

Wohnen in München

Anpassung von In-House-Vergaben städtischer Grundstücke an die Münchner Wohnen GmbH

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01263

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 19.08.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Stadtratsbeschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400, „Dritte Programmanpassung – Wohnen in München VII“); Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wege zur Sicherung der Neubautätigkeit der Münchner Wohnen GmbH zu erarbeiten, auch wenn keine oder nur reduzierte Wohnungsbaufördermittel für Neubauvorhaben zur Verfügung stehen.
Inhalt	Unterbreitung konkreter Vorschläge zur wirtschaftlichen Projektrealisierung und Vermeidung von Verzögerungen der Baubeginne für bereits in Planung befindliche Wohnbauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs- vorschlag	Zustimmung des Stadtrates zur Anpassung der Wohnbauarten und Förderquoten bei folgenden Projekten der Münchner Wohnen GmbH mit Baubeginnen im Jahr 2026 bzw. 2027: - Werksviertel WA 1 - Neufreimann WA 4 - Zschokkestraße WA 3-Ost - Freiham Nord WA 15(1) Nordost/Südost Bitte an das Kommunalreferat, die Vergabe der Grundstücksflächen an die Münchner Wohnen GmbH zu den aktualisierten Bedingungen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Fall einer dauerhaft verschlechterten Mittelverfügbarkeit der staatlichen bzw. kommunalen Wohnungsbauförderung nach Abstimmung mit der Münchner Wohnen GmbH als Angelegenheit der laufenden Verwaltung die Wohnbauarten entsprechend anzupassen. Diese Ermächtigung wird für folgende Projekte der Münchner Wohnen GmbH erteilt, für die bereits In-House-Vergaben vom Stadtrat gefasst wurden: Werksviertel WA 2(1) und WA 2(2), Neufreimann 2. und 3. Bauabschnitt, sowie Lerchenauer Straße WA 4.3, WA 4.4, WA 7, MU 2.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Wohnen in München, Münchner Wohnen, Wohnungsbauförderung, Einkommensorientierte Förderung, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau
Ortsangabe	Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann Stadtbezirk 14 Berg am Laim, Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied Stadtbezirk 25 Laim

Wohnen in München

Anpassung von In-House-Vergaben von städtischen Grundstücken an die Münchner Wohnen GmbH

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01263

Anlagen

1. Steckbrief Werksviertel WA 1
2. Steckbrief Neufreimann WA 4
3. Steckbrief Zschokkestraße WA 3-Ost
4. Steckbrief Freiham Nord WA 15(1) Nordost/Südost
5. Stellungnahme Sozialreferat

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 19.08.2026 Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Vortrag der Referentin	2
1.	Ausgangslage	2
2.	Herausforderungen und Anpassungserfordernisse	3
	für Projekte der Münchner Wohnen	3
2.1	Werksviertel WA 1.....	4
	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061	4
2.2	Neufreimann WA 4.....	5
	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989	5
2.3	Zschokkestraße WA 3-Ost	6
	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027	6
2.4	Freiham Nord WA 15(1) Nordost / Südost.....	8
	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068	8
3.	Entscheidungsvorschlag	9
4.	Klimaprüfung.....	10
5.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	10
II.	Antrag der Referentin	11
III.	Beschluss.....	13

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates. Aufgrund der Eilbedürftigkeit der Entscheidung, um wirtschaftliche Nachteile für die Münchner Wohnen GmbH abzuwenden, wird der Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat mit der Vorlage befasst.

1. Ausgangslage

Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum hat sich inzwischen zu der entscheidenden sozialen Herausforderung in der Landeshauptstadt München entwickelt.

Das Thema Wohnungsbau ist - insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltskonsolidierung - Gegenstand zahlreicher Stadtratsbeschlüsse. Dem Stadtrat wurde zuletzt mit Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) die akute Herausforderung des de facto Stopps der staatlichen Wohnungsbauförderung bei gleichzeitig angespanntem kommunalem Haushalt mit entsprechenden Auswirkungen auf die städtische Förderlandschaft erläutert. In diesem Zusammenhang sind auch auf die vorangegangenen Stadtratsbeschlüsse vom 28.05.2025 zur Einführung einer kommunalen EOF (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626) sowie insbesondere zur investiven Haushaltskonsolidierung für die Haushaltsjahre 2028 ff. vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17027) zu beachten.

Ein zentraler Akteur für die lokale Wohnungspolitik ist die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Münchner Wohnen GmbH (im Folgenden „Münchner Wohnen“). Gemäß ihres Unternehmenszwecks verfolgt sie das primäre Ziel einer sicheren, langfristigen und sozialverträglichen Wohnungsversorgung breiter Kreise der Bevölkerung. Durch ihren umfangreichen Bestand von ca. 75.000 Wohnungen und ihre kontinuierliche Neubau-tätigkeit trägt die Münchner Wohnen nicht nur dazu bei, bezahlbaren Wohnraum in München bereitzustellen, sie schafft vielmehr mit ihren günstigen Mieten ein bedeutsames Regulativ am Münchner Wohnungsmarkt.

In dieser Rolle ist die Münchner Wohnen insbesondere in den städtischen Planungs-gebieten aktiv. Auf den dort zur Verfügung stehenden städtischen Vergabeflächen sind grundsätzlich 30 % der neu entstehenden Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), 30 % im München-Modell-Miete (MM) und 40 % im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zu errichten. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft übernimmt vor Ort regelmäßig eine Ankerfunktion, setzt den Großteil an gefördertem Mietwohnraum (EOF, MM) um und leistet mit der raschen Realisierung von integrierten Kindertageseinrichtungen einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur. In einem geringeren Umfang realisiert die Münchner Wohnen auch Mietwohnraum im KMB. Dabei wird die Maßgabe verfolgt, dass innerhalb der Objekte eine ausgewogene Mischung der unterschiedlichen Wohnbauarten und in der Folge Mieter*innenhaushalte geschaffen wird.

Damit die Münchner Wohnen die oben genannten Wohnungsbauprogramme umsetzen kann, benötigt sie eine auskömmliche staatliche wie auch kommunale Förderung.

Allerdings mussten mit Beschluss vom 28.05.2025 bereits die Zielzahlen für die Münchner Wohnen aufgrund der nicht ausreichenden staatlichen Mittelausstattung ausgesetzt werden. Mit dem Konsolidierungsbeschluss - Umsetzungskonzept zur Reduzierung der investiven Ansätze in den Jahren 2028 ff. vom 30.07.2025 wurde zudem die finanzielle

Unterstützung der Münchner Wohnen durch die Landeshauptstadt München für die kommenden Jahre erheblich reduziert.

Für die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat die negative Fördermittelsituation in Verbindung mit der gekürzten städtischen Unterstützung **kurzfristig** zur Folge, dass hunderte Wohnungen in bereits in der Entwicklung befindlichen Wohnbauvorhaben nicht wie geplant gefördert werden können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in Anbetracht dieser Gemengelage mit Beschluss vom 17.12.2025 beauftragt, Wege zu erarbeiten, „wie die Neubautätigkeit der Münchner Wohnen GmbH auch in Zukunft gewahrt wird, auch wenn ggf. keine oder nur reduzierte Wohnungsbaufördermittel für Neubauvorhaben (...) zur Verfügung stehen.“

In Abstimmung mit der Münchner Wohnen ergeben mit der vorliegenden Beschlussvorlage konkrete Vorschläge für jene Projekte, die sich infolge von bereits erfolgten In-House-Vergaben in einem weit fortgeschrittenen Planungsstand befinden, aber noch keine Fördermittelzusage erhalten konnten. Damit soll eine ggf. mehrjährige Bauverzögerung mitsamt den damit einhergehenden wirtschaftlichen Nachteilen für die städtische Wohnungsbaugesellschaft verhindert werden.

2. Herausforderungen und Anpassungserfordernisse für Projekte der Münchner Wohnen

Die Landeshauptstadt München vergibt ihre eigenen Flächen für den Wohnungsbau an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen mittels In-House-Vergabebeschluss. Gegenstand dieser In-House-Vergaben ist neben der Bauträgerauswahl der Münchner Wohnen insbesondere die Festlegung der zu realisierenden Wohnbauarten und Förderquoten, eventueller Sonderwohnformen sowie der in die Wohnbauvorhaben zu integrierende soziale Infrastruktur.

Die In-House-Vergaben bilden insoweit die Grundlage für jede konkrete Vorhabenplanung und zugleich für den übergreifenden, mehrjährigen Wirtschaftsplan der Münchner Wohnen. Infolgedessen werden die In-House-Vergaben in Abstimmung mit der Münchner Wohnen in der Regel sehr frühzeitig durchgeführt und umfassen häufig mehrere Baufelder, die in Bauabschnitten über mehrere Jahre entwickelt werden. Dieses Vorgehen war bisher in den städtischen Entwicklungsgebieten, bspw. in Neufreimann, gängige Praxis. Es setzt voraus, dass parallel zur mehrjährigen Projektentwicklung eine verlässliche Förderkulisse besteht.

Infolge der unvorhersehbaren Entwicklung der staatlichen und kommunalen Finanzausstattung in der Wohnraumförderung kommt die verlässliche und auskömmliche Fördermittellandschaft jedoch an ihre Grenzen. Die in der fortgeschrittenen Projektplanung befindlichen Vorhaben der Münchner Wohnen werden defizitär, wenn die für die Umsetzung der Bauvorhaben benötigten Finanzmittel mangels Verfügbarkeit nicht wie eingeplant bewilligt werden können.

Hieraus ergibt sich ein unmittelbarer Handlungsdruck für die Landeshauptstadt München, mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen für die nachfolgend dargestellten Vorhaben so weit zu ändern, damit eine wirtschaftliche Realisierung ohne größere Bauverzögerungen ermöglicht wird. Notgedrungen gehen hiermit Anpassungen an den ursprünglich vorgesehenen Wohnbauarten und Förderquoten einher. In Summe wird auf diese Weise der Münchner Wohnen dennoch die zeitgerechte Herstellung von ca. 800 Mietwohnungen (davon 261 Apartments für Auszubildende und Berufsanfänger*innen) ermöglicht.

2.1 Werksviertel WA 1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061

In-House-Vergabe vom 07.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783)

Die Münchner Wohnen (damals GWG München) wurde mit o.g. Beschluss als Bauträgerin für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens im Baufeld WA 1 mit einer Geschossfläche von 12.000 m² ausgewählt.

Bei der Festlegung der Wohnbauarten bzw. Förderquoten wurde der Soziale Bindungsvertrag (SoBoN) für das Werksviertel zugrunde gelegt, der Mindestquoten für die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau auch auf den stadteigenen Flächen festlegt. Darüber hinaus war vorgesehen, auf den an die Münchner Wohnen zu vergebenden Baufeldern mehr geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Hieraus ergab sich die Vorgabe zur Umsetzung der Wohngeschossfläche zu 45 % in der EOF (ca. 62 WE), zu 35 % im München Modell-Miete (ca. 37 WE) und zu 20 % im KMB (ca. 26 WE). Für den KMB wurden die zum Zeitpunkt der Stadtratsbefassung geltenden Programmparameter festgehalten, d.h. Grundstückswert 1.050 € pro m² GF bei einer Erstvermietungsrente von 13,50 € pro m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt).

Mit o.g. Stadtratsbeschluss war zudem die Realisierung von sozialer Infrastruktur (Nachbarschaftstreff) sowie Sonderwohnformen auf der Basis von Bedarfsmeldungen des Sozialreferates vorgesehen. Detaillierte Informationen hierzu können der Anlage 1 entnommen werden.

Aktueller Planungsstand

Die Planung des Wohnbauvorhabens im WA 1 ist seitens der Münchner Wohnen abgeschlossen. Der Bauantrag mit einer Wohngeschossfläche von ca. 12.365 m² wurde mit Datum vom 17.04.2026 bei der Lokalbaukommission eingereicht. Der Baubeginn ist geplant für Ende 2026 bzw. Anfang 2027.

Nachträgliche Umplanungen im Zuge der nachstehenden Anpassungen der Förderquoten sind mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden und würden erhebliche Zeitverzögerungen zur Folge haben. Der geplante Baubeginn wäre nicht länger haltbar.

Anpassung Förderquoten; Projektmerkmale

Aufgrund unzureichender Fördermittel ist die mit In-House-Vergabe vorgesehene Umsetzung von Mietwohnraum in der EOF und dem München Modell-Miete nicht wie geplant möglich.

In der EOF kann jedoch ein Anteil von rund 5.450 m² GF (82 WE) mit staatlichen Mitteln aus dem „Winterpaket“ gefördert werden und ist insoweit gesichert. Der Anteil im München Modell muss aufgrund der Beschlusslage zur investiven Haushaltskonsolidierung für 2028ff (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17027 vom 30.07.2025) entfallen.

Neben dem geförderten EOF-Anteil entstehen weitere 71 Wohnungen im KMB (rund 6.915 m² GF). Um eine wirtschaftliche Projektumsetzung zu gewährleisten, ist eine Inanspruchnahme des vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossenen Teuerungsausgleichs (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) zwingend notwendig. Die Münchner Wohnen hat bereits mit Datum vom 20.03.2024 den städtischen Zuschuss beantragt. Vor diesem Hintergrund werden für den KMB folgende Konditionen festgelegt:

- KMB-Teuerungsausgleich i.H.v. 1.355 € pro m² Wfl.
- Grundstückswert: 1.050 € pro m² GF
- Erstvermietungsrente: 15 € pro m² Wfl. (monatlich, netto kalt).

Reduzierter Förderaufwand

Mithilfe der Anpassung der Förderquoten zugunsten der EOF und dem KMB wird die Grundlage für eine zeitgerechte Projektrealisierung durch die Münchner Wohnen gelegt. Zudem wird infolgedessen auch der städtische Haushalt signifikant entlastet.

Unter Beachtung der gegenwärtigen Förderbedingungen würde das Projekt bei dem ursprünglich geplanten Mix aus EOF-, München Modell- und KMB-Wohnungen einen Förderaufwand zulasten der Stadt München i.H.v. rd. 16,1 Mio. € auslösen.

Mit einer Mischung aus EOF und KMB (mit Teuerungsausgleich) kann der Förderaufwand in Summe auf voraussichtlich rd. 12 Mio. € gesenkt werden. Hintergrund dieser massiven Kosteneinsparung ist der Entfall des rein kommunal finanzierten München Modells.

Der städtische Förderaufwand für die Gesamtmaßnahme im WA 1 reduziert sich insoweit um ca. 4,1 Mio. €.

2.2 Neufreimann WA 4 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989

In-House-Vergabe vom 09.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07939)

Die Münchner Wohnen (damals GWG München) wurde als Bauträgerin für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens mit integrierter Kindertageseinrichtung im Baufeld WA 4 mit einer Gesamtgeschossfläche von 18.400 m² ausgewählt.

Die Wohngeschossfläche sollte zu 47,5 % in der EOF (ca. 99 WE), zu 40 % im München Modell-Miete (ca. 64 WE) und zu 12,5 % im KMB (ca. 25 WE) realisiert werden. Für den KMB wurden die zum Zeitpunkt der Stadtratsbefassung geltenden Programmparameter festgehalten, d.h. Grundstückswert 1.050 € pro m² GF bei einer Erstvermietungsrente von 13,50 € pro m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt).

Weitere Projektinformationen sind in Anlage 2 dargestellt.

Aktueller Planungsstand

Die Planung des Wohnbauvorhabens ist seitens der Münchner Wohnen abgeschlossen. Der Bauantrag wurde mit Datum vom 26.06.2026 bei der Lokalbaukommission eingereicht. Der Baubeginn soll noch im Jahr 2026 erfolgen, die Baufertigstellung wird für das Jahr 2030 erwartet.

Der Planung des Vorhabens wurde der ursprüngliche Fördermix aus EOF, MM und KMB gemäß o.g. In-House-Vergabe zugrunde gelegt. Infolgedessen wurde ein reduzierter Stellplatzschlüssel in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept angewandt und eine eingeschossige Tiefgarage für 68 Stellplätze geplant.

Nachträgliche Umplanungen im Zuge der nachstehenden Anpassungen der Förderquoten bzw. Wohnbauart wären mit einem extremen Kosten- und Zeitaufwand verbunden, da die Gebäudeplanung mit einem zweiten TG-Untergeschoss gänzlich neu aufgestellt werden müsste. Ein Baubeginn noch in 2026 wäre nicht haltbar; eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht gegeben.

Anpassung Förderquoten; Projektmerkmale

Aufgrund fehlender Fördermittel ist eine Umsetzung von Mietwohnraum in der EOF und dem München Modell-Miete für dieses große Bauvorhaben nicht möglich. Gleichsam ist eine Realisierung von Mietwohnraum ausschließlich im KMB zu den o.g. Konditionen wirtschaftlich nicht darstellbar.

In Abstimmung mit der Münchner Wohnen wird daher eine Projektumsetzung ausschließlich als eigenfinanzierter Mietwohnraum vorgeschlagen, mit der Maßgabe, dass die Miete nach dem Kostenprinzip, d.h. unter Berücksichtigung der vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen und tatsächlichen Finanzierungskosten, ermittelt wird. Durch die sehr dichte und hohe Bebauung des Grundstücks liegen die Baukosten im konkreten Einzelfall sehr hoch, weshalb die kostendeckende Miete zum Zeitpunkt der Erstvermietung im Jahr 2030 20,75 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt) betragen wird.

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme und zugleich als dämpfender Faktor auf die (ausschließlich) kostendeckende Miete soll der Grundstückswert für den eigenfinanzierten Mietwohnraum unverändert bei 1.050 € pro m² GF (analog KMB) bestehen bleiben. Dies ist angemessen, da mit der kostendeckenden Miete lediglich der Wegfall des im regulären KMB gewährten Teuerungsausgleichs kompensiert wird. Im Hinblick auf künftige Mietanpassungen finden für die Dauer von 80 Jahren zudem die nach „Wohnen in München VII“ geltenden Mietbindungen Anwendung. Die Münchner Wohnen wird gebeten, bei der Vermietung der entstehenden Wohnungen besonders Haushalte zu berücksichtigen, die aufgrund ihres Einkommens gerade keinen Zugang zu gefördertem Mietwohnraum mehr haben, jedoch ebenfalls erheblichen Herausforderungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt begegnen (insb. Beschäftigte der Daseinsvorsorge und Wohlfahrtspflege).

Im Sinne einer rechtssicheren Ausgestaltung der Grundstücksübertragung prüft das Kommunalreferat derzeit den Einfluss der Mietanpassung auf den Einlagewert (hier: Grundstückswert) insbesondere vor dem Hintergrund des Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung und des EU-Beihilferechts. Hierzu müssen noch weitere Abstimmungen mit dem Referat für Stadtplanung und der Münchner Wohnen zur Berechnung der Mieten und der späteren Wohnungsvergabe stattfinden. Dies konnte im Rahmen der verkürzten Frist durch die Einbringung in den Ferienausschuss nicht erfolgen. Sollte das Ergebnis zu einer deutlichen Abweichung des hier angesetzten Grundstückswertes führen, ist die Münchner Wohnen gezwungen, eine wirtschaftliche Neubewertung anzustellen. Die damit einhergehende Verzögerung kann den Baubeginn in das nächste Jahr verschieben.

Reduzierter Förderaufwand

Die Realisierung des Vorhabens im WA 4 ausschließlich mit „eigenfinanzierten Mietwohnraum“ durch die Münchner Wohnen hat eine starke Entlastung des städtischen Haushaltes zur Folge, da keinerlei Wohnungsbaufördermittel für das Projekt eingesetzt werden.

Unter Beachtung der gegenwärtigen Förderbedingungen würde das Projekt bei dem ursprünglich geplanten Mix aus EOF-, München Modell und KMB-Wohnungen (mit Teuerungsausgleich) einen Förderaufwand zulasten der Stadt München i.H.v. rd. 25,4 Mio. € auslösen.

Der städtische Förderaufwand für die Gesamtmaßnahme im WA 4 reduziert sich insoweit um den Gesamtbetrag von rd. 25,4 Mio. €.

2.3 Zschokkestraße WA 3-Ost Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027

In-House-Vergabe vom 10.01.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11751)

Mit o.g. Beschluss wurde die Münchner Wohnen als Bauträgerin für die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens auf der städtischen Teilfläche WA 3-Ost mit einer Gesamtgeschossfläche von 19.525 m² ausgewählt.

Bei der Festlegung der Wohnbauarten bzw. Förderquoten wurde der Soziale Bindungsvertrag für das Planungsgebiet Zschokkestraße aus dem Jahr 2019 einschließlich der Mindestquoten für die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau auch auf den stadteigenen Flächen zugrunde gelegt. Darüber hinaus sollte auf dem an die Münchner Wohnen vergebenen Teilgrundstück WA 3-Ost mehr geförderter Wohnungsbau entstehen. Hieraus ergibt sich die Vorgabe zur Umsetzung der Wohngeschossfläche zu 45 % in der EOF (ca. 96 WE), zu 20 % im München Modell-Miete (ca. 33 WE) und zu 35 % im KMB (ca. 70 WE). Für den KMB wurden die zum Zeitpunkt der Stadtratsbefassung geltenden Programmparameter festgehalten, d.h. Grundstückswert 1.050 € pro m² GF bei einer Erstvermietungsmiete von 14,50 € pro m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt).

Mit o.g. Stadtratsbeschluss war zudem die Realisierung von sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtung) sowie diverser Sonderwohnformen auf der Basis von Bedarfsmeldungen des Sozialreferates vorgesehen. Detaillierte Informationen hierzu können der Anlage 3 entnommen werden.

Aktueller Planungsstand

Nach Mitteilung der Münchner Wohnen wird derzeit die Genehmigungsplanung erstellt und anschließend der Bauantrag bei der Lokalbaukommission eingereicht. Der Baubeginn ist für das I. Quartal 2027 vorgesehen.

Aufgrund der fortgeschritten Vorhabenplanung wären nachträgliche Umplanungen im Zuge der nachstehenden Anpassungen der Förderquoten mit einem erheblichen Kosten- und Zeitaufwand verbunden. Die Bauantragsstellung noch in diesem Jahr sowie der geplante Baubeginn Anfang 2027 wären nicht länger haltbar.

Anpassung Förderquoten; Projektmerkmale

Aufgrund unzureichender Fördermittel ist eine Umsetzung der Förderquoten gemäß In-House-Vergabe vom 10.01.2024 nicht möglich. Gleichwohl wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil geförderter bzw. gebundener Wohnungen zu realisieren.

Daher wird unter Beachtung der städtischen Haushaltskonsolidierung vorgeschlagen, die Förderquote bei dem Vorhaben im WA 3-Ost im Rahmen der staatlichen EOF zu erfüllen und auf den städtischen München Modell-Anteil zu verzichten. Dementsprechend wird die Münchner Wohnen angehalten, für 132 WE (rund 11.750 m² GF) eine EOF-Förderung für das Jahresbauprogramm 2027 des Freistaats Bayern anzumelden.

Für den Fall, dass seitens des Freistaats Bayern wider Erwarten keine EOF-Förderung gewährt wird, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, nach Abstimmung mit der Münchner Wohnen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung die EOF- bzw. München Modell-Anteile im Rahmen der in „Wohnen in München“ festgelegten Wohnbauarten und entsprechend den verfügbaren Mitteln anpassen.

Daneben entstehen die weiteren Wohnungen des WA 3-Ost wie ursprünglich geplant im KMB (rund 6.325 m² GF).

Hierfür werden folgende Konditionen festgelegt:

- KMB-Teuerungsausgleich wurde bereits mit Bescheid vom 03.02.2024 i.H.v. 1.374 € pro m² Wfl. bewilligt
- Grundstückswert: 1.050 € pro m² GF
- Erstvermietungsmiete: 15 € pro m² Wfl. (monatlich, netto kalt).

Reduzierter Förderaufwand

Mithilfe der Anpassung der Förderquoten zugunsten der EOF bei einem unveränderten KMB-Anteil wird die Grundlage für eine zeitgerechte Projektplanung und -realisierung durch die Münchner Wohnen gelegt. Zudem wird infolgedessen auch der städtische Haushalt signifikant entlastet.

Unter Beachtung der gegenwärtigen Förderbedingungen würde das Projekt bei dem ursprünglich geplanten Mix aus EOF-, München Modell- und KMB-Wohnungen einen Förderaufwand zulasten der Stadt München i.H.v. rd. 21,3 Mio. € auslösen.

Mit einer Mischung aus EOF und KMB (mit bereits bewilligten Teuerungsausgleich) kann der Förderaufwand in Summe auf voraussichtlich rd. 16,1 Mio. € gesenkt werden.

Der städtische Förderaufwand für die Gesamtmaßnahme im WA 3-Ost reduziert sich insoweit um ca. 5,2 Mio. €.

2.4 Freiam Nord WA 15(1) Nordost / Südost Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068

In-House-Vergabe vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08094)

Mit Beschluss vom 01.03.2023 wurde die Münchner Wohnen (damals GEWOFAG Wohnen GmbH) als Bauträgerin für ein Wohnungsbauvorhaben im WA 15(1) Nordost/Südost mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 10.400 m² GF ausgewählt.

Es handelt sich bei dieser Maßnahme um ein Projekt im Rahmen des „Azubiwohnen“. Die Münchner Wohnen soll auf diesen Baufeldern ein Vorhaben mit rd. 190 Apartments für Auszubildende (8.000 m² GF) und rd. 40 Apartments für „Junges Wohnen“ (2.400 m² GF) realisieren.

Die Azubi-Apartments werden befristet für die Dauer der Ausbildung vermietet. Im Speziellen ist vorgesehen, dass ca. 100 Azubi-Apartments durch Münchner Ausbildungsbetriebe sowie ca. 90 Azubi-Apartments über das AzubiWerk München vergeben werden.

Für die Finanzierung der Herstellungskosten der Azubi-Apartments sind städtische Fördermittel im Mehrjahresinvestitionsprogramm gesichert.¹

Die Apartments für „Junges Wohnen“ bieten jungen Menschen im Anschluss an die Ausbildung bzw. Berufsanfänger*innen dauerhaft günstigen Wohnraum. Diese Wohnform wurde mit Beschluss des Sozialausschusses vom 23.07.2026 (Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00639) in die Wohnform „StarterWohnen“ umbenannt. Für diesen Flächenanteil war ursprünglich eine Förderung im Rahmen des München Modell-Miete vorgesehen.

Die Projektinformation sind zusammengefasst in Anlage 4 dargestellt.

Aktueller Planungsstand

Die Planung des Wohnbauvorhabens ist seitens der Münchner Wohnen abgeschlossen. Der Bauantrag mit einer Wohngeschossfläche von ca. 11.000 m² wurde mit Datum vom 03.06.2026 bei der Lokalbaukommission eingereicht. Der Baubeginn soll noch im Jahr 2026 erfolgen.

Umplanungen jeglicher Art im Zuge der nachstehenden Anpassungen der Förderquoten wären mit einem erheblichen Kosten- sowie Zeitaufwand verbunden. Ein Baubeginn noch in diesem Jahr wäre somit nicht möglich.

¹ Vgl. Stadtratsbeschlüsse 20-26 / V 08094 vom 08.02.2023 sowie 20-26 / V 04651 vom 25.11.2021.

Anpassung Förderquoten; Projektmerkmale

Die mit o.g. In-House-Vergabe beschlossene Realisierung von Apartments für Auszubildende bleibt unverändert bestehen. Die Planung der Münchner Wohnen sieht hier lediglich eine Flächenmehrung von 400 m² GF auf 8.400 m² GF und eine Erhöhung der Anzahl der Azubi-Apartments auf nunmehr 221 vor.

Jedoch ist eine Umsetzung der 40 Apartments für „Junges Wohnen“ (jetzt „Starter-Wohnen“) im München Modell-Miete aufgrund fehlender Fördermittel (vgl. Konsolidierungsbeschluss vom 30.07.2025) nicht möglich. Nachdem an der Zielstellung der Wohnraumschaffung für die Zielgruppe junger Menschen festgehalten werden soll, wird in Abstimmung mit dem Sozialreferat und der Münchner Wohnen stattdessen eine Umsetzung im KMB im Umfang von 2.600 m² GF vorgeschlagen. Um eine wirtschaftliche Projektumsetzung zu gewährleisten, ist eine Inanspruchnahme des vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossenen Teuerungsausgleichs (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) zwingend notwendig. In diesem Zusammenhang werden folgende Konditionen festgelegt:

- KMB-Teuerungsausgleich i.H.v. 1.420 € pro m² Wfl.
- Grundstückswert: 1.050 € pro m² GF
- Erstvermietungsmiete: 15 € pro m² Wfl. (monatlich, netto kalt).

Reduzierter Förderaufwand

Mithilfe der Anpassung der Förderquote für das „StarterWohnen“ von München Modell-Miete zum KMB (mit Teuerungsausgleich) wird nicht nur die zeitgerechte Projektrealisierung durch die Münchner Wohnen ermöglicht, sondern auch der städtische Haushalt entlastet.

Unter Beachtung der gegenwärtigen Förderbedingungen des München Modells wäre ein Förderaufwand zulasten der Stadt München i.H.v. rd. 5,4 Mio. € zu erwarten.

Mit dem Wechsel in den KMB geht die Gewährung des Teuerungsausgleichs i.H.v. voraussichtlich rd. 2,6 Mio. € einher.

Der städtische Förderaufwand für den Anteil des „StarterWohnens“ im Vorhaben der Münchner Wohnen reduziert sich insoweit um 2,8 Mio. €.

3. Entscheidungsvorschlag

Mithilfe der Anpassung der Wohnbauarten bzw. Förderquoten für die in Ziffer 2 des Vortrages beschriebenen **Projekte der Münchner Wohnen mit geplantem Baubeginn jeweils noch in 2026 bzw. Anfang 2027** wird Sorge dafür getragen, dass die Vorhaben zeitgerecht realisiert werden können und **ca. 800 dringend benötigte Mietwohnungen** entstehen. Ein wirtschaftlicher Schaden bei der Münchner Wohnen durch Projektverzögerungen kann damit abgewendet werden.

Darüber hinaus wird der städtische Haushalt durch die vorgeschlagenen Maßnahmen um **rd. 37,5 Mio. €** entlastet. Für zukünftige Projekte mit längerer Vorlaufzeit ist von noch deutlich größeren Einsparungen auszugehen.

Neben den in dieser Beschlussvorlage behandelten Projekten wurde die Münchner Wohnen zudem mit weiteren In-House-Vergaben für die Durchführung von Wohnbauvorhaben durch den Stadtrat bestimmt, deren Baubeginne gemäß Wirtschaftsplan der städtischen Wohnungsbaugesellschaft für die Jahre 2028 ff. avisiert sind. Auch für diese Vorhaben wird am Ziel eines hohen Anteils geförderter Wohnungen gemäß Beschlusslage festgehalten. Offen ist, wie die staatliche und kommunale

Förderlandschaft für diese zukünftigen Projekte aufgestellt sein wird. Die Projektplanungen der Münchner Wohnen müssen jedoch fortgeführt werden, um Verzögerungen in der Wohnraumschaffung zu vermeiden. Insoweit beruhen die (noch frühen) Planungen auf den Wohnbauarten und Förderquoten gemäß einschlägiger In-House-Vergabe. Sollten für diese Projekte keine ausreichenden staatlichen bzw. kommunalen Fördermittel zur Verfügung stehen, müssen auch für die Wohnbauvorhaben mit Baubeginn 2028 ff. entsprechende Anpassungen bei den Wohnbauarten vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, soweit es für das Erreichen der Wohnbauziele der Münchner Wohnen notwendig ist, als Angelegenheit der laufenden Verwaltung im eigenen Ermessen die Wohnbauarten bzw. Förderquoten für die künftigen Wohnbauvorhaben anzupassen.

Hiervon sind folgende Projekte der Münchner Wohnen betroffen, für die bereits In-House-Vergabe-Beschlüsse vorliegen:

- Werksviertel WA 2(1) und WA 2(2) (gem. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12752),
- Neufreimann 2. und 3. Bauabschnitt (gem. Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 07939 und Nr. 20-26 / V 16141),
- sowie Lerchenauer Straße/ Lerchenstraße MU 2, WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 (gem. Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11705 und Nr. 20-26 / V 14384).

Die mit diesen Grundstücksvergaben verfolgten wohnungspolitischen Ziele werden dabei weiterhin im Rahmen der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten umgesetzt.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage wurde vom Kommunalreferat mitgezeichnet.

Das Sozialreferat hat die Sitzungsvorlage zur Kenntnis genommen und zudem die anliegende Stellungnahme (Anlage 5) abgegeben.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei lag bei Drucklegung noch nicht vor, wird jedoch umgehend nachgereicht.

Mit der Münchner Wohnen wurde die Sitzungsvorlage abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann, der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim, der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied sowie der Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes Laim haben jedoch jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Dr. Köning, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Smolka ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt dem im Vortrag dargestellten Vorgehen zur Anpassung der Wohnbauarten und Förderquoten bei den Projekten der Münchner Wohnen GmbH zu. Damit wird dem Auftrag des Stadtrates gemäß Beschlussziffer 17 der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400 vom 17.12.2025 entsprochen und ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der investiven Haushaltskonsolidierung bei Projekten der Münchner Wohnen GmbH geleistet (vgl. auch Beschluss zur investiven Haushaltskonsolidierung für 2028 ff., Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17027 vom 30.07.2025).

2. **Die Beschlussziffer 1 des Stadtratsbeschluss vom 07.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783, In-House-Vergabe Werksviertel WA 1) wird neu gefasst.**

Die Vorgabe zur Realisierung eines Gesamtvorhabens mit einer Gesamtgeschossfläche von 12.000 m² (inkl. 350 m² GF für einen integrierten Nachbarschaftstreff), davon ca. 5.420 m² in der EOF (45 %), ca. 4.080 m² im München Modell-Miete (35 %) sowie ca. 2.330 m² GF im KMB (20 %) wird aufgehoben.

Die **Münchner Wohnen GmbH** wird stattdessen als Bauträgerin für das Bauquartier **WA 1** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 für ein Projekt zur Realisierung von **ca. 5.450 m² GF in der EOF (44 %)** und **ca. 6.915 m² GF im KMB (56 %)** gemäß aktueller Vorhabensplanung ausgewählt. Der Grundstückskaufpreis für den KMB beträgt 1.050 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Ein KMB-Teuerungsausgleich wird gewährt. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen im KMB beträgt maximal 15,00 €/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt).

3. **Die Beschlussziffer 3 des Stadtratsbeschlusses vom 09.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07939, In-House-Vergabe Neufreimann, 2. Bauabschnitt) wird neu gefasst.**

Die Vorgabe zur Realisierung eines Gesamtvorhabens mit einer Gesamtgeschossfläche von 18.400 m² (inkl. 744 m² für eine Kindertagesstätte), davon ca. 8.387 m² in der EOF (47,5 %), ca. 7.062 m² im München Modell-Miete (40 %) sowie ca. 2.207 m² GF im KMB (12,5 %) wird aufgehoben.

Die **Münchner Wohnen GmbH** wird stattdessen als Bauträgerin für das Bauquartier **WA 4** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 Neufreimann für ein Projekt **ausschließlich zur Schaffung von eigenfinanzierten Mietwohnraum** ausgewählt. Der Grundstückskaufpreis für den eigenfinanzierten Mietwohnraum beträgt 1.050 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Münchner Wohnen GmbH wird in diesem Zusammenhang dazu verpflichtet, die Erstvermietungsmiete nach dem Kostenprinzip zu ermitteln und die so veranschlagte kostendeckende Miete nicht zu überschreiten.

4. **Die Beschlussziffer 1 des Stadtratsbeschlusses vom 10.01.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11751, In-House-Vergabe Zschokkestraße) wird neu gefasst.**

Die Vorgabe zur Realisierung eines Vorhabens zu ca. 8.134 m² in der EOF (45 %), zu ca. 3.615 m² im München Modell (20 %) und zu ca. 6.326 m² im KMB (35 %) wird aufgehoben.

Die **Münchner Wohnen GmbH** wird stattdessen als Bauträgerin für die Teilfläche **WA 3-Ost** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2027 für ein Projekt mit **ca. 11.750 m² in der EOF (65 %)** und **ca. 6.325 m² im KMB (35 %)** gemäß aktueller Vorhabensplanung ausgewählt. Der Grundstückskaufpreis für den KMB beträgt 1.050 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Ein KMB-Teuerungsausgleich ist bereits bewilligt. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen im KMB beträgt maximal 15,00 €/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt).

5. **Die Beschlussziffer 1 des Stadtratsbeschlusses vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08094, In-House-Vergabe Freiham Nord WA 15(1) Nordost/Südost) wird neu gefasst.**

Die Vorgabe zur anteiligen Realisierung von Apartments für „Junges Wohnen im München Modell-Miete“ entfällt.

Die **Münchner Wohnen GmbH** wird als Bauträgerin für die Bauquartiere WA 15(1) Nordost/Südost des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 für ein Wohnbauvorhaben gemäß aktueller Vorhabensplanung mit rund 230 Apartments, hiervon rund 190 Apartments für Auszubildende und rund 40 Apartments für „StarterWohnen“ ausgewählt. Der Grundstückswert des Flächenanteils für Azubiwohnen mit ca. 8.400 m² GF wird mittels Verkehrswertgutachten des Bewertungsamtes ermittelt. Der Flächenanteil für „**StarterWohnen**“ mit **ca. 2.600 m² Geschossfläche** wird zu dem im **KMB** festgelegten Grundstückswert von 1.050 Euro/ m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer übertragen. Ein KMB-Teuerungsausgleich wird gewährt. Die Erstvermietungsmiete für die Apartments im KMB beträgt maximal 15,00 €/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt).

6. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Vergabe der Grundstücksflächen gemäß den voranstehenden Beschlussziffern 2 bis 5 an die Münchner Wohnen GmbH zu den aktualisierten Bedingungen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Da die rechtliche und tatsächliche Bewertung des Grundstückswertes für den eigenfinanzierten Mietwohnraum im WA 4 Neufreimann (Beschlussziffer 3) derzeit noch aussteht, wird - sofern notwendig - eine Anpassung dieses Grundstückswertes im Rahmen des Übertragungsbeschlusses erfolgen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Fall einer dauerhaft verschlechterten Mittelverfügbarkeit der staatlichen bzw. kommunalen Wohnungsbauförderung nach Abstimmung mit der Münchner Wohnen GmbH als Angelegenheit der laufenden Verwaltung die Wohnbauarten entsprechend anzupassen. Dabei ist Maßgabe, dass die wohnungspolitischen Ziele im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten weiterhin umgesetzt werden. Die Anpassungen werden im jeweiligen Übertragungsbeschluss dargestellt. Dieser Auftrag wird für folgende Projekte der Münchner Wohnen GmbH erteilt, für die bereits In-House-Vergaben vom Stadtrat gefasst wurden: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12752 „Werksviertel WA 2(1) und WA 2(2)“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07939 „Neufreimann 2. Bauabschnitt MU 1(3), MU 1 (7), MU 1(10)“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16141 „Neufreimann 3. Bauabschnitt“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11705 „Lerchenauer Straße MU 2“ sowie Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14384 „Lerchenauer Straße WA 4.3, WA 4.4, WA 7“. Der Auftrag wird zudem für das Projekt der Münchner Wohnen GmbH Zschokkestraße WA 3-Ost (siehe auch Beschlussziffer 4) erteilt, jedoch ausschließlich für den Fall, dass keine oder nicht ausreichende staatliche EOF-Mittel gewährt werden.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-SG3

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann
4. An den Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim
5. An den Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied
6. An den Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes Laim
7. An das Kommunalreferat
8. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV-Wo
9. An das Kommunalreferat – IS-SP-FR
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI/22
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI/03
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI/1
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI/2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG3
20. An das Sozialreferat
21. An die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
22. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11

Am

Werksviertel WA 1

Flurstück 18337/15, Gemarkung München, Sektion 9



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061

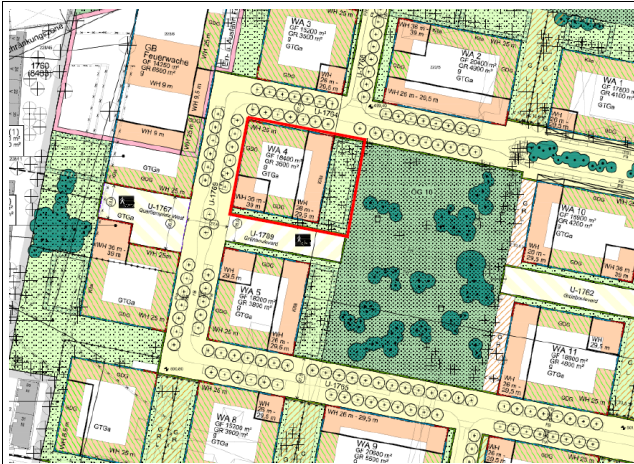


Luftbild

Stadtbezirk	Stadtbezirk 14, Berg am Laim	
Inhouse-Vergabe vom	07.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783)	
Flächen	B-Plan: Gesamt 12.000 m² GF Wohngeschossfläche 11.650 m²	Bauantrag: Gesamt ca.14.925 m² GF Wohngeschossfläche ca. 12.365 m²
Förderquoten	lt. In-House-Vergabe: 45 % EOF (ca. 62 WE*) 35 % München Modell (ca. 37 WE*) 20 % KMB (ca. 26 WE*) * bei durchschnittlichen rechnerischen Wohnungsgrößen	NEU lt. vorliegender BV: 44 % EOF (82 WE *) 56 % KMB (71 WE *) * WE-Anzahl nach aktueller Planung mit überdurchschnittlich vielen 1-Zimmer-WE für die Sonderwohnform.
Sonderwohnformen SOZ	• „Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil“ wird in EOF und KMB umgesetzt. • „Sozial Betreutes Wohnhaus“ als besondere Wohnform im Sinne des Art. 19 BayWoFG im Rahmen der EOF entfällt, weil das Förderprogramm „EOF bW“ eingestellt wurde (Sitzungsvorlage 20-26 / V 18218 vom 17.12.2025). Für die Zielgruppe können stattdessen Wohnungen in der EOF zur Verfügung gestellt werden.	

Neufreimann WA 4

Flurstück 223/59, Gemarkung Freimann



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989



Luftbild

Stadtbezirk	Stadtbezirk 12, Schwabing Freimann	
Inhouse-Vergabe vom	09.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07939)	
Flächen	B-Plan: Gesamt 18.400 m ² GF Wohngeschossfläche 17.656 m²	Bauantrag: Gesamt: ca. 21.074 m ² GF Wohngeschossfläche ca. 19.368 m²
Förderquoten	It. In-House-Vergabe: 47,5 % EOF (ca. 99 WE*) 40 % München Modell (ca. 64 WE*) 12,5 % KMB (ca. 25 WE*) * bei durchschnittlichen rechnerischen Wohnungsgrößen	NEU It. vorliegender BV: 100% eigenfinanzierter Mietwohnraum (181 WE*) * nach aktueller Planung
Sonderwohnformen SOZ	-	

Zschokkestraße WA 3 Ost

Teilfläche Flurstück 8485/20, Gemarkung München, Sektion 5



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027



Luftbild

Stadtbezirk	Stadtbezirk 25, Laim	
Inhouse-Vergabe vom	10.01.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11751)	
Flächen	B-Plan: Gesamt 19.525 m² GF Wohngeschossfläche 18.075 m²	Aktuelle Planung: Gesamt: 19.565 m² GF Wohngeschossfläche 18.184 m²
Förderquoten	lt. In-House-Vergabe: 45 % EOF (ca. 96 WE*) 20 % München Modell (ca. 33 WE*) 35 % KMB (ca. 70 WE*) * bei durchschnittlichen rechnerischen Wohnungsgrößen	NEU lt. vorliegender BV: 65 % EOF (ca. 132 WE*) 35 % KMB (ca. 71 WE*) * nach aktueller Planung
Sonderwohnformen SOZ	• „Sorgende Hausgemeinschaft“ (9 WE) wird im Rahmen der EOF umgesetzt • „Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung“: Projekt für 9 Bewohner*innen wird im KMB umgesetzt • „Große Familienwohnungen für Haushalte ab 6 Personen“: 4 WE werden im Rahmen der EOF umgesetzt • „Wohnhaus für akut wohnungslose Haushalte/Personen aus dem Sofortunterbringungssystem“ (35 WE) als besondere Wohnform im Sinne des Art. 19 BayWoFG im Rahmen der EOF entfällt, weil das Förderprogramm „EOF bW“ eingestellt wurde (Sitzungsvorlage 20-26 / V 18218 vom 17.12.2025). Stattdessen können für diese Haushalte Wohnungen in der EOF zur Verfügung gestellt werden.	

Freiham Nord WA 15 (1) Nordost/Südost

Flurstücke 3531/38 und 3531/39, Gemarkung Aubing



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068



Luftbild

Stadtbezirk	Stadtbezirk 22, Aubing Lochhausen Langwied	
Inhouse-Vergabe vom	01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08094)	
Flächen	B-Plan: Gesamt 10.400 m ² GF	Bauantrag: Gesamt: 11.000 m ² GF Wohngeschossfläche 9.816 m²
Förderquoten	lt. In-House-Vergabe: • „Azubiwohnen“ mit ca. 190 Apartments gefördert mit städt. Mitteln • „Junges Wohnen“ ca. 40 Apartments im München Modell	NEU lt. vorliegender BV: • „Azubiwohnen“ mit 221 Apartments gefördert mit städt. Mitteln • „Starter Wohnen“ 40 Apartments im KMB
Sonderwohnformen SOZ	• „Azubiwohnen“: Wohnheim für (volljährige) Auszubildende wird umgesetzt, wie ursprünglich beschlossen. • „Starter Wohnen“: dauerhaftes Wohnen für junge Menschen / Berufsanfänger*innen gemäß Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00639 vom 23.07.2026	

Datum: 03.08.2026

Telefon:

Telefax:

Dorothee Schiwy

Sozialreferat

Sozialreferentin

S-III-S/GW

Tel.:

[LHM-intern]

Wohnen in München

Anpassung von In-House-Vergaben städtischer Grundstücke an die Münchner Wohnen GmbH

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 19.08.2026
Öffentliche Sitzung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA III-1

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

vielen Dank für die Zuleitung der Beschlussvorlage, in der dem Stadtrat konkrete Vorschläge zur wirtschaftlichen Projektrealisierung und Vermeidung von Verzögerungen der Baubeginne für bereits in Planung befindliche Wohnbauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH an vier Standorten unterbreitet werden.

Dem Sozialreferat sind die Zwänge und Folgen, die sich aus dem Ausbleiben bzw. der Reduzierung der staatlichen sowie kommunalen Fördergeldern ergeben sowie die Notwendigkeit den Wohnungsbau schnellstmöglich voranzubringen, bekannt.

Mit der Umsteuerung der Förderquoten werden an drei von vier Standorten die Bedarfe des Sozialreferates an EOF-geförderten Wohnraum sowie die Umsetzung von Sonderwohnformen sichergestellt. Dies begrüßt das Sozialreferat explizit.

Die Anpassungen in Freiham in der Sonderwohnformen „Starterwohnen“ sind mit dem Sozialreferat abgestimmt.

Am Standort Zschokkestraße ist gemäß Anlage 3 vorgesehen, die Sonderwohnform „Sorgende Hausgemeinschaft“ zu 100% EOF-gefördert zu realisieren. Grundsätzlich sollen in dieser Wohnform verschiedene Einkommensgruppen zum Zug kommen. Ich bitte daher im weiteren Projektverlauf zu prüfen, ob eine Umsetzung mit vier Wohnungen gefördert in EOF und fünf Wohnungen im KMB umsetzbar ist.

Am Standort Neufreimann (WA 4) entfallen insgesamt 188 bezahlbare Wohnungen, davon 163 Wohnungen gefördert in EOF und München Modell. Diese Wohnungen werden künftig eigenfinanziert realisiert, mit einem Mietpreis zu 20,75 Euro/qm (kalt). Über diese Veränderung wurde das Sozialreferat erst mit Vorlage des o.g. Beschlusses informiert.

Das Sozialreferat weist an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hin, dass diese umgesteuerten Wohnungen nicht mehr zielgruppengebunden für die registrierten Haushalte im Sozialreferat sind. Damit können in der Folge 163 Wohnungen nicht mit der Zielgruppe des Sozialreferats belegt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, wie für den Standort Freiham geschehen, künftig das Sozialreferat frühzeitig bei Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsanzahl im geförderten Wohnungsbau in die Abstimmungen miteinzubeziehen.

Das Sozialreferat nimmt die o.g. Beschlussvorlage zur Kenntnis.

Ich bitte die Stellungnahme als Anlage der Beschlussvorlage beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin