Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

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

**I. An Die Grünen-Rosa Liste Stadtratsfraktion
An Volt-Fraktion
Rathaus**

30.06.2026

**Sozialer Wohnungsbau braucht Verlässlichkeit –
Festes Fördermittelbudget für München
Antrag Nr. 20-26 / A 06198 von der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt
vom 11.12.2025, eingegangen am 11.12.2025**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Ihrem Antrag vom 11.12.2025 haben Sie die Stadtverwaltung beauftragt, auf Arbeitsebene mit dem Freistaat Bayern über ein jährliches Mindestbudget von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau in München zu verhandeln. Nach Ihrem Antrag soll dieses Mindestbudget einen festen Anteil für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft enthalten.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.Zu Ihrem Antrag vom 11.12.2025 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Die Einkommensorientierte Förderung (EOF) gibt es seit dem Jahr 2002 und mit deren Hilfe werden Mietwohnungen für die unteren Einkommensgruppen der Münchner Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Aufgrund der hohen Baukosten in München kofinanziert die Landeshauptstadt München die staatliche EOF Förderung mit kommunalen Finanzmitteln. In den letzten 10 Jahren (2016-2025) konnten dadurch 6.774 EOF-Wohnungen fertig gestellt werden.

Seit dem Bewilligungsjahr 2025 ist die Kontinuität der staatlichen Mittelzuweisungen an die Landeshauptstadt München verloren gegangen. Bis zum Bewilligungsjahr 2024 wurden auskömmliche und an den Bedarf der Vorjahre angepasste staatlichen Mittel in zwei Tranchen, im ersten und vierten Quartal eines Jahres, an die Bewilligungsstellen zugewiesen. Hierdurch wurde Planungssicherheit für die Bauherr*innen gewährleistet und es konnten das ganze Bewilligungsjahr hinweg Förderbescheide erteilt werden. Dieses etablierte Verfahren wurde jedoch zum Bewilligungsjahr 2025 außer Kraft gesetzt. Der sogenannte „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.

Im Jahr 2025 wurden noch im 1. Quartal der Landeshauptstadt München staatliche Mittel in Höhe von ca. 24 Mio. € zur Bewilligung zugewiesen. Weitere Mittelzuweisungen an die Landeshauptstadt München im Jahr 2025 wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt. Die Landeshauptstadt München hat auf den damaligen Ausfall der staatlichen Mittelzuweisungen für die Einkommensorientierte Förderung mit der Einführung der „Kommunalen

EOF“ reagiert vor allem für genossenschaftliche Wohnprojekte reagiert (vgl. Sitzungsvorlage vom 28.05.2026 mit der Nr. 20-26 V / 16626).
Der Landeshauptstadt München wurden Ende 2025 ca. 63 Mio. € im sog. Herbstpaket 2025 in Aussicht gestellt. Eine Bewilligung von EOF-Projekt(en) mit diesen Finanzmitteln ist jedoch erst im Jahr 2026 möglich. Mit dem sogenannten „Winterpaket 2025-2026“ wurden der Landeshauptstadt München weitere 58,6 Mio. € zur Bewilligung im Jahr 2026 in Aussicht gestellt. Wann die Bewilligung dieser Fördermittel rechtssicher erfolgen kann, ist bislang aber unklar.

Die Bewilligungsstelle begrüßt die staatlichen EOF-Mittelzuweisungen, jedoch ist mit den vorgenannten „Förderpakten“ die Planungssicherheit vor allem für private Bauherr*innen nicht mehr gegeben gewesen, da sich auch die Auszahlungskonditionen gerade in zeitlicher Hinsicht deutlich verschlechtert haben. Wegen dieser allgemeinen Unsicherheit und nicht mehr auszuschließenden Klagerisiken wurde der Beschluss zum „Quotenanpassung der SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung)“ eingebracht (vgl. Sitzungsvorlage vom 17.12.2025 mit der Nr. 20-26 / V 18400), mit dem private Bauherr*innen unter bestimmten Voraussetzungen aus der Pflicht zum Neubau von EOF-Wohnungen entlassen werden können, wenn hierfür im Ausgleich Mietwohnungen im Preisgedämpften Mietwohnungen im Verhältnis 2:1 gebaut werden. Eine Finanzierung aller EOF-Wohnungen über die Kommunale EOF war aufgrund von fehlenden kommunalen Finanzmitteln nicht möglich und beschränkt sich derzeit auf ausgewählte Genossenschaftsprojekte.

Für das Jahr 2027 hat nun das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Arbeitsebene mitgeteilt, dass es ein sog. Jahresbauprogramm auflegen will. Danach können im Herbst 2026 EOF-Projekte genannt werden, die aus Sicht der Landeshauptstadt München gefördert werden könnten und bis dahin einen fertigen Antrag vorliegen haben. Eine Entscheidung über die Förderfähigkeit trifft dann jedoch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Anfang 2027. Die Höhe der Mittelzuweisung an die Regierungsbezirke und kreisfreien Städte erfolgt dabei nach dem etablierten Verfahren nach dem Bevölkerungsanteil der jeweiligen Gebietseinheit und dem voraussichtlichen Bedarf. Das neue Jahresbauprogramm führt im besten Fall wieder zu mehr Planungssicherheit als im Jahr 2025. Jedoch bedeutet dies auch, dass Förderantragsteller*innen bis zu einem Jahr auf die Entscheidung warten müssen, ob eine EOF-Förderung erfolgen kann. Dieser lange Zeitraum kann hohe Kosten und Projektverzögerungen auslösen. Insofern sind auch aus Sicht der Bewilligungsstelle weitere Schritte notwendig, um wieder belastbaren geförderten Wohnungsbau bayernweit und in der Landeshauptstadt sicherzustellen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich daher weiterhin dafür einsetzten, dass auf das frühere und etablierte Verfahren der Mittelzuweisungen (2x jährlich) wieder zurückgegriffen wird. Hierdurch sind Bewilligungen im ganzen Jahr möglich und dies erhöht auch die Flexibilität für die private Bauträger*innen. Des Weiteren wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viele staatliche Finanzmittel an die Landeshauptstadt München zugewiesen werden und in den entsprechenden Gremien weitere Verbesserungsvorschläge einbringen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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