Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

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

An SPD-Fraktion
Rathaus

17.08.2026

Gemeinwohl im Wohnungsbau stärken I: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit für München
Antrag Nr. 20-26 / A 06281 von der SPD-Fraktion vom 15.01.2026, eingegangen am 15.01.2026

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Ihrem Antrag vom 15.01.2026 haben Sie die Stadtverwaltung beauftragt, dem Stadtrat darzulegen wie angesichts der von der Bundesseite etablierten „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)“ durch Veränderungen in der Abgabenordnung und weiteren Regelungen Möglichkeiten bestehen, auch in München die Wohnungsgemeinnützigkeit zu stärken.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Schreiben zu beantworten. Wir bitten die verspätete Antwort zu entschuldigen.

Zu Ihrem Antrag vom 15.01.2026 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Mit der neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) bezweckt die Bundesregierung die Stärkung des gemeinwohlorientierten Wohnens. Die NWG ist ein steuer- und wohnungspolitisches Instrument des Bundes, das am 1. Januar 2025 in Kraft getreten ist. Sie hat das Ziel, neben dem klassischen sozialen Wohnungsbau ein neues, dauerhaft bezahlbares und marktunabhängiges Segment auf dem deutschen Wohnungsmarkt aufzubauen. Die Bundesregierung beabsichtigt für gemeinwohlorientierte Akteure der Wohnungswirtschaft Bedingungen zur sozialen und langfristigen Vermietung von Wohnraum zu schaffen. Möglich wird dies, weil die Bereitstellung bezahlbaren Wohnens als "gemeinnützig" eingestuft und somit steuerlich begünstigt werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat diesbezüglich bereits eine erste Sondierung des Stimmungsbildes bei relevanten Akteuren der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft vorgenommen. Seitens der genossenschaftlichen Verbandsebene wird im Rahmen einer ersten Einschätzung die Auffassung vertreten, dass die spezifischen bundesgesetzlichen Vorgaben – unter anderem mit Blick auf Belegungs-, Instandhaltungs- und Selbstlosigkeitskriterien – im Einzelfall noch Abstimmungsbedarf mit den originären genossenschaftlichen Geschäftsmodellen aufweisen könnten, was jedoch die eigenständige unternehmerische Prüfung durch die einzelnen Genossenschaften in eigener Zuständigkeit unberührt lässt. Die Münchner Wohnen prüft die Optionen des NWG fortlaufend im Rahmen ihrer betriebswirtschaftlichen und steuerrechtlichen Gesamtplanung und nimmt diese in Anspruch, sofern sich das Modell als steuerlich vorteilhaft erweist.

Sollten sich im Zuge der weiteren praktischen Anwendung strukturelle Hemmnisse auf Bundesebene erhärten, behält sich die Landeshauptstadt München vor, im Bedarfsfall eine entsprechende Thematisierung über die kommunalen Spitzenverbände zu prüfen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Ausgestaltung des Erbbauzinses bei der Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht ein separates, rein kommunales Steuerungselement darstellt. Diese Thematik wird turnusgemäß im Kontext der anstehenden Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ behandelt. Eine Befassung des Stadtrats ist hierzu für das Ende des Jahres 2026 avisiert. Die finale Festlegung berührt komplexe Fragestellungen, die sich im Spannungsfeld zwischen den Vorgaben der bayerischen Gemeindeordnung, dem europäischen Beihilferecht sowie haushalterischen Leitplanken bewegen und deren Beantwortung letztlich in den originären Zuständigkeitsbereich des Kommunalreferats fällt.

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