

# Die Novellierung der Münchner SoBoN 2021

**BEI DER AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN GELTEN IN MÜNCHEN AB SOFORT NEUE REGELUNGEN ZUR „SOZIALGERECHTEN BODENNUTZUNG“, DIE MEHR GEFÖRDERTEN UND PREISGEDÄMPFTEN MIETWOHNUNGSBAU UND DIE ÜBERNAHME HÖHERER FOLGELASTEN VORSEHEN.**

## Executive Summary

- Für alle neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahren in München gilt gemäß Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2021 ab sofort die SoBoN 2021. Übergangsregelungen wurden nur für wenige Fälle geschaffen.
- Im Grundmodell müssen künftig 60 % geförderte bzw. preisgedämpfte Mietwohnungen errichtet werden, aufgeteilt in 20 % EOF, 20 % München-Modell Miete und 20 % preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB). Die Bindungsdauer erhöht sich von 25 auf 40 Jahren. Die Anfangsmieten werden angepasst.
- Grundsätzlich gilt für 80 % der Geschossfläche ein Aufteilungsverbot, also nur noch 20 % der Wohnungen können als Eigentumswohnungen verkauft werden.
- Der Infrastrukturkostenbeitrag wird von € 100 auf € 175 pro m<sup>2</sup> Geschossfläche erhöht.
- Nach einem neuen „Baukastensystem“ besteht die Möglichkeit, die o.g. Parameter zu verändern. Erreicht werden müssen 100 Punkte. Danach kann z.B. ein vollständiges Aufteilungsverbot und ein Infrastrukturbeitrag von € 200 / m<sup>2</sup> GF vereinbart werden und dafür im Gegenzug die Förder-/PMB-Quote von 60 % auf 45 % gesenkt werden.
- Eine zwingende Veräußerung von Wohnbauflächen an die Stadt oder Vergabe an Genossenschaften wurde nicht beschlossen, dies ist lediglich eine Option im Rahmen des Baukastensystems.

## 1. Einführung: Die Münchner SoBoN

Unter Verweis auf das vom Baugesetzbuch vorgegebene Ziel einer „sozialgerechten Bodennutzung“ (§ 1 Abs. 5 BauGB) hat die Landeshauptstadt München bereits 1994 als erste deutsche Kommune umfassende

Verfahrensgrundsätze für die Bauleitplanung beschlossen, mit denen im Wesentlichen die Schaffung geförderter Wohnungen sowie die Übernahme von Folgekosten der Planung geregelt wurden. Diese Grundsätze wurden über die Jahre mehrmals fortgeschrieben, zuletzt im Jahre 2017. Bis 31.12.2020 wurden 176 Bebauungsplanverfahren unter Anwendung der SoBoN aufgestellt, mit denen Baurechte für 5,317 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen bzw. 59.130 Wohneinheiten (davon 16.060 öffentlich gefördert) geschaffen wurden.

In diesem Rahmen haben die sog. Planungsbegünstigten (Eigentümer bzw. Projektentwickler) die Kosten für die zur Realisierung der Baugebiete notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sowie die Kosten für Kinderbetreuungseinrichtungen und teilweise Grundschulen zu übernehmen. Entsprechende Flächen müssen von den Eigentümern unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, soweit eine Ursächlichkeit der Planung besteht. Die Herstellungskosten der Kinderbetreuungseinrichtungen waren zuletzt mit einer Pauschale von € 100 / m<sup>2</sup> GF Wohnen ablösbar.

Der Anteil der zu schaffenden geförderten / preisgedämpften Wohnungen betrug zuletzt 40 %, aufgeteilt auf

- 20 % im staatlichen Modell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren und einer Erstvermietungsmiete von € 9,60 / m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wfl.),
- 10 % im städtischen „München-Modell Miete“ mit 30 Jahren Bindungsdauer und einer Erstvermietungsmiete von € 11 / m<sup>2</sup> Wfl. - alternativ staatlich förderfähiger Eigenwohnraum mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren und einem Verkaufspreis von € 4.300 / m<sup>2</sup> Wfl. -und



- 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren und einer Erstvermietungsmiete von € 13,90 / m<sup>2</sup> Wfl.

Die insgesamt zu übernehmenden Lasten werden schließlich ermittelt und in Relation zu der Wertsteigerung der Grundstücke durch die Bauleitplanung gesetzt. Nach den SoBoN-Grundsätzen muss mindestens 1/3 des Wertsteigerung beim Eigentümer verbleiben. In den letzten Jahren war der Anteil des verbleibenden Wertzuwachses jedoch in der Regel deutlich höher.

Vor diesem Hintergrund und den in den letzten Jahren drastisch angestiegenen Boden- und Mietpreisen sah der Grün-Rote Koalitionsvertrag von 2020 eine grundlegende Novellierung der SoBoN vor. Dabei war vorgesehen, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum vorrangig dadurch zu schaffen, dass künftig 50 % der Wohn-GF zum entwicklungsunbeeinflussten Preis an die Stadt veräußert werden müssen und die Eigentümer außerdem deutlich stärker an den Folgekosten beteiligt werden. Aus der Immobilienwirtschaft wurden erhebliche Bedenken dagegen geltend gemacht und davor gewarnt, dass der private Wohnungsbau in München weitgehend zum Erliegen kommen könnte. In diesem Spannungsfeld hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Vorschlag für eine Novellierung erarbeitet, der versucht, sowohl dem politischen Auftrag als auch den Bedenken der Bauträger und Bestandshalter Rechnung zu tragen.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Das Ziel einer „sozialgerechten Bodennutzung“ aus § 1 Abs. 5 BauGB ist rechtlich über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB umsetzbar. Danach ist es möglich, bei der Schaffung neuen Baurechts durch Bebauungspläne – auf die der Eigentümer keinen Rechtsanspruch hat – städtebauliche Zielbindungen, wie die Schaffung geförderter Wohnraums, vertraglich zu vereinbaren und die Kosten für Folgekosten der Planung (wie öffentliche Straßen, Grünflächen und Kindertageseinrichtungen) zu

verlangen. Die geforderten Leistungen müssen dabei planungsursächlich und im Umfang angemessen sein.

## 3. Die Neuerungen der SoBoN 2021 im Einzelnen

### a. Grundmodell und Baukastensystem

Die grundlegende Neuerung der SoBoN 2021 nach dem Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021<sup>1</sup> besteht darin, dass diese künftig nicht mehr von einheitlichen Quoten für geförderten / preisgedämpften Mietwohnungsbau und einheitlichen Pauschalen für die Ablöse der Kosten der sozialen Infrastruktur ausgeht, sondern es den Planungsbegünstigten ermöglicht, abweichend von einem Grundmodell in einem Baukastensystem seine Beiträge in gewissen Grenzen zu wählen. Dabei muss immer eine Auswahl aus den drei Grundbausteinen

- Anteil geförderter / preisgedämpfter Mietwohnungsbau,
- Aufteilungsverbot und
- sozialer Infrastrukturkostenbeitrag

getroffen werden. Bei der Bindungsdauer für Wohnungen gibt es keine Auswahlmöglichkeit, diese beträgt künftig immer 40 Jahre. Optional kann als Sonderbaustein ein Verkauf von Flächen an die Stadt oder an Genossenschaften mit Konzeptvergabe gewählt werden. Die Leistungen sind in dem Baukastensystem mit Punkten versehen, erreicht werden müssen 100 Punkte.

Im Grundmodell werden 100 Punkte erreicht durch:

- 60 % Förder-/PMB-Quote (aufgeteilt in 20 % EOF, 20 % München-Modell Miete und 20 % PMB) (40 Punkte)
- 80 % Aufteilungsverbot, d.h. neben den 60 % geförderten Mietwohnungen verbleiben 20 % freifinanzierte Mietwohnungen und 20 % freifinanzierte Eigentumswohnungen (30 Punkte),
- eine Bindungsdauer von 40 Jahren, die nicht veränderbar ist (10 Punkte) und

<sup>1</sup>[https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris\\_vorlagen\\_dokumente.jsp?riid=6689845](https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?riid=6689845)



- einen sozialen Infrastrukturkostenbeitrag von € 175 (20 Punkte).

Zusätzlich sind weiterhin die Kosten für planungsursächliche Verkehrsinfrastruktur, Grünflächen etc. zu übernehmen und die Flächen dafür unentgeltlich bereitzustellen.

## b. Einzelheiten und Varianten zur Förderquote

Für die geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungen werden die Erstvermietungsmieten angepasst und betragen künftig

- € 10,00 bei EOF
- € 11,50 im München-Modell Miete und
- € 14,50 bei PMB.

Für die ersten 5 Jahre nach Erstbezug sind Mieterhöhungen ausgeschlossen, danach kann nach Verbraucherpreisindex, höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, erhöht werden. Diese Regelungen geltend nicht nur für Bebauungspläne, die der SoBoN 2021 unterfallen, sondern für alle Plangebiete, auch dort wo städtebauliche Verträge bereits abgeschlossen sind, die Vermietung aber noch nicht begonnen hat.

Bei der Förder-/PMB-Quote besteht die Möglichkeit, diese bis auf 45 % zu reduzieren, wenn dafür eine höheres Aufteilungsverbot und eine höherer soziale Infrastrukturkostenbeitrag als im Grundmodell zu Grunde gelegt, akzeptiert werden. So könnte ein Bestandshalter etwa ein Aufteilungsverbot von 100 % akzeptieren und mit einem sozialen Infrastrukturkostenbeitrag von € 200 auf die notwendigen 100 Punkte kommen. Sofern die geförderten Wohnungen an die Stadt veräußert werden, kann die Quote sogar auf 40 % reduziert werden. Dies kann für Projektentwickler interessant sein, die dann mehr Spielraum für die Realisierung freifinanzierter Eigentumswohnungen haben und/oder einen geringen sozialen Infrastrukturkostenbeitrag bezahlen.

Die Möglichkeit, an Stelle des München-Modells Miete förderfähige Eigentumswohnungen zu errichten, besteht künftig nicht mehr.

## c. Einzelheiten zum Aufteilungsverbot

Durch die Neuregelungen zum Aufteilungsverbot wird die Möglichkeit, freifinanzierte Eigentumswohnungen zu errichten, erheblich eingeschränkt. Wer die Quote von 80 % Mietwohnungen im Grundmodell auf 65 oder 70 % senken will, kann sich dies z.B. mit einem Infrastrukturkostenbeitrag von € 225 bzw. € 250 „erkaufen“. Eine geringere Quote ist nur mit einem Verkauf von geförderten Wohnungen an die Stadt oder Genossenschaften zu erreichen.

Bei gemischt genutzten Objekten sieht die SoBoN kein vollständiges Aufteilungsverbot, sondern eine Aufteilungsbeschränkung in „Pakete“ vor, die unterschiedliche Nutzungen abbilden, also etwa eine WEG-Teilung in eine Einheit mit sämtlichen geförderten Wohnungen, eine Einheit mit den freifinanzierten Wohnungen und eine gewerbliche oder Kita-Einheit.

Die Sicherung des Aufteilungsverbots bzw. der Aufteilungsbeschränkung erfolgt schuldrechtlich durch Vereinbarung eines Ankaufsrechts für den Fall der Teilung im städtebaulichen Vertrag und einer entsprechenden Auflassungsvormerkung im Grundbuch, wahlweise durch Vereinbarung einer Vertragsstrafe und Sicherungsgrundschuld. Den grundbuchrechtlichen Belastungen dürfen Finanzierungsgrundpfandrechte im Rang vorgehen, um die Beleihbarkeit der Grundstücke weiterhin zu gewährleisten.

## d. Einzelheiten zum Infrastrukturkostenbeitrag

Erhebliche finanzielle Mehrbelastungen kommen auf die Planungsbegünstigten durch die Erhöhung des sozialen Infrastrukturkostenbeitrags zu. Hintergrund für die Erhöhung ist, dass die bisher vereinbarten € 100 / m<sup>2</sup> Wohn-GF für die Stadt tatsächlich nie kostendeckend waren. Die Wahl eines über die im Grundmodell vorgesehenen € 175 hinausgehenden Beitrags wird im Hinblick auf die Anforderungen des § 11 BauGB davon abhängig gemacht, dass nachweislich ein entsprechende Folgekosten aus der konkreten Planung bei der Stadt entstehen. Mit eingerechnet in die notwendige soziale Infrastruktur werden künftig Nachbarschaftstreffe bei Baugebieten mit



mehr als 200 EOF-Wohnungen oder insgesamt 800 Wohnungen.

e. Einzelheiten zur Veräußerung an die Stadt oder Genossenschaften

Entscheidet sich der Planungsbegünstigte für den Sonderbaustein einer Veräußerung von unbebauten Flächen an die Stadt, so muss er mindestens 2.500 m<sup>2</sup> Wohn-GF anbieten und diese muss dieses Angebot annehmen. In diesem Fall bezahlt sie € 375 / m<sup>2</sup> Wohn-GF für EOF-Flächen und € 675 für München Modell – Flächen. Sofern auch PMB-Flächen veräußert werden sollen, werden hierfür € 1.200 / m<sup>2</sup> bezahlt. Die Preise verstehen sich erschließungsbeitragsfrei, d.h. die Stadt beteiligt sich nicht anteilig an den Kosten der sozialen Einrichtungen und der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Im Einzelfall kann auch die Errichtung der bezugsfertigen Wohnungen vereinbart werden, sofern dies sinnvoll ist. Hier sind die Kaufpreise dann zu verhandeln. Die Haushaltsmittel sollen im Rahmen künftigen wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ erhöht werden, um solche Ankäufe zu ermöglichen. Unter bestimmten Umständen kommt auch der Verkauf an Genossenschaften im Rahmen einer Konzeptvergabe in Betracht.

#### 4. Förderquote bei Befreiungen von Bebauungsplänen

Nach dem sog. 40 % Beschluss des Stadtrats im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ gilt bei Befreiungen von Bebauungsplänen, durch die zusätzliches Wohnbaurecht entsteht, eine Förderquote von 40 % der zusätzlichen - durch Befreiung entstehenden - Geschossfläche. Hierfür werden die o.g. Regelungen entsprechend angewendet, d.h. auch hier gilt künftig eine Bindungsdauer von 40 Jahren, aber auch die erhöhten Erstvermietungsmiten.

Die Regelung wird möglicherweise künftig eine größere Bedeutung erfahren, da § 31 Abs. 3 BauGB in der Neufassung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz erweiterte Möglichkeiten für die Genehmigung von Wohnraum mittels Befreiung von Bebauungsplänen schafft. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gem.

§ 201a BauGB kann danach zu Gunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Danach ist nicht mehr Voraussetzung, dass die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt werden dürfen – daran scheiterte bislang oftmals eine Befreiung. Um von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, muss der Freistaat Bayern allerdings zunächst noch die entsprechende Rechtsverordnung nach § 201a BauGB erlassen.

#### 5. Bewertung und Fazit

Mit der Novellierung der SoBoN wird primär das Ziel verfolgt, mehr langfristig „bezahlbare“ Mietwohnungen zu schaffen. Dafür wird noch einmal deutlicher in den Markt eingegriffen, als dies bisher der Fall war. Eigentumswohnungen werden nur noch in geringem Umfang entstehen, zumal größere Bestandsgebäude nach § 250 BauGB n.F. in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch nicht mehr aufgeteilt werden dürfen. Durch die zusätzlichen Belastungen wird der private Wohnungsbau erst einmal finanziell uninteressanter, sofern und solange dies nicht auf die Grundstückspreise im Einkauf durchschlägt. Es ist daher fraglich, ob unter dem Strich mehr bezahlbare Mietwohnungen entstehen, auch wenn die Quote für geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen erhöht wird. Von dem Ziel der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“, wie das BauGB es als Planungsleitlinie vorgibt, hat sich die Stadt weitgehend verabschiedet.

Positiv zu bewerten ist, dass es dem Planungsreferat gelungen ist, die grün-rote Rathausmehrheit von noch weitergehenden Vorstellungen abzubringen, die vermutlich zu einem Erliegen des privaten Wohnungsbaus in München geführt hätten. Immerhin wurde ein flexibles Modell entwickelt, bei dem verschiedene Geschäftsmodelle Berücksichtigung finden können. Der Preis dafür ist allerdings eine deutlich erhöhte Komplexität und ein erheblicher Mehraufwand bei der Verwaltung, der möglicherweise zu noch längeren Planungsverfahren führen wird. Neue städtische Vorgaben zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung, die im



September beschlossen werden sollen<sup>2</sup> werden ihr  
Übriges dazu tun.

Hinzu kommt, dass in einer angespannten Haushaltslage  
zwar derzeit dreistellige Millionenbeträge p.a. für die  
Ausübung von Vorkaufsrechten ausgegeben werden, um  
Bestandsmieter zu schützen, andererseits aber  
Ressourcen in den städtischen Referaten fehlen, die  
dringend benötigt würden, um beschleunigt neue  
Baugebiete zu planen und Genehmigungsverfahren  
durchzuführen. Insofern wird die SoBoN 2021 das Prob-  
lem des fehlenden Wohnraums in München sicherlich  
nicht lösen.

---

**Dr. Mark Butt**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Standort München

[mark.butt@gsk.de](mailto:mark.butt@gsk.de)

---

---

<sup>2</sup>[https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVOR-  
LAGE/6685150.pdf](https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVOR-<br/>LAGE/6685150.pdf)



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

### GSK Stockmann

#### BERLIN

Mohrenstrasse 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21  
60325 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)



YOUR PERSPECTIVE.

[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)