

**Fortführung und Anpassung des  
Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten  
leicht gemacht“**

- Aktuelle Entwicklung des Programms inklusive Statistik
- Erhöhung der Erstvermietungsmiete
- Einführung eines Kombi-Modells
- Finanzbedarf bei den Sachkosten für die Öffentlichkeitsarbeit

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07344**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 20.10.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ – Bericht über die aktuelle Entwicklung</li><li>● Sachmittelbedarf für die Öffentlichkeitsarbeit</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Aktuelle Entwicklung des Belegrechtsprogramms</li><li>● Anpassung bei der Erstvermietungsmiete</li><li>● Einführung eines Kombi-Modells</li><li>● Sachmittelbedarf für die Öffentlichkeitsarbeit</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Die Kosten dieser Maßnahme betragen ab 2023 dauerhaft 80.000 €.</li></ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur Erhöhung der Erstvermietungsmiete</li><li>● Zustimmung zur Umsetzung eines Kombi-Modells</li><li>● Zustimmung zur Bereitstellung der Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Belegrechtsprogramm</li><li>● soziale Wohnraumversorgung</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Fortführung und Anpassung des  
Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten  
leicht gemacht“**

- Aktuelle Entwicklung des Programms inklusive Statistik
- Erhöhung der Erstvermietungsmiete
- Einführung eines Kombi-Modells
- Finanzbedarf bei den Sachkosten für die Öffentlichkeitsarbeit

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07344**

Vorblatt zum

**Beschluss des Sozialausschusses vom 20.10.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1	Entwicklung seit 2019 und Status Quo	2
1.1	Auswertung des Programms von 2019 bis 2022 (1. Quartal)	3
1.1.1	Gesamtüberblick der Vertragsschlüsse und -aufhebungen	3
1.1.2	Lage und Eingangsmiete der Wohnungen	4
1.1.3	Überblick über die Bindungsdauer und -prämie	4
1.1.4	Beratungsleistung versus Bestandsentwicklung	5
1.1.5	Überblick über die Vertragspartner*innen	6
1.1.6	Wohnakquise durch den Verein Münchner Freiwillige e. V.	6
1.2	Bewertung der Programmentwicklung hinsichtlich der Zielzahl-Erreichung	7
2	Fortführung und Anpassung des Belegrechtsprogramms	8
2.1	Erhöhungen der festgesetzten Erstvermietungsmiete	8
2.2	Einführung eines Kombi-Modells	9
2.3	Akquise und Werbemaßnahmen	9
2.4	Umfrage für städtische Dienstkräfte und Vertragspartner*innen	10
3	Darstellung der Kosten und der Finanzierung	11
3.1	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	11
3.2	Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	11

**II. Antrag der Referentin** **13**

**III. Beschluss** **13**

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates Anlage 1

Stellungnahme der Stadtkämmerei Anlage 2

**Fortführung und Anpassung des  
Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten  
leicht gemacht“**

- Aktuelle Entwicklung des Programms inklusive Statistik
- Erhöhung der Erstvermietungsmiete
- Einführung eines Kombi-Modells
- Finanzbedarf bei den Sachkosten für die Öffentlichkeitsarbeit

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07344**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 20.10.2022 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Im Rahmen von Wohnen in München VI wurde das Sozialreferat beauftragt, das Belegrechtsprogramm neu aufzulegen und neue Modelle zum Ankauf von Belegrechten zu entwickeln. Der Stadtrat stimmte der Aktualisierung des Programms mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V 09820) zu. Mit diesem Beschluss wurde das Sozialreferat beauftragt, dem Stadtrat im Jahr 2021 darzustellen, welche Effekte und Ziele tatsächlich erreicht wurden und ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzlichen Stellen dauerhaft benötigt werden. Der Bericht an den Stadtrat, welche Effekte und Ziele erreicht wurden, erfolgt nun ein Jahr verspätet im Rahmen dieser Beschlussvorlage. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass das wohnungspolitische Handlungsprogramm Wohnen in München VI um ein Jahr bis Ende 2022 verlängert wurde und die konzeptionelle Weiterentwicklung und Verstetigung des Belegrechtsprogramms im Rahmen von Wohnen in München VII erfolgen wird. Auch über die Notwendigkeit der zusätzlichen Stellen wird mit Beschlussvorlage Wohnen in München VII berichtet.

Das Belegrechtsprogramm wird im Rahmen von Wohnen in München VII (WIM VII) konzeptionell weiterentwickelt und verstetigt. Die vorliegende Beschlussvorlage legt die Entwicklung des Programms und die Erkenntnisgewinne aus den letzten drei Jahren Projektlaufzeit dar. Zudem stellt sie die notwendigen (finanziellen) Bedarfe und kleinere Anpassungen zur Sicherstellung des Belegrechtsprogramms vor.

## **1 Entwicklung seit 2019 und Status Quo**

Mit angepassten Konditionen und vereinfachten Modalitäten wurde das vormals mäßig nachgefragte Belegrechtsprogramm mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820) fortgeführt. Mit einem Gesamtbudget von 48 Mio. € für das Programm sowie 350.000 € an Sachmitteln für die Öffentlichkeitsarbeit sollten über die Laufzeit von fünf Jahren 100 Belegrechtswohnungen pro Jahr im frei finanzierten Wohnungsbestand gewonnen werden. Das Bestandsprogramm richtet sich an private Vermieter\*innen und (große) Immobilienbesitzer\*innen aus der Privatwirtschaft, die bereit sind, ihre Wohnungen der Landeshauptstadt München für 10, 15 oder 25 Jahre zur Belegung zur Verfügung zu stellen. Die Vermieter\*innen profitieren von einer Miete analog des Münchner Mietspiegels, einer Prämienzahlung sowie dem Angebot bei Bedarf auf Unterstützungsdienstleistungen der Landeshauptstadt München zurückzugreifen. Dabei stellt das Programm zwei primäre Mieter\*innen-Zielgruppen zur Auswahl. Im Modell I ist die Zielgruppe Städtische Dienstkräfte, die oberhalb der Einkommensstufen I bis III angesiedelt sind. Modell II beinhaltet alle im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien, inklusive der städtischen Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III. Im Modell II kann zusätzlich zwischen zwei Varianten unterschieden werden: Modell II (a) kennzeichnet ein direktes Mietverhältnis zwischen berechtigtem Haushalt und Vermieter\*in, bei Modell II (b) wird die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG für ein temporäres Zwischenmietverhältnis eingebunden.

Mit den Folgebeschlüssen vom 19.02.2020 (Beschluss der Vollversammlung; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17504) sowie vom 25.11.2021 (Beschluss der Vollversammlung; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498) wurde das neue Programm stetig weiterentwickelt. Im Modell I wurde die Möglichkeit geschaffen, Häuser und Wohnungen an städtische Dienstkräfte auch außerhalb der Stadtgrenzen im S-Bahn-Bereich zu vermieten. Im Modell II können neben Wohnungen nun auch Einfamilien- und Reihenhäuser an alle registrierten Haushalte vermietet werden. Bisher schränkte das Programm den Mieter\*innenkreis für diese Immobilien auf städtische Bedienstete ein. Ferner entstand eine Kooperation mit dem Verein Münchner Freiwillige e. V., der sich als dauerhafter Zwischenmieter anbietet und somit für Vermieter\*innen eine größtmögliche Sicherheit in Bezug auf eine regelmäßige Mietzahlung gewährleistet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die 2018 gesetzte Zielzahl von 100 Wohnungen jährlich nicht erreicht wurde. Als ergriffene Gegenmaßnahmen können sowohl die anstehenden als auch die in den laufenden Jahren kontinuierlich vorgenommenen kleinteiligen Anpassungen benannt werden, die die Attraktivität des Programms erhöhen sollten.

Allgemein ist ein reges Interesse am Programm seitens der Wohnungseigentümer\*innen erkennbar, das belegen auch die Zahlen (vgl. Ziffer 1.1.4 der Beschlussvorlage), dennoch werden vergleichsweise wenig Belegrechtsverträge abgeschlossen. Daher sind unter anderem die Ziele für die nächsten Jahre, die Hemmnisse, die zum Abschluss eines Vertrags führen, zu eruieren, große Bestandhalter zu gewinnen und das Belegrechtsprogramm – als derzeit einziges und notwendiges Bestandsförderprogramm der Landeshauptstadt München – erfolgreich weiterzuentwickeln.

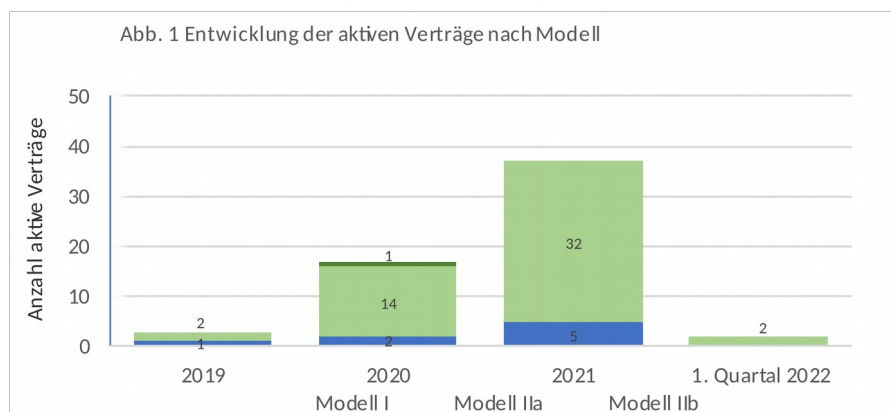
Mit vorliegendem Beschluss ist die geforderte Bekanntgabe des Stadtrats im Rahmen der Beschlussvollzugskontrolle vom 17.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04817) betreffend den Beschluss vom 24.10.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820, erledigt.

### 1.1 Auswertung des Programms von 2019 bis 2022 (1. Quartal)

Nachfolgend wird die Entwicklung und der aktuelle Stand anhand der gewonnenen Daten seit Programmbeginn 2019 bis 2022 (1. Quartal) dargestellt. Im Anschluss (Ziffer 1.2) werden die Auswertungen interpretiert und es erfolgt eine Einschätzung der Ergebnisse. Die Auswertung erfolgt analog des Folgebeschlusses vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498). Zum Stand des Folgebeschlusses waren 34 Verträge aktiv gültig und Basis der Auswertung, im vorliegenden Beschluss mit Stand 30.03.2022 sind es 59 Verträge. Allgemein lassen sich hinsichtlich der einzelnen Kennzahlen zu Wohnobjekten (Lage, Zimmer-Anzahl, durchschnittliche Miethöhe), Bindungsdauer- und Prämie keine Tendenzveränderungen ablesen. Trotz geringer Datenmenge können (vorsichtige) Rückschlüsse aus der Auswertung gezogen werden, die unterstützen sollen, um das Belegrechtsprogramm in eine erfolgreiche Richtung weiterzuentwickeln.

#### 1.1.1 Gesamtüberblick der Vertragsschlüsse und -aufhebungen

Seit Start des Programms in 2019 bis Stand 1. Quartal 2022 wurden insgesamt bis heute 74 Verträge geschlossen. Davon wurden inzwischen 15 Verträge wieder aufgelöst, somit sind aktuell 59 Belegrechtsverträge aktiv und gültig.



Von den aktiven Verträgen laufen 50 im Modell IIa mit einem direkten Mietverhältnis zwischen berechtigtem Haushalt und Vermieter\*in. Im Modell I, mit der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte, sind acht Verträge angesiedelt. Ein Vertrag wurde im Modell IIb mit dem Zwischenmietverhältnis durch die GEWOFAG geschlossen. Im Jahr 2022 ist ein deutlicher Anstieg der bislang erreichten Verträge zu erwarten. Die vertraglich vereinbarten 60 Wohnungen von einem institutionellen Bestandhalter wurden im Jahr 2021 nicht erfüllt. Bis Ende des Jahres werden noch 32 Wohnungen im Rahmen dieses Vertrags dem Belegrechtsprogramm zur Verfügung gestellt werden. Zudem zeichnen sich allein in den nächsten Wochen weitere sechs Vertragsschlüsse mit privaten Vermieter\*innen ab.

Bei den 15 aufgelösten Verträgen handelt es sich in allen Fällen um Vertragsauflösungen bevor ein Mietverhältnis zu Stande kam. Bei ca. der Hälfte der Auflösungen (sieben im Modell I und eine im Modell II) konnte kein\*e Mietinteressent\*in gefunden werden. Die allesamt privaten Einzelvermieter\*innen sind auf den privaten Mietwohnungsmarkt ausgewichen. Die restlichen sieben Belegrechtsverträge in Modell IIa wurden von institutionellen Vertragspartner\*innen aufgehoben. Hier lagen die Gründe einerseits bei Wohnungsangeboten, die fälschlicherweise für das Programm benannt wurden, zum anderen zog die\*der institutionelle Vertragspartner\*in aus nicht näher erläuterten Gründen die angebotene Wohnung zurück.

### **1.1.2 Lage und Eingangsmiete der Wohnungen**

Von den 59 aktuell gebundenen Wohnungen findet sich der überwiegende Anteil in durchschnittlichen Lagen gemäß Münchner Mietspiegel (Stand 2021). Der überwiegende Teil der Wohnungen hat zwei Zimmer (24 Wohnungen), gefolgt von Drei-Zimmer-Wohnungen (17 Wohnungen). Insgesamt können sieben Wohnungen mit vier Zimmern oder mehr für (große) Familien verzeichnet werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei rund 65 m<sup>2</sup>.

Das Baualter der angebotenen Objekte liegt schwerpunktmäßig im Zeitraum zwischen 1960 und 1984, die jüngste angebotene Wohnung stammt aus dem Jahr 2021, die älteste aus dem Jahr 1893.

Die durchschnittliche Eingangsmiethöhe nach Münchner Mietspiegel liegt bei den bestehenden Belegrechtsverträgen seit 2019 im Modell I bei 14,11 €/m<sup>2</sup>, im Modell IIa bei 13,38 €/m<sup>2</sup>.

### **1.1.3 Überblick über die Bindungsdauer und -prämie**

33 der geschlossenen Belegungsbindungsverträge mit privaten Einzeleigentümer\*innen wurden mit einer Bindungsdauer von zehn bzw. 15 Jahren angelegt. Hiervon waren acht im Modell I und 25 im Modell II angesiedelt. Hinzu

kommen 26 Wohnungen, die in Kooperation mit einem institutionellen Bestandshalter im Modell II für 25 Jahre gebunden werden.

Bindungs- dauer	Programm			Gesamt
	I	IIa	IIb	
10 Jahre	6	11	1	18
15 Jahre	2	13	0	15
25 Jahre	0	26	0	26
Gesamt	8	50	1	59

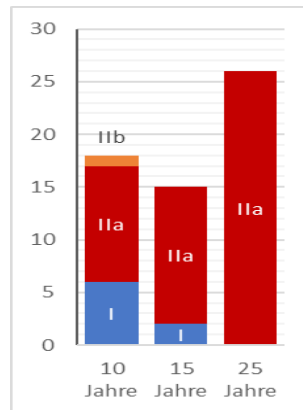


Tabelle 1 und Abbildung 2: Bindungsdauer der Belegungsbindungsverträge nach Programmen (Stand 04/2022, S-III-S/GW)

Die Bindungsprämie richtet sich nach Modell, Bindungsdauer und Haushaltsgröße. Entsprechend kann sie eine Spannweite von 10.000 € bis 46.500 € betragen. Bis 30.03.2022 wurden für 47 Verträge Prämien in Höhe von 1.709.500 € ausbezahlt.

Die Auszahlungen für die restlichen zwölf Verträge werden im Laufe des Jahres abgerufen. Verzögerungen sind in den meisten Fällen ein Resultat aus den Richtlinien des Belegungsbindungsvertrags zur Auszahlung der Prämie. Hierin ist festgelegt, dass die Prämie erst dann ausbezahlt wird, sobald ein gültig unterschriebener Belegungsbindungsvertrag, ein rechtswirksamer Mietvertrag und die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt, die zugunsten der Landeshauptstadt München über den Bindungszeitraum eingetragen wird. Die Eigentümer\*innen veranlassen die Eintragung im Grundbuch für gewöhnlich erst nach Unterzeichnung des ersten Mietvertrags, um einen zusätzlichen finanziellen und verwaltungstechnischen Aufwand zu vermeiden, falls doch kein Vertragsschluss zustande kommt und der Belegungsbindungsvertrag aufgehoben werden sollte. Die Datenlage zeigt außerdem, dass im Vergleich zum Betrachtungsvorjahr deutlich mehr Prämien ausgezahlt wurden. Begründen lässt sich das wohl damit, dass pandemiebedingte Verzögerungen aufgrund persönlicher Kontaktbeschränkung bei der\*dem Notar\*in aufgehoben sind.

#### 1.1.4 Beratungsleistung versus Bestandsentwicklung

Der Umfang der Beratungen im Rahmen von Erst- oder Folgekontakten konnte bis zum ersten Quartal 2022 auf 738 Beratungen ermittelt werden. Hierin enthalten sind alle Anrufe und Mails, die den Inhalt (soziale) Wohnungsangebote an die Landeshauptstadt München hatten, inklusive der Wohnungsangebote im Rahmen der Ukraine-Hilfe.



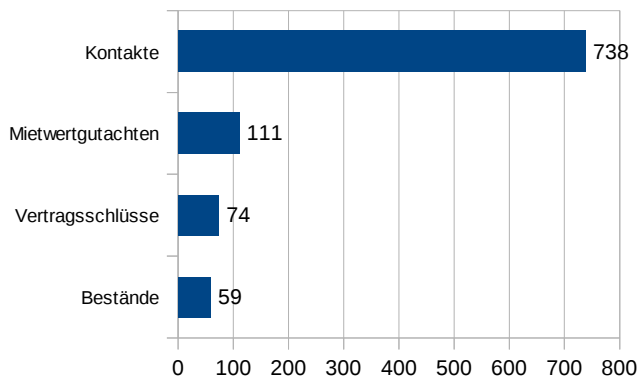


Abb. 3 Anzahl Kontakte im Verhältnis zu Bestände 2019 - 2022

Die Anzahl der ausgeführten Mietwertgutachten liegt bei 111 Objekten, es kam zu 74 Vertragsabschlüssen und 59 Wohnungen sind nun im Bestand. Grundsätzlich ist ein starkes Gefälle zu erkennen zwischen dem hohen Beratungsaufwand und dem Abschluss eines Belegungsbindungsvertrags mit der Landeshauptstadt. Einerseits wird aus den Zahlen Zuspruch und Interesse deutlich, andererseits scheint es jedoch inhaltliche oder konzeptionelle Vorbehalte zu geben, die zu einer Beendigung der Zusammenarbeit führen. Zudem wird ersichtlich, dass die Zielzahl von 100 derzeit kaum über die Einzeleigentümer\*innen geleistet werden könnte, da der personelle Aufwand im Verhältnis zum Output zu hoch ist.

### 1.1.5 Überblick über die Vertragspartner\*innen

Bei den Vertragspartner\*innen handelt es sich bisher fast ausschließlich um Privatpersonen, die etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen an das Sozialreferat gebunden haben. Die andere Hälfte der Wohnungen wurde von einem institutionellen Akteur zur Verfügung gestellt. Zwei weitere Wohnungen sind über einen gemeinnützigen Verein gebunden. Das mit dem institutionellen Akteur vereinbarte Kontingent von 60 Wohnungen bis Ende 2021 wurde nicht erreicht. Die Erreichung der vertraglichen Vereinbarung wird nun bis Ende 2022 erwartet. Die Daten zeigen, dass mit einem großen Bestandhalter – trotz Nichterfüllung der Zielzahlen – genauso viele Wohnungen gebunden werden, wie mit vielen Einzeleigentümer\*innen. Der Fokus für die kommenden Jahren liegt daher weiter auf der Akquise von institutionellen Akteur\*innen mit großen Beständen.

### 1.1.6 Wohnakquise durch den Verein Münchner Freiwillige e. V.

Der Verein Münchner Freiwillige e. V. (Münchner Freiwillige) wurde 2016 gegründet und kooperiert mit zahlreichen sozialen Organisationen. Er verfolgt das gleiche Ziel

wie das Belegrechtsprogramm: Menschen mit geringen Einkommen dauerhaft mit Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt zu versorgen. Zwischen Sozialreferat und Münchner Freiwilligen wurde 2021 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, mit dem Auftrag, ab 2022 jährlich 25 Wohnungen für die Belegrechte an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zu vermitteln. Für die Umsetzung und den damit verbundenen Aufwand und Kosten, bekommt der Verein einen jährlichen Zuschuss für Personal in Höhe von insgesamt 50.000 €. Der Krieg in der Ukraine Anfang des Jahres hat allerdings die Situation zunächst verändert. Der Verein leistete hervorragende Arbeit und unterstützte unter anderem die Landeshauptstadt München bei der Betreuung und Unterbringung der geflüchteten Menschen. Aufgrund der außergewöhnlichen, akuten Belastung wurde die Vereinbarung das Belegrechtsprogramm betreffend in der Priorität einvernehmlich hinten angestellt. Jedoch mit der Zusicherung, dass die vereinbarte Anzahl an Wohnungen weiterhin dem Belegrechtsprogramm zugeführt wird. Der Verein hat die Wohnraumakquise für das Belegrechtsprogramm im zweiten Halbjahr 2022 wieder aufgenommen.

## **1.2 Bewertung der Programmentwicklung hinsichtlich der Zielzahl-Erreichung**

Trotz der hohen Anzahl an Beratungsgesprächen konnte die Zielzahl von 100 abgeschlossenen Verträgen jährlich bislang in keinem Programmjahr erreicht werden (vgl. Ziffer 1.1.1.) Als Gründe für die mäßige Entwicklung sind vor allem die erschwerten Rahmenbedingungen durch Corona zu nennen. Es ist zum einen davon auszugehen, dass aufgrund des Wegfalls von persönlichen Beratungen und Kontakten, ein Teil der Vermieter\*innen das städtische Angebot nicht wahrnehmen wollte oder konnte. Gerade im Anfangsjahr fanden die Beratungen vor allem persönlich statt, da dies von den Vermieter\*innen so eingefordert wurde. Zum anderen hemmte die pandemische Situation wohl grundsätzlich die Bereitschaft in unsicheren Zeiten neue, unbekannte Wege zu gehen. Als ein weiterer Grund für die niedrigen Vertragsschlüsse in 2022 ist der Krieg in der Ukraine und die damit verbundene große Bereitschaft (sozialer) Vermieter\*innen, ihre Wohnangebote speziell an ukrainische Geflüchtete zur Verfügung zu stellen, zu identifizieren. Diese Bereitschaft spiegelt sich auch in den Zahlen. 104 Kontakte wurden im März 2022 gezählt, mehr als in keinem Monat davor und danach in all den Programmjahren. Ein großer Teil der Anrufe bezog sich auf befristete und unbefristete Wohnungsangebote, die alleine den Geflüchteten zugute kommen sollten.

## **2 Fortführung und Anpassung des Belegrechtsprogramms**

Alleine durch Wohnungsneubau kann die hohe Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet München nicht abgedeckt werden. Der Stadtratsauftrag ist die Schaffung von 2.000 Wohneinheiten im Jahr. Das kann neben dem Neubau nur über den privaten Wohnungsbestand erfolgen, da die Flächenressourcen im Stadtgebiet schwinden. Das Bestandsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ bleibt als einzige städtische Alternative ein wichtiges Instrument im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung.

Die unter Ziffer 1.2 benannten erschwerten Rahmenbedingungen sind in der Tendenz rückläufig und es ist davon auszugehen, dass die Angebote zur sozialen Vermietung wieder stärker dem Belegrechtsprogramm zugutekommen.

Der grundsätzliche Antrag zur Fortführung und kontinuierlichen Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms in den nächsten Jahren wird im Rahmen von WIM VII dem Stadtrat voraussichtlich im November zur Entscheidung vorgelegt.

Mit vorliegendem Beschluss werden folgende Programmanpassungen vorgeschlagen.

### **2.1 Erhöhungen der festgesetzten Erstvermietungsmitte**

Die erlaubte Erstvermietungsmitte für das jeweilige Wohnungsangebot errechnet sich anhand der ortsüblichen Vergleichsmitte analog dem Münchner Mietspiegel. Die Einwertung erfolgt bei jeder angebotenen Wohnung durch das Team Wohnraumerhalt/Technik im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration. Das Team erstellt ein Mietwertgutachten inkl. Mietwertermittlung, das die Netto-Vergleichsmitte für das jeweilige Objekt bindend vorgibt. Bei Überschreitung der maximalen Miethöhe gemäß Mietwertgutachten wird diese entsprechend der derzeitigen Vorgaben auf 15 €/m<sup>2</sup> gedeckelt.

Die bislang gültigen 15 €/m<sup>2</sup> wurden im Jahr 2018 festgelegt. Eine Anpassung analog der Mietpreisentwicklung ist seither nicht erfolgt. Zieht man die Daten des Münchner Mietspiegels heran, ist eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmitte pro m<sup>2</sup> von 3,1 % für das Jahr 2021 im Vergleich zu 2019 erkennbar. In der Berechnung des Mietwertgutachtens fließt zudem die monatlich aktualisierte Preissteigerung (Grundlage ist der Verbraucherpreisindex Bayern) ein. Die Bezugsgröße ist Januar 2020. Im Vergleich zum aktuellen Stand (Juli 2022) kann eine Erhöhung der Kaltmitte um 4,5 % festgestellt werden. Eine Anpassung an die Mietentwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt scheint daher sinnvoll. Zudem zeigt die interne Datenlage, dass die Wohnangebote mit einer Mietwertermittlung über 15 €/m<sup>2</sup> insgesamt bei 28 Angeboten liegen und davon ausgegangen werden kann, dass sich dieser Trend halten wird. Daher soll die bislang geltende maximale Miethöhe von 15 €/m<sup>2</sup> ab dem Jahr 2023 auf 16 €/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Erhöhung wurde bereits in der Kalkulation des Finanzmittelbedarfs im Rahmen von WIM VII berücksichtigt.

## **2.2 Einführung eines Kombi-Modells**

Während des Programmverlaufs wurden 15 Verträge in Modell I geschlossen, sieben Belegungsbindungsverträge wurden davon wieder aufgelöst. In allen Fällen wurde als Grund identifiziert, dass sich keine\*kein interessierte\*r Bewerber\*in für das Wohnungsangebot gefunden hat. Das Angebot, die Wohnung ein zweites oder drittes Mal über MIWON anzubieten, wurde in wenigen Fällen angenommen und auch der Vorschlag, auf das Modell II zu wechseln, wurde abgelehnt. Hier spielt vor allem die Zeitdauer eine Rolle. Bei einem Wechsel in ein anderes Modell muss bisher der Bindungsvertrag zwischen Landeshauptstadt München und Eigentümer\*innen neu geschlossen werden, da die Konditionen leicht abweichen. Das Verfahren verlängert sich und bringt wirtschaftliche Einbußen für die Eigentümer\*innen aufgrund des Verlustes von Mieteinnahmen, da eine Vermietung deutlich später als anvisiert erfolgen kann. Zudem kommt die Unsicherheit hinzu, dass trotz Verlängerung und Mietausfall auch im anderen Modell kein geeigneter Mieterhaushalt gefunden wird. Durch die Einführung eines sogenannten Kombi-Modells schließt die\*der Eigentümer\*in einen Vertrag über beide Modelle ab. Nach wie vor obliegt ihr\*ihm die Wahl einer präferierten Zielgruppe, jedoch mit der Möglichkeit, flexibel auf das Bewerber\*innenangebot zu reagieren. Für das Belegrechtsprogramm bedeutet die Einführung eines Kombi-Modells, dass die Chancen steigen, dass die gewonnene Wohnung für ein soziales Vermieten nicht zugunsten des privaten Wohnungsmarktes verloren geht.

## **2.3 Akquise und Werbemaßnahmen**

Zur öffentlichen Bekanntmachung des Belegrechtsprogrammes mit dem Anspruch, die Zielgruppe der sozial eingestellten Vermieter\*innen zu erreichen, sind Werbemaßnahmen notwendig und sinnvoll. Bestimmte Werbeaktionen, wie großflächige Plakatierung oder kurze Spots auf den Bildschirmen im MVV-Bereich, haben in der Vergangenheit keine große Resonanz gebracht. Dafür waren Radiowerbung und Zeitungsartikel durchaus werbewirksam.

Im Zuge der bisherigen Öffentlichkeitsarbeit wurde die Wort-Bild-Marke „Sorgen Sie für Schlüsselmomente“ für das Belegrechtsprogramm erarbeitet. Grafiken und wiederkehrende Farben kennzeichnen die Kampagnen und sorgen für einen einprägsamen Wiedererkennungseffekt.

Werbeaktionen über Radiospots bei Radio Gong 96,3 sowie Zeitungsartikel, vornehmlich in der Süddeutschen Zeitung, zeigten eine hohe Resonanz. Diese Werbemaßnahmen sind kostenintensiv aber erfolgreich und notwendig und sollen auf jeden Fall fortgesetzt werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498) wurde vom Stadtrat bereits ein Budget für Werbemittel in Höhe von 20.000 €

pro Jahr bewilligt. Die Werbeaktionen wie Radiospots und Zeitungsartikel sind jedoch deutlich kostenintensiver und machen eine Erhöhung des jährlichen Budgets notwendig. Dies ist erforderlich, um das Belegrechtsprogramm im Bewusstsein der Öffentlichkeit medial besser zu platzieren sowie einen gewissen Handlungsspielraum für weitere Werbeaktionen zu haben.

Zur Bewerbung des Programms wird daher zusätzlich zu den bereits genehmigten 20.000 € im Jahr ein Budget von 80.000 € jährlich benötigt.

Auch soll die Akquise institutioneller Akteur\*innen deutlich gestärkt werden, um größere Wohnungsbestände zu gewinnen. Hierzu zählen Kirchen, Sparkassen, Hausverwaltungen, etc. Gerade diese Zielgruppe wird benötigt, um die jährliche Zielzahl erreichen zu können. In Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat (POR) wurde im Sommer 2022 hierfür ein kurzer Werbe-Film gedreht, der das Belegrechtsprogramm bei potentiellen Vermieter\*innen - insbesondere bei institutionellen Akteur\*innen - bewerben soll. In dem Video kommen Mieter\*innen und Vermieter\*innen zu Wort, die erfolgreich am Programm „Sozial vermieten leicht gemacht“ teilgenommen haben und authentisch über ihre Erfahrungen berichten. Ziel ist es, über gelungene Kooperationen zu berichten. Auf diese Weise sollen Vermieter\*innen von den Vorteilen einer Teilnahme am Belegrechtsprogramm überzeugt werden.

## **2.4 Umfrage für städtische Dienstkräfte und Vertragspartner\*innen**

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration ist kurz vor dem Start einer Umfrage zum Belegrechtsprogramm, das über das städtische Online Befragungstool limesurvey organisiert ist. Befragt werden sollen zum einen städtische Dienstkräfte, die über MIWON Interesse an einer Belegrechtswohnung gezeigt haben, diese aber schließlich doch abgelehnt haben und zum anderen die bisherigen (potentiellen) Vertragspartner\*innen. Von besonderem Interesse sind in dieser Gruppe die relativ hohe Anzahl an Wohnungseigentümer\*innen, die nach Erhalt des Mietwertgutachtens die weitere Zusammenarbeit aufgekündigt haben.

Die jeweiligen Umfragen orientieren sich insbesondere an folgenden Leitfragen:

- welche Faktoren veranlassen die Zielgruppen des Programms zur Teilnahme und Nicht-Teilnahme am Belegrechtsprogramm?
- warum brechen anfänglich interessierte Personen – Eigentümer\*innen wie potentielle Mieter\*innen – die Teilnahme am Belegrechtsprogramm im Laufe des Verfahrens ab?

Die Umfragen sind freiwillig und anonym und haben das Ziel, die Hemmnisse der beiden Zielgruppen zu identifizieren und in Folge Möglichkeiten zu eruieren, diese Hemmnisse aufzulösen oder zu mindern. Beispielsweise über Anpassung der

einzelnen Programmbausteine. Über die Ergebnisse der Umfragen wird der Stadtrat im Rahmen einer Bekanntgabe im Jahr 2023 informiert.

### 3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen betreffen das Produkt 40522200.

#### 3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	80.000,-- ab 2023
davon:	
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	
- Öffentlichkeitsarbeit	80.000,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.04.2022; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer\* einem Beamt\*in entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

#### 3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann. Durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit wird bezahlbarer Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt für Menschen gewonnen, die es schwer haben, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Mit einer Bindung von bis zu 25 Jahren bleiben die Wohnungen über einen langen Zeitraum im Bestand und können mit der

Zielgruppe des Sozialreferates belegt werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann alleine nicht durch Neubau gedeckt werden. Das Belegrechtsprogramm trägt zur Versorgung der Zielgruppen des Sozialreferats bei.

### **Finanzierung**

Die beantragte Ausweitung entspricht grundsätzlich den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 (siehe Nr. 70 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats) und wurde gemäß dem Vorschlag der Stadtkämmerei anerkannt. Die Ausweitung weicht jedoch betragsmäßig ab, weil die Entfristung von 1,5 VZÄ mit der Beschlussfassung zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VII (siehe Nr. 57 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats) erfolgen soll. In dieser Vorlage werden daher ausschließlich die konsumtiven Mittel in Höhe von 80.000 € jährlich (Sachkosten für Öffentlichkeitsarbeit für das Belegrechtsprogramm) gemäß den vorstehenden Ausführungen geltend gemacht. Die Mittel für den Zuschuss an die Münchner Freiwilligen wurden bereits mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498) bereitgestellt.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Personal- und Organisationsreferat (vgl. Anlage 1) und der Stadtkämmerei (vgl. Anlage 2) abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Erhöhung der maximalen Erstmiete von 15 €/m<sup>2</sup> auf 16 €/m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
2. Der Umsetzung eines Kombi-Modells als neuer Programmbaustein des Belegrechtsprogramms wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat wird über die Ergebnisse der Online-Umfrage mit städtischen Dienstkräften und Vertragspartner\*innen im Rahmen einer Bekanntgabe im Jahr 2023 informiert.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab 2023 dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Bewerbung und Öffentlichkeitsarbeit für das Programm im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 ff. in Höhe von 80.000 € zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4030.601.0000.1, Kostenstelle 20331000).
5. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2023.
6. Die Nr. 3 dieses Beschlusses unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin



**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Personal- und Organisationsreferat, S1**

**An das Personal- und Organisationsreferat, LS-PL**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI-23**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-1**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-10**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-2**

**An das Sozialreferat, S-GL-SP**

**An das Sozialreferat, S-GL-F (4x)**

**An das Sozialreferat, S-III-S/W**

**An das Sozialreferat, S-III-S/RV/B**

**An das Sozialreferat, S-III-LS**

**An das Sozialreferat, S-III-LG/F**

**An das Sozialreferat, S-III-LG/P**

**An das Sozialreferat, S-GL-GPAM**

z. K.

Am

I. A.