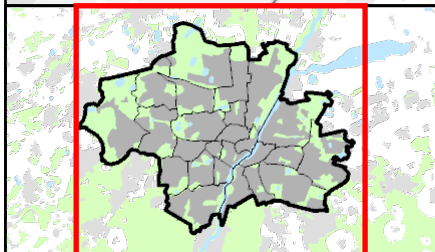
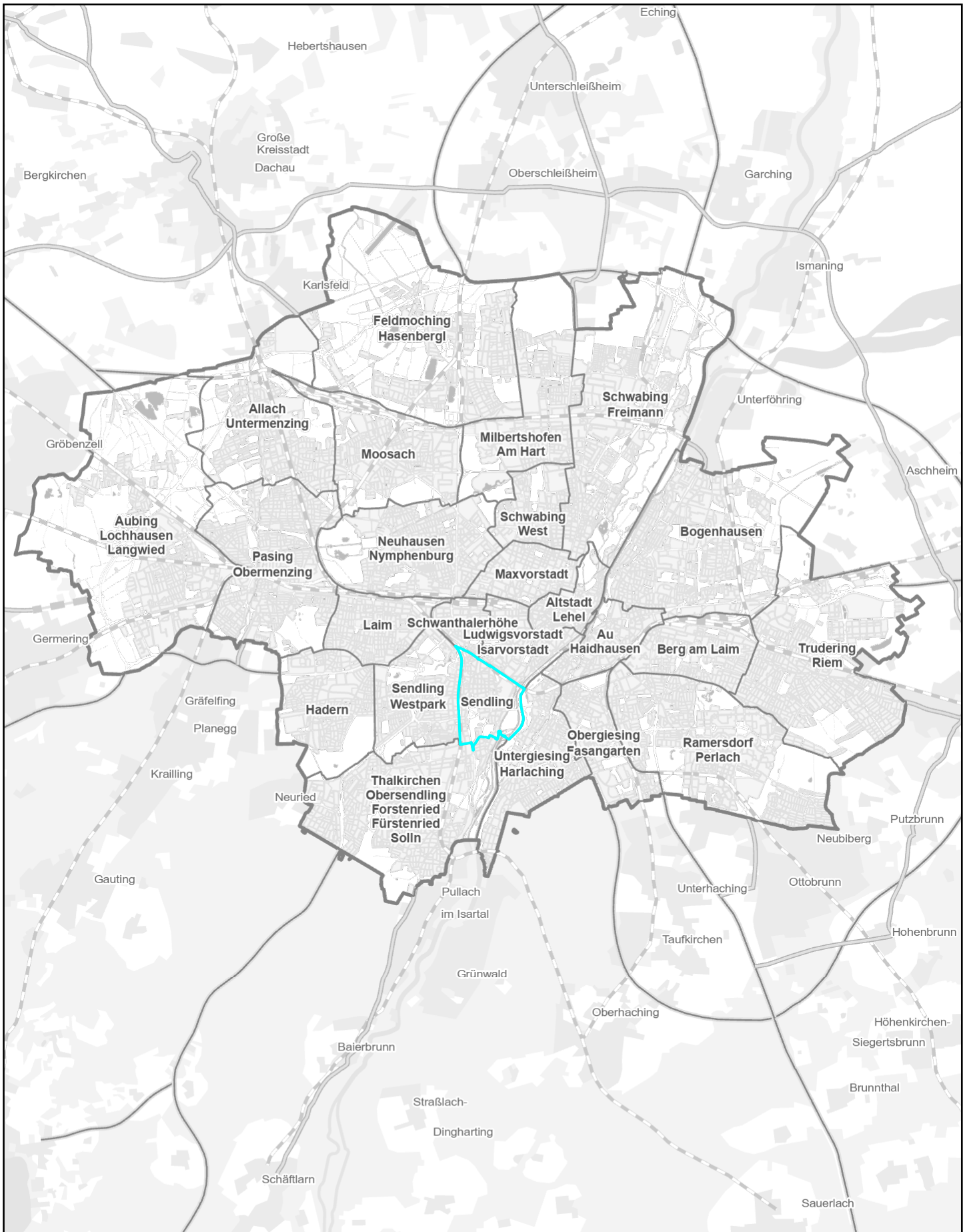
Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt



Erstellt für Maßstab 1:150 000  
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet  
Erstellungsdatum 22.04.2026



Landeshauptstadt  
München