

Belegrechtserwerb im Bestand
Pilotprojekt „Wörthstraße 8“

Die Stadt unterstützt Mieter*inneninitiativen beim Erwerb ihres Hauses
Antrag Nr. 20-26 / A 03732
von SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 17.03.2023

5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10551

1 Anlage

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 23.08.2023
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Antrag Nr. 20-26 / A 03732 vom 17.03.2023
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf den vermieteten Bestand im Rahmen eines Pilotprojekts am Objekt Wörthstraße 8
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">• Darstellung erfolgt im Rahmen der nichtöffentlichen Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10551)
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zur Erprobung Belegrechtserwerb im Rahmen des Pilotprojekts Wörthstraße 8• Geschäftordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03732 vom 17.03.2023
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Belegrecht• Wohnen in München• Wörthstraße 8• Mietshäusersyndikat
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• 5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen• Wörthstraße 8, 81667 München

Belegrechtserwerb im Bestand
Pilotprojekt „Wörthstraße 8“

Die Stadt unterstützt Mieter*inneninitiativen beim Erwerb ihres Hauses
Antrag Nr. 20-26 / A 03732
von SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 17.03.2023

5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10551

1 Anlage

Vorblatt zum

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 23.08.2023
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1 Anlass.....	2
1.1 Ausgangslage.....	2
1.2 Ausführungen zum Stadtratsantrag	2
2 Bindungserwerb.....	3
2.1 Belegrecht im vermieten Bestand	3
2.2 Mietpreisbindung	4
2.3 Sicherung der Bindungsrechte.....	5
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss.....	6

Belegrechtserwerb im Bestand
Pilotprojekt „Wörthstraße 8“

Die Stadt unterstützt Mieter*inneninitiativen beim Erwerb ihres Hauses
Antrag Nr. 20-26 / A 03732
von SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 17.03.2023

5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10551

1 Anlage

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 23.08.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Da Mittel aus dem Beschluss des wohnungsbaupolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage 20-26 / V 07705 von 21.12.2022) betroffen sind und eine programmatische Anpassung erfolgt, wäre eine Behandlung in einer gemeinsamen Sitzung des Sozialausschusses und des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung erforderlich gewesen. Aufgrund der Kurzfristigkeit und der umfangreichen Klärungen sowie der Tatsache, dass der Erwerb des Objekts bis Ende 2023 abgeschlossen sein muss, war weder die Behandlung in einer gemeinsamen Sitzung noch in der letzten Vollversammlung vor der Sommerpause möglich. Die Vorlage wird daher direkt in den Feriensenat eingebracht.

Zusammenfassung

Im Rahmen eines Pilotprojekts wird die Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf Fälle im vermieteten Wohnungsbestand erprobt. Auf Grundlage des Pilotprojekts sollen nach Evaluierung Programmrichtlinien erarbeitet werden, die ggf. in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Dabei werden langfristige Belegrechte an Wohnungen im vermieteten Bestand mit einer Laufzeit von bis zu 80 Jahren erworben, die in Höhe der Jahresprämie abgelöst werden müssen, solange die Belegung nicht ausgeübt werden kann. Damit sollen mittelfristig Wohnungen für die Belegung durch das Amt für Wohnen und Migration mit registrierten Haushalten gewonnen werden.

Ebenfalls wird eine Mietbindung in Höhe einer vertraglich vereinbarten Unterschreitung der Mietspiegelmiete auf eine Laufzeit von bis zu 80 Jahren eingegangen, die mit einer Bindungsprämie über die Laufzeit entgolten wird. So kann bezahlbarer Wohnraum langfristig gebunden und dazu beigetragen werden, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Die Bestandmieter*innen werden „heute“ durch die Mietbindungen geschützt, die Stadt erhält „morgen“ Wohnungen für registrierte Haushalte.

1 Anlass

Anlass der Beschlussvorlage ist der als Anlage beigefügte Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 03732 von SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 17.03.2023, der den Auftrag beinhaltet, ein Fördermodell zu entwickeln, mit dem der Erwerb von Objekten durch Mieter*inneninitiativen im Gegenzug zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums gefördert werden kann. Der Stadtratsantrag umfasst den konkreten Anlass, die Mieter*inneninitiative Wörth 8 e.V. zeitnah beim Erwerb ihres Hauses zu unterstützen.

1.1 Ausgangslage

Mit Stand 06/2023 waren in München 24.275 Haushalte für eine geförderte Wohnung registriert. Dem gegenüber stehen im Jahr 2022 lediglich 3.617 Wohnungsvergaben. Zusätzlich besitzen 15.018 Haushalte einen gültigen München Modell Bescheid. Um einen zusätzlichen Beitrag zu Deckung des hohen Bedarfs an gefördertem Wohnraum neben dem Wohnungsneubau zu leisten, erwirbt das Amt für Wohnen und Migration im Rahmen des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ in dieser Form bereits seit 2018 Belegrechte an privatem Wohnraum. Dabei handelt es sich aber bisher stets um unvermieteten Wohnraum. Die maximale Bindungsdauer beträgt im bestehenden Programm 25 Jahre. Für das Belegrecht erhalten die Eigentümer*innen eine Belegungsprämie. Der Mieterhaushalt hat die Möglichkeit, einen einkommensabhängigen Mietzuschuss zu erhalten.

Im Rahmen des beschriebenen Pilotprojekts wird erprobt, das Belegrecht auf den vermieteten Wohnungsbestand auszuweiten, was eine lange Bindungsdauer erfordert, da die Zeitspanne bis zu einer Neuvermietung ungewiss ist, sowie bezahlbaren Wohnraum durch den Erwerb von ebenso lang geltenden Mietpreisbindungen zu sichern.

1.2 Ausführungen zum Stadtratsantrag

Der im Betreff genannte Stadtratsantrag enthält den Auftrag, ein Fördermodell zu entwickeln, das geeignet ist, zur Grundlage der Erweiterung der bestehenden Förderprogramme um eine verstärkte Bestandskomponente zu werden.

Das beschriebene Vorgehen greift auf Elemente der bestehenden Praxis des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ zurück, deren Anwendung in weiterentwickelter Form im Rahmen des Pilotprojekts erprobt und ausgewertet werden soll.

Es steht damit im größeren Kontext der, mit Beschluss des wohnungsbaupolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage 20-26 / V 07705, Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022) beauftragten sowie aufgrund der Stadtratsanträge „Schnelle Hilfe für Münchens Mieter: Ausweitung des Belegrechtsprogramms ‚Soziales Vermieten leicht gemacht‘“ (Antrag Nr. 20-26 / A 03004 der Stadtratsmitglieder Hans Hammer und Hans-Peter Mehling vom 09.08.2022) und „Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchner Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen“ (Antrag Nr. 20-26 / A 03843, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste und SPD / Volt-Fraktion vom 12.05.2023) ebenfalls beantragten Überarbeitung und Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms. Zur Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms insgesamt erfolgt eine weitere Beschlussfassung noch in 2023.

Die Bewertung und Formulierung der konkreten Konditionen des Belegrechts- und Bindungserwerbs im Rahmen des Pilotprojekts Wörthstraße 8 werden in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10550 dargestellt. Im Folgenden erfolgt die Darstellung der Rahmenbedingungen des Pilotprojekts.

2 Bindungserwerb

Im Rahmen eines Pilotprojekts wird im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des bestehenden Belegrechtsprogramms der Erwerb von Bindungen im vermieteten Bestand über eine Laufzeit von bis zu 80 Jahren in Form eines Belegrechts sowie einer Mietpreisbindung in Form einer vertraglich vereinbarten Unterschreitung der Mietpreisermieter erprobt.

2.1 Belegrecht im vermieteten Bestand

Die Landeshauptstadt München erwirbt Belegrechte an Wohneinheiten aus dem vermieteten Bestand für die Dauer von bis zu 80 Jahren. Die Belegung der derzeit vermieteten Wohnungen erfolgt im Rahmen der Fluktuation ab der ersten und bei jeder weiteren Neuvermietung während der Bindungsdauer.

Die Kalkulation der Prämienhöhe erfolgt dabei entsprechend der Ansätze des bestehenden Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“, wobei abweichend statt der Personenanzahl zur Vereinfachung hier die Anzahl der Zimmer mit über 6 m² Wohnfläche als Grundlage der Berechnung der Jahresprämie herangezogen wird.

Für jedes Bindungsjahr, in dem das Belegrecht nicht ausgeübt werden kann, weil der Haushalt noch darin wohnt, der bei Abschluss der Belegrechtsbindung bereits Mieterhaushalt dieser Wohnung war; sind die Belegrechte in Höhe der Jahresbindungsprämie pro Wohnung und Jahr abzulösen. Erfolgt eine Belegung der Wohnungen; ist keine weitere Ablöse des Belegrechts mehr notwendig.

Für jede Neuvermietung der Wohnung wird die Verpflichtung der Vermieter*innen zur Gewährung beziehungsweise das Recht der Landeshauptstadt München zur Ausübung des Belegrechts vertraglich vereinbart. Eine Belegung erfolgt dann ausschließlich mit berechtigten, registrierten Haushalten der Einkommensstufe EOF Stufe I durch das Amt für Wohnen und Migration, analog den üblichen Vergabekriterien im geförderten Wohnungsbau. Unterbelegung, WG-Bildung oder Untervermietung ist vertraglich ausgeschlossen. Die Eigentümer*innen haben dabei das Recht im Sinne einer guten Hausgemeinschaft im Rahmen der Vermieter*innenauswahl nachzubelegen.

Der heutige Wert der Gesamtprämiensumme berechnet sich aus der Summe der über die jeweilige Dauer bis zu ihrer Fälligkeit abgezinsten Annuitäten in Form der jährlichen Gesamtbelegungsprämien. Analog der Praxis bei den Wohnbauförderdarlehen wird eine Verzinsung von 0,5 % - unabhängig vom Marktniveau - angesetzt.

2.2 Mietpreisbindung

Die Landeshauptstadt München erwirbt im Rahmen einer Mietpreisbindung auf die Dauer von bis zu 80 Jahren die Verpflichtung der Eigentümer*innen, die Mieten der gebundenen Wohnungen mit einer vertraglich vereinbarten maximalen Höhe unter der gültigen ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel festzusetzen. Die Einwertung der Wohnungen erfolgt nach dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Mietspiegel, wie im Belegrechtsprogramm üblich, durch den Fachbereich Technik der Abteilung Wohnraumerhalt im Amt für Wohnen und Migration (S-III-W/T).

Als Prämie für den Abschluss der Mietbindung erhalten die Eigentümer*innen 60 % der abgezinsten Gesamtmietmindereinnahmen, die zum jetzigen Zeitpunkt zu erwarten sind. Der heutige Gegenwart der Mietbindung berechnet sich aus der Summe der über die jeweilige Dauer bis zu ihrer Fälligkeit abgezinsten Annuitäten in Form des jährlichen anteiligen Gesamtmietmindereinnahmen. Als Abzinsungsfaktor wird der aktuell gültige kalkulatorische Zinssatz der Landeshauptstadt München in Höhe von derzeit 1,25 % (Sitzungsvorlage 20-26 / V 05713, Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.2022) angesetzt.

2.3 Sicherung der Bindungsrechte

Zur dinglichen Sicherung der oben genannten Bindungen für die Landeshauptstadt München sind von den Eigentümer*innen die folgenden Sicherungen zu erbringen:

- Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit über das Belegrecht an den gebundenen Wohneinheiten im Grundbuch, Abt. II, dabei wird Rang 1 angestrebt,
sowie
- die Eintragung einer Grundschuld über die Prämie im Grundbuch, Abt. III, ebenfalls im Rang 1 (angestrebt).

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 sowie der Stadtkämmerei abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund der kurzfristigen Änderung der Federführung zur Beantwortung des Stadtratsantrags nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da der Erwerb des Objekts in der Wörthstraße 8 bis zum Jahreswechsel 2023 abgeschlossen werden muss, der mit dem Gegenstand dieser Sitzungsvorlage in wechselseitiger Abhängigkeit steht.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Migrationsbeirat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erprobung der Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf den vermieteten Wohnungsbestand im Rahmen eines Pilotprojekts an der Wörthstr. 8 unter den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Erfahrungen des Pilotprojekts nach Vertragschluss zu evaluieren und dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage Bericht zu erstatten sowie die dort erprobte Praxis im Rahmen von Programrichtlinien zu einem Bestandteil des Belegrechts- und Bindungsprogramms zu verallgemeinern und dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03732 von SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 17.03.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Ziffer 2 dieses Beschlusses unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)
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 das Sozialreferat, S-III-S/GW (2-fach)
An das Sozialreferat, S-III-L/S-F (2-fach)
An das Sozialreferat, S-GL-F (2-fach)
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An die Stadtkämmerei, SKA 1.1 (2-fach)
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-1 (2-fach)
An den Migrationsbeirat

z. K.

Am