

Konzeptionelle Überarbeitung des Münchener Belegrechtsprogramms

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchener Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen

Antrag Nr. 20-26 / A 03843
von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste und SPD /
Volt-Fraktion vom 12.05.2023

Schnelle Hilfe für Münchens Mieter: Ausweitung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Antrag Nr. 20-26 / A 03004
von Herrn Stadtrat Hans Hammer und Herrn Stadtrat
Hans-Peter Mehling vom 09.08.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084

6 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.11.2023 (VB) Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Antrag Nr. 20-26 / A 03843 vom 12.05.2023• Antrag Nr. 20-26 / A 03004 vom 09.08.2022• Erreichung der Zielzahlen im Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Anpassung des Belegrechtsprogramms zur Steigerung der Attraktivität für Bestandshalter*innen und Einzeleigentümer*innen sowie zur Erreichung der Zielzahl• Anpassung der Modelle und Bindungsdauer inklusive der Möglichkeit der Einmalbelegung ohne Bindung• Flexible Prämienzahlung• Einbindung des Belegrechtsprogramms in ein übergeordnetes Bestandsprogramms des

	Sozialreferats
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Zustimmung zur Umsetzung des überarbeiteten Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ • Zustimmung des neuen Bestandsprogramms des Sozialreferats sowie seine Umsetzung • Start ab dem Jahr 2024 • Geschäftordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03843 vom 12.05.2023. • Geschäftordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03004 vom 09.08.2022.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none"> • Belegrechtsprogramm • Bestandsprogramm • Soziales Vermieten • Prämie • Mietbindung • Belegungsrecht • Fokusberufe • Wohnen in München
Ortsangabe	-/-

Konzeptionelle Überarbeitung des Münchener Belegrechtsprogramms

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchener Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen

Antrag Nr. 20-26 / A 03843
von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste und SPD /
Volt-Fraktion vom 12.05.2023

Schnelle Hilfe für Münchens Mieter: Ausweitung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Antrag Nr. 20-26 / A 03004
von Herrn Stadtrat Hans Hammer und Herrn Stadtrat
Hans-Peter Mehling vom 09.08.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084

6 Anlagen

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 23.11.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1 Bestehendes Programm und Anpassungsbedarf.....	3
1.1 Programminhalte des bestehenden Programms.....	3
1.2 Aktueller Stand des Belegrechtsprogramms.....	3
1.3 Beibehaltung bestehendes Programm und Anpassungsbedarf.....	4
2 Weiterentwicklung zum Münchener Bestandsprogramm.....	5
2.1 Säule „Soziales Vermieten leicht gemacht“.....	8
2.1.1 Anpassung der Modelle und der Zielgruppen.....	9
2.1.2 Anpassung der Bindungsdauer und der Belegungsrechtart.....	11
2.1.3 Beibehaltung und Erweiterung der Zielgruppe in der Akquise.....	12

2.1.4 Prämienberechnung.....	13
2.1.5 Anpassung Prämienauszahlung.....	15
2.1.6 Miethöhe und Mietpreisbindung.....	16
2.1.7 Mietzuschuss über die kommunale EOZF.....	17
2.1.8 Absicherung Mietausfälle und Mietschäden.....	17
2.1.9 Auftragsverwaltung der Belegrechtswohnungen.....	18
2.1.10.....Vorteile für Vermieter*innen.....	19
2.2 Säule Münchner Freiwillige e.V. (Wohnprojekt).....	19
2.3 Säule Bindungsverlängerung.....	22
2.4 Säule Besondere Zielgruppen.....	22
2.5 Säule Freie Träger.....	23
2.6 Zielzahlen und Ausblick der Programmerweiterung.....	24
3 Öffentlichkeitsarbeit.....	25
3.1 Fachaustausch mit Akteure*innen der Immobilienwirtschaft und Politik.....	25
3.2 Bewerbung der Programme.....	25
II. Antrag der Referentin.....	27
III. Beschluss.....	28

Stadtratsantrag Die Grünen - Rosa Liste und SPD / Volt-Fraktion	Anlage 1
Stadtratsantrag CSU mit Freie Wähler	Anlage 2
Aktuelle Auswertung des Belegrechtsprogramms	Anlage 3
Matrix Säulen und Bausteine des Bestandsprogramms	Anlage 4
Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 5
Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats	Anlage 6

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Soziale Wohnraumversorgung

Konzeptionelle Überarbeitung des Münchener Belegrechtsprogramms

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchener Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen

Antrag Nr. 20-26 / A 03843
von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste und SPD /
Volt-Fraktion vom 12.05.2023

Schnelle Hilfe für Münchens Mieter: Ausweitung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Antrag Nr. 20-26 / A 03004
von Herrn Stadtrat Hans Hammer und Herrn Stadtrat
Hans-Peter Mehling vom 09.08.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084

6 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.11.2023 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zahl der registrierten Haushalte steigt kontinuierlich an. Zum Stand August 2023 waren 24.116 Haushalte vorgemerkt, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Dem gegenüber standen im Zeitraum Januar bis August 2023 bislang 2.281 Wohnungsvergaben (Prognose für 2023: 3.500 WE). Gleichzeitig haben 15.201 Haushalte gültige München-Modell-Bescheide, bei etwa 700 Wohnungsbelegungen pro Jahr nach München-Modell im langjährigen Schnitt. Über die Gesamtlaufzeit von „Wohnen in München VI“ konnten jährlich im Schnitt 1.881 geförderte Wohnungen neu geschaffen werden (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09672 vom 28.06.2023). Es wird deutlich, dass allein mit der Fluktuation im geförderten Wohnungsbestand mit rund 90.000 Wohneinheiten und im Neubau der Bedarf an gefördertem Wohnraum, kurzfristig nicht zu decken sein wird.

Darüber hinaus ist es auch für Menschen, die in dem Bereich der Daseinsfürsorge arbeiten und/oder knapp aus dem Anspruch für eine Sozialwohnung fallen, immer schwerer, eine finanzierbare Mietwohnung zu finden oder aufgrund von Mieterhöhungen, zu halten. Um bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte verfügbar zu machen, müssen Wege im Bestand der freifinanzierten Wohnungswirtschaft erschlossen werden.

Das Belegrechtsprogramm ist hierfür ein wichtiger Baustein. Auch wenn es trotz kontinuierlicher Anpassung seit seiner Einführung im Jahr 2018 die festgelegte Zielzahl von 100 Belegrechten im Jahr nicht erfüllen konnte, ist vor dem Hintergrund der eben dargestellten Entwicklung die Beibehaltung eines Bestandsprogramms dringend notwendig.

Gemäß den Beschlüssen „Fortführung und Anpassung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ der Vollversammlung vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07344 und „Wohnen in München VII“ der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 07705) sowie den Stadtratsanträgen „Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchner Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen“ vom 12.05.2023 (20-26 / A 03843, siehe Anlage 1) und „Schnelle Hilfe für Münchens Mieter: Ausweitung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ vom 09.08.2022 (20-26 / A 03004, siehe Anlage 2) soll das Konzept des bestehenden Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ überarbeitet werden. Im Folgenden werden die beiden Stadtratsanträge inhaltlich bearbeitet.

Ziel ist es, es zu einem Programm weiterzuentwickeln, dass geeignet ist, flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Interessen der Münchner Vermieter*innen und der Münchner Wohnungssuchenden zu reagieren und zu einem wertvollen Instrument für die Sicherung und Bindung bezahlbaren Wohnraums im Bestand zu werden. Die vorliegende Beschlussvorlage stellt die Neuausrichtung des Belegrechtsprogramms und seine Einbettung in einen neuen Kontext dar.

Zusammenfassung

Die Grundstrategie wurde weiterentwickelt: es wurden zum einen konkrete Inhalte des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten“ überarbeitet, wie beispielsweise die Anpassung der Zielgruppen und Modelle. Zudem wurde das Belegrechtsprogramm über das Programm „Soziales Vermieten“ hinaus weitergedacht. Grundsätzlich soll es breiter und flexibler angelegt werden. Es entstehen dadurch viele individuelle Möglichkeiten für Vermieter*innen mit der Landeshauptstadt München eine Kooperation einzugehen und an Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraumbedarf ihre Wohnung zu vermieten. Gleichzeitig bleibt das eingeführte Programm bestehen und wird als grundlegendes Modell weiter beworben, auf dessen Grundlage individuell angepasste Lösungen gefunden werden können.

1 Bestehendes Programm und Anpassungsbedarf

Das städtische Bestandsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ wurde 2018 mit angepassten und vereinfachten Konditionen neu aufgelegt und über die Jahre stetig weiterentwickelt. Grundlage ist der Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820) sowie die Folgebeschlüsse 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).

1.1 Programminhalte des bestehenden Programms

Das Belegrechtsprogramm 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 es die Zielgruppe der Städtischen Dienstkräfte, die oberhalb der Einkommensstufen I bis III liegen. 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.

Im Programmbeschluss wurde 2018 das Ziel festgesetzt, jährlich 100 Belegrechte im freifinanzierten Bestand zu erwerben.

Im Jahr 2021 entstand eine Kooperation mit dem Verein Münchner Freiwillige e. V., der Wohnungen akquiriert und sich als dauerhafter Zwischenmieter anbietet und somit für Vermieter*innen eine größtmögliche Sicherheit in Bezug auf eine regelmäßige Mietzahlung gewährleistet.

1.2 Aktueller Stand des Belegrechtsprogramms

Seit Beginn des Programms im Jahr 2019 bis zum Stand 30.6.2023 sind 99 Belegrechtsverträge aktiv und gültig. Die Zielzahl 100 konnte in keinem Jahr erreicht werden.

Obwohl die Öffentlichkeitsarbeit und Bewerbung des Programms im Jahr 2022 nahezu auf null gesetzt waren, kann ein reges Interesse am Programm seitens

der Wohnungseigentümer*innen beobachtet werden. Zum Abschluss eines Belegungsbindungsvertrags kam es dagegen selten.

In der Beratung mit den Eigentümer*innen ließ sich feststellen, dass die (lange) Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren und die Eintragung des Belegungsrechts mittels Dienstbarkeit im Grundbuch für den Verkauf eines Belegungsrechts an die Landeshauptstadt München abschreckend wirkten. Viele Vermieter*innen möchten flexibel bleiben im Falle von Veränderungen im Laufe der Jahre, wie beispielsweise eine mögliche Vererbung oder das eigene Kind, das volljährig wird und Interesse an der Anmietung der Wohnung haben könnte. Ein weiteres oft benanntes Hemmnis war die Unsicherheit von Mietausfällen bzw. die Übernahme der Kosten im Falle von Mietausfall, Räumung oder Schäden an der Mietsache.

Dahingegen konnten relativ viele Vermieter*innen, die den Wunsch hatten sich nicht zu binden, an den Kooperationspartner Münchner Freiwillige e.V. weitervermittelt werden, die für das Programm zusätzliche 40 Wohnungen im Jahr 2022 gewinnen konnten.

Eine Auswertung ausgewählter aktueller Daten zum Belegrechtsprogramm wird in der Anlage 3 vorgestellt.

1.3 Beibehaltung bestehendes Programm und Anpassungsbedarf

Eine bessere Versorgung der Zielgruppen des Sozialreferats mit bezahlbarem Wohnraum kann wie einleitend dargestellt nicht allein über den Neubau erfolgen, sondern muss auch über Bestandsprogramme erreicht werden, die insbesondere den privaten Wohnungsbestand adressieren. Daher ist aus Sicht des Sozialreferats die Entwicklung von attraktiven, breit gefächerten Bestandsprogramme unabdingbar.

Das Programm wurde seitens der Verwaltung auf den Prüfstand gestellt: In den letzten Monaten wurden Fachgespräche mit Einzeleigentümer*innen sowie Akteuren aus der privaten Immobilienwirtschaft geführt. Insbesondere für Einzeleigentümer*innen sind die Konditionen (Mietspiegelmiete und Prämienhöhe) attraktiv und Aufwand und Nutzen angemessen. Für die großen Bestandhalter ist die Prämie nur dann attraktiv, wenn diese aufgrund der Unternehmenssituation unmittelbar benötigt wird. Andernfalls scheint die Möglichkeit in München bis max. 15% über Mietspiegelmiete vermieten zu können, attraktiver. Im Hinblick auf den Mittelbedarf für notwendige (energetische) Sanierungen, kann das Belegrechtsprogramm aber mittelfristig große Bestandhalter*innen ansprechen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre sowie der Stadtratsauftrag, preiswerten Wohnraum zu schaffen, geben eine konzeptionelle Neuausrichtung des Programms vor: Das Sozialreferat möchte in Zukunft ein Belegrechtsprogramm anbieten, das breiter aufgestellt und deutlich flexibler angelegt ist als das bestehende Belegrechtsprogramm.

2 Weiterentwicklung zum Münchner Bestandsprogramm

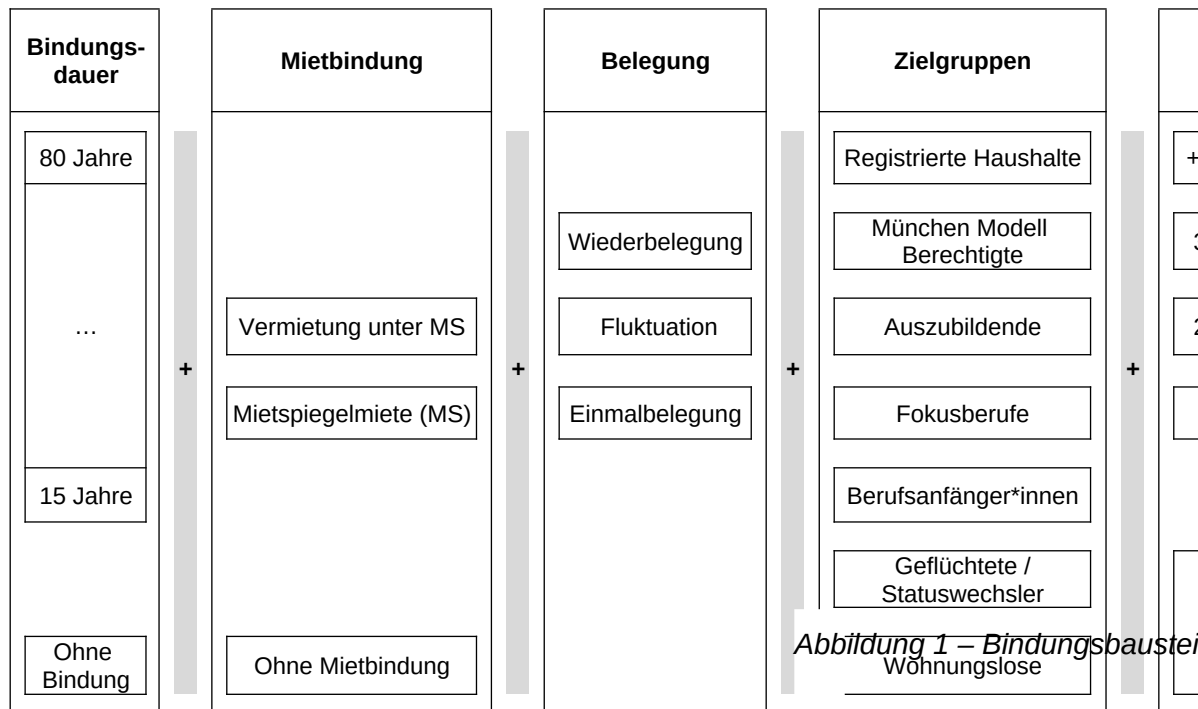
Grundlage der Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms ist zum einen die konzeptionelle Überarbeitung und Erweiterung des bestehenden Programms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ sowie seine Einbettung in ein übergeordnetes System („Bestandsprogramme“) zum Erwerb von Bindungen im Wohnungsbestand. Das bestehende Belegrechtsprogramm wird damit zu einer Programmsäule neben weiteren Programmen (Säulen) im System der Bestandsprogramme, die alle das Ziel haben, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte im freifinanzierten Bestand zu binden und Belegungsrechte zu akquirieren.

Ziel ist es, durch die Weiterentwicklung des bestehenden Programms in Richtung eines modularen Systems von Bindungsbausteinen die Möglichkeit zu schaffen, auf die individuellen Anforderungen der Wohnungseigentümer*innen eingehen zu können und ein attraktives und flexibles Programm auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt zu etablieren. Gleichzeitig können mit der Beibehaltung von Programmsäulen einfach nachvollziehbare und erprobte Bindungsprogramme als Regelfälle angeboten und beworben werden.

Modulares Baukastensystem

Im Sinne einer Flexibilisierung und individuellen Anpassbarkeit an die Anforderungen der Wohnungseigentümer*innen werden Bindungsbausteine in einem modalen System angeboten, die Grundlage der Programmsäulen sind und gleichzeitig zusätzlich für die Wohnungseigentümer*innen wählbar sind.

Die Bindungsbausteine des Baukastensystems sind in Abbildung 1 dargestellt. Es werden dabei insbesondere die Bindungsarten Mietbindung, Belegungsbindung (Belegrecht) sowie Zielgruppenbindungen unterschieden, die in unterschiedlichen Ausprägungen wählbar sein sollen. Grundsätzlich bestimmt die Zahl der eingegangenen Bindungen sowie die Bindungsintensität der gewählten Ausprägung gemeinsam mit Bindungsdauer und Wohnungsgröße über die Höhe der Bindungsprämie (vgl. 2.1.4).



Programmsäulen

Das Bestandsprogramm des Sozialreferats beinhaltet verschiedene Säulen als Regelprogramme. Jede Säule hat eine eigene primäre Zielgruppe sowie seine eigenen Bedingungen und Konditionen. Gemeinsam ist ihnen das Ziel, einkommensschwächere Haushalte in bezahlbaren Wohnraum zu vermitteln.

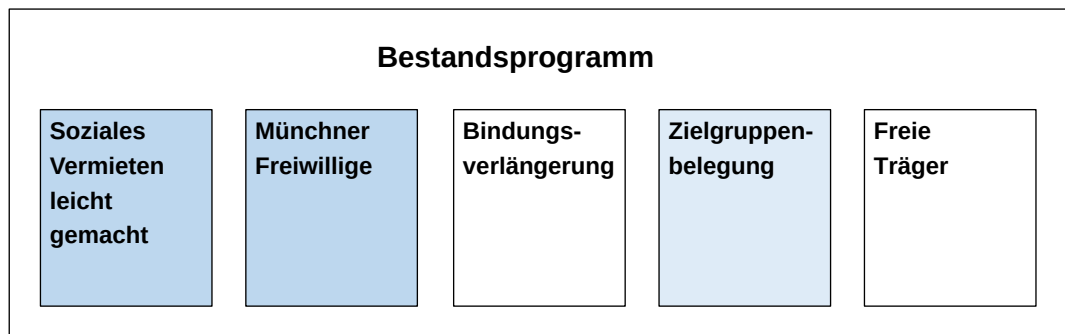


Abbildung 2 - Säulen des Bestandsprogramms des Sozialreferats

Dabei setzt sich jede Säule aus einer typischen Kombination von modularen Bindungsbausteinen zusammen, die je Säule innerhalb eines gewissen Spielraums flexibel auf die individuellen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer*innen anpassbar sind. Dabei sind nicht alle Kombinationen möglich. Ein Gesamtüberblick über die Säulen und ihre Bausteine wird in der Anlage 4 in Form einer Matrix dargestellt

Das Bestandsprogramm richtet sich an Einzeleigentümer*innen, gemeinnützige und kommerzielle Bestandhalter*innen, Genossenschaften, freie Träger sowie an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Nicht jede Säule bzw. Programm ist gleichermaßen für jede*e Akteurin geeignet. Während beispielsweise bisher insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Säule der Zielgruppenbelegung Auszubildene und Berufsanfänger*innen bedienen, wählen Einzeleigentümer*innen in der Regel die Säulen Soziales Vermieten leicht gemacht und die Münchner Freiwilligen. Diese Einschränkung liegt vor allen an den Rahmenbedingungen und Anforderungen der einzelnen Säulen / Programme. Sind diese erfüllt ist es aber z.B. auch für eine*n private Akteur*in der Wohnungswirtschaft möglich, eine Kooperation im Rahmen der Säule Zielgruppenbindung AzubiWohnen einzugehen.

Nach aktuellem Stand konnten in den Bestandsprogrammen 99 Belegrechte über Soziales Vermieten leicht gemacht, 40 Belegrechte über den Münchner Freiwillige e. V. und 74 Belegrechte über das AzubiWerk, gesamt also 213 Belegrechte für die Zielgruppen des Sozialreferats gesichert werden.

Nachfolgend werden die bisher formulierten Programmsäulen vorgestellt.

2.1 Säule „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Die Säule Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten“ bleibt bestehen und wird entsprechend der Erfahrungen aus der Praxis weiterentwickelt. Nachfolgende Übersicht stellt die Neuerungen bei den Programmbausteinen ab 2024 (hier fett hervorgehoben) gegenüber dem Bestandsprogramm dar.

	Bestehendes Programm	Neues Programm (ab 2024)
Modelle	Modell I Städtische Dienstkräfte über EOF Einkommensstufen (EKS)	<i>wird verworfen</i>
	Modell II (a) Registrierte Haushalte Direktes Mietverhältnis	Modell II Registrierte Haushalte Direktes Mietverhältnis
	Modell II (b) Registrierte Haushalte Zwischenmietverhältnis GEWOFAG	<i>wird verworfen</i>
		Modell III München Modell Berechtigte Direktes Mietverhältnis
Zielgruppe Haushalte	Registrierte Haushalte EKS I-III Städtische Dienstkräfte über EKS	Registrierte Haushalte EKS I-III München Modell Berechtigte
Zielgruppe Eigentümer*in	Kommerzielle Bestandhalter*innen Gemeinnützige Bestandhalter*innen Einzeleigentümer*innen	Kommerzielle Bestandhalter*innen Gemeinnützige Bestandhalter*innen Einzeleigentümer*innen Genossenschaften
Bindungsdauer	10, 15 und 25 Jahre	15 bis 80 Jahre keine Bindung
Belegungsart	Wiederbelegung	Wiederbelegung (w) Einmalbelegung (e) Belegung nach Fluktuation (f)
Prämienauszahlung	Einmalauszahlung	Einmalauszahlung Jährliche Auszahlung
Prämiengrundlage	Zielgruppe Bindungsdauer Anzahl der Haushalte	Zielgruppe Bindungsdauer Anzahl der Wohnräume
Mietbindung	Mietspiegelmiete, Deckelung 16 Euro	Mietspiegelmiete Miethöhe unter Mietspiegel
Mietverhältnis	Direkter Mietvertrag Zwischenmietverhältnis GEWOFAG	Direkter Mietvertrag
Sicherheiten für Vermieter* innen	Soz.päd Unterstützung (SIW) Soziale Gewährleistung	Soz.päd Unterstützung (SIW / UnS) Soziale Gewährleistung (Anteilige) Übernahme Mietausfälle (Anteilige) Übernahme Schäden

2.1.1 Anpassung der Modelle und der Zielgruppen

Die Modellauswahl wird auf Grundlage der Erfahrungen aus der Praxis dem Bedarf und der Nachfrage angepasst.

Modell I

Das Modell I mit der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte außerhalb den Einkommensstufen I-III fand großen Zuspruch bei den Wohnungseigentümer*innen.

Die Nachfrage bzw. das Interesse auf Seiten der städtischen Dienstkräfte war jedoch stark vom konkreten Angebot abhängig: Bei großen, innerstädtisch gelegenen und gut geschnittenen Wohnungen bestand rege bzw. sehr große Nachfrage (zuletzt 4-Zimmer-Wohnung in Haidhausen mit 84 Bewerbungen). Kleine oder renovierungsbedürftige Wohnungen (z.B. Wohnung in Starnberg) sowie Häuser generierten hingegen in der Tat keine oder eine sehr geringe Nachfrage, vor allem nicht, wenn die Objekte außerhalb Münchens lagen.

Insgesamt wurden 17 Verträge im Modell I abgeschlossen, jedoch mussten neun Verträge vor Mietvertragsabschluss wieder aufgeboben werden, da sich keine Interessent*innen gefunden haben.

Der Aufwand für Beratung, Vertragsschließung, Aufhebung, Bewerbung auf MIWON etc. ist sowohl für die Verwaltung als auch für die Eigentümer*innen sehr hoch und wenn nicht zielführend, führte dies zu hoher Frustration bei den Eigentümer*innen.

Das Angebot an Wohnungen, auf das die Landeshauptstadt München nicht direkt Einfluss nehmen kann, hat aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates zu wenig zu den Bedürfnissen der Zielgruppe städtische Dienstkräfte gepasst, die sich in einem Satz zusammenfassen lassen: Familiengerechte, größere Wohnungen mit attraktivem Schnitt innerhalb der Landeshauptstadt München.

In Rücksprache mit dem Personal- und Organisationsreferat wird daher angeregt, das Modell I einzustellen.

Modell II

Ebenso wird das Modell II (b) mit dem Zwischenmietverhältnis der GEWOFAG eingestellt: auch wenn das Risiko von durch Mieter*innen verursachten Schäden und ausbleibenden Mieteinnahmen als häufige Absagegründe für einen Vertragsschluss genannt wurden, wurde das Modell II (b), das genau diese Risiken absichert, im gesamten Programmzeitraum lediglich einmal gewählt. Folglich ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Eigentümer*innen kein Problem mit der Verwaltung ihrer eigenen Immobilie hat. Unsicherheiten bestehen vor

allem bei der Bindungsdauer und möglichen Mietschulden. Hier kann auch ein Zwischenmietverhältnis keine Abhilfe leisten.

Auch die GEWOFAG Holding befürwortet eine Einstellung des Modells II (b), da der zeitliche und organisatorische Aufwand bei der Anmietung, bei der Vorbereitung der Wohnung zur Vermietung, der Vergabeprozess und die Vertragsabwicklung außerordentlich und überdurchschnittlich hoch ist. Zudem verfügt die GEWOFAG als größte Vermieterin Münchens mit circa 37.000 Wohnungen im Bestand über sehr standardisierte Arbeitsprozesse, die in diesem Modell nicht angewendet werden können.

Die Umsetzung des Belegrechtsprogramm zur Anmietung einzelner Wohnungen erfordert eine personalintensive „Sonderverwaltung“ mit einem hohen bürokratischen Aufwand. Die GEWOFAG strebt daher keine weitere Verwaltung von Belegrechtswohnungen an.

Modell II (a) mit der Zielgruppe der registrierten Haushalte und einem direkten Mietverhältnis, das von den Eigentümer*innen am häufigsten gewählt wurde (90 Verträge) bleibt künftig als Modell II bestehen. Die Haushalte werden wie bisher über SOWON benannt und dem*der Vermieter*in zur Auswahl vorgeschlagen.

Modell III

Neu hinzu kommt das Modell III für die Zielgruppe der München Modell berechtigten Haushalte. Aktuell haben rund 15.000 Münchner*innen einen Berechtigungsschein für eine München Modell Wohnung. Bei ca. 700 Vergaben im Jahr wird dringend Wohnraum für diese Zielgruppe benötigt.

Ziel ist es mit der Einführung des Modell III insbesondere Familien zu unterstützen, die sich in der familiären Gründungsphase befinden und in absehbarer Zeit wieder ein höheres Einkommen zur Verfügung haben werden. Gerade diese mittelständige Einkommensgruppe kann im Hinblick auf potenzielle Risiken für Vermieter*innen attraktiv sein.

Die Wohnungsvergabe erfolgt analog der Vergabe von München Modell Wohnungen: Zunächst schließt die*der Eigentümer*in eine Belegungsbindungsvertrag mit der Stadt. Die*der Vermieter*in sucht seine Mieterhaushalte selbst, z.B. über ein Wohnungsinserat auf einer Immobilienplattform. Voraussetzung für eine Bewerbung ist ein Berechtigungsschein für eine München Modell Wohnung. Bei Zustandekommen eines unbefristeten und regulären Mietverhältnisses bekommt die*der Eigentümer*in eine Prämie (vgl. 2.1.4) ausbezahlt.

Die Haushalte zahlen die für München Modell festgelegte Erstvermietungsmiete in Höhe von aktuell 11,50 Euro/m² (Stand 07/2023). Die Differenz zur (gedeckelten) Mietspiegelmiete wird über die kommunale Einkommensorientierte Zusatzförderung (EOZF) ausgeglichen.

Personalmehrbedarf EOZF

Mit Erweiterung des Programms ist mit einem Anstieg der Anträge für den Mietausgleich (analog EOZF) zu rechnen. Etwaiger Personalmehrbedarf wird zu gegebener Zeit gemäß Fallzahlschlüssel im Eckdatenbeschluss angemeldet.

2.1.2 Anpassung der Bindungsdauer und der Belegungsrechtart

Aufgrund der hohen Nachfrage seitens der Eigentümer*innen nach mehr Flexibilität bei der Bindungsdauer wird dieser Anforderung nachgekommen. Im Modell II und III gibt es von nun an die Möglichkeit eine Bindung zwischen 15 Jahre und 80 Jahre mit der Landeshauptstadt München einzugehen. Die Bindungsoption für 10 Jahre wird eingestellt.

Neben der Option der Bindung und somit dem Recht zur Wiederbelegung durch die Landeshauptstadt München, wird künftig die Option der Einmalbelegung angeboten. Zudem wird es die Möglichkeit geben, dass die Landeshauptstadt München das Belegrecht für (noch) bewohnte Wohnungen erwirbt (Belegung über Fluktuation).

Einmalbelegung (dargestellt als „e“)

Im Modell II (e) und Modell III (e) stellt die*der Eigentümer*in ihre*seine Wohnung oder ihr*sein Haus für eine einmalige Belegung, analog dem Belegungsverfahren im Modell II bzw. Modell III, der Landeshauptstadt München zur Verfügung. Die*der Eigentümer*in schließt mit dem Haushalt einen unbefristeten mietrechtlich gültigen Mietvertrag ab. Bei Auszug des Haushalts steht die Wohnung/Haus der*dem Eigentümer*in wieder zur freien Vermietung zur Verfügung. Die*der Eigentümer*in geht damit keine Bindung ein.

Das Sozialreferat sieht die Option der Einmalbelegung als Ergänzung und nicht als Ersatz zur Option einer Wiederbelegung. Es wird erwartet, dass mit der Möglichkeit Einmalbelegung die Eigentümer*innen erreicht werden, die bisher aufgrund der Bindungsdauer von einem Vertragsabschluss abgesehen haben. Zudem besteht die Aussicht, zweifelnde Eigentümer*innen durch diese Option von dem Programm zu überzeugen und sie bei einem Mieter*innenwechsel für eine weitere Einmalbelegung oder sogar für eine längeren Bindungsdauer zu gewinnen.

Zum anderen ist zu erwarten, dass die Fluktuation nach Erhalt einer geförderten Wohnung über SOWON (aus dem Programm) eher gering ist, da ab Mietvertragsabschluss keine Dringlichkeit mehr gegeben ist und sich die Punktezahl für den betroffenen Haushalt nach Erhalt einer Wohnung signifikant reduziert. Eine aktuelle Statistik der GEWOFAG belegt diese Annahme. Sie ermittelte eine durchschnittliche Wohndauer von 16,4 Jahren über den Gesamtbestand (Stand 03/2023). Auch Daten aus dem

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung I
Stadtentwicklungsplanung unterstützen diese Annahmen, nach der sich die durchschnittliche Wohndauer bei Personenhaushalte über 18 Jahren in vorwiegend geförderten Mietwohnungen ab 40m² auf durchschnittlich 13,31 Jahre beläuft (Stand 07/2023).

Eine frühe Wiederbelegung beim Modell Einmalbelegung wird daher aus statistischer Sicht tendenziell selten erfolgen. Gegenüber einer Bindungsdauer von 10 Jahren, wie sie erfahrungsgemäß von Privateigentümer*innen eingegangen wird, kann die Einmalbelegung somit von finanziellem Vorteil sein, da der Prämienanspruch anteilig reduziert ist.

Diese Annahme wird im Rahmen der fortlaufenden Evaluation des Belegrechtsprogramms geprüft. Sollte sich abzeichnen, dass die Einmalbelegung keinen Vorteil bringt, erfolgt eine Anpassung bzw. Aufhebung.

Belegung im Rahmen der Fluktuation (dargestellt als „f“)

Neu eingeführt werden die Modellvarianten II (f) und III (f) mit der Option einer Belegung im Rahmen der Fluktuation. Aktuell wird diese Möglichkeit im Pilotprojekt „Wörth8“ umgesetzt und fortlaufend evaluiert (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10551, Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat vom 23.08.2023).

In der Modellvariante (f) sichert sich die Landeshauptstadt das langjährige Belegrecht an einer aktuell noch vermieteten Wohnung. Die Wohnung kann folglich erst bei Mieter*innenwechsel über SOWON belegt werden. Eine große Attraktivität dieses Programmbausteins sieht das Sozialreferat bei Eigentümer*innen, die zeitnah eine sichere Finanzierung benötigen. Dies kann auch für größere Bestandhalter*innen von Interesse sein. Bis zur tatsächlichen Wohnungsbelegung mit registrierten Haushalten ist das Belegrecht abzulösen, beziehungsweise die Prämienhöhe reduziert oder die Belegungsbindung verlängert sich entsprechend.

Der Intention des Antrags Nr. 20-26 / A 03004 vom 09.09.2022 (Anlage 2) kann insofern entsprochen werden, dass mit der Einführung einer Belegungsbindung im Rahmen der Fluktuation der Kreis der in Frage kommenden Wohnungen auf alle Bestandswohnungen erweitert wird und nicht nur, wie bisher, Belegrechte im Falle eines Mieter*innenwechsels erworben werden können.

Die Aufnahme von München Modell Haushalten erweitert die förderfähige Zielgruppe und bestehende Fördervoraussetzungen können angewandt werden.

-

2.1.3 Beibehaltung und Erweiterung der Zielgruppe in der Akquise

Eine schwerpunktmäßige Verlagerung der Akquise auf (große) kommerzielle Bestandhalter*innen wird nicht erfolgen. Die Erfahrungen

haben gezeigt, dass alle drei Vermieter*innen-Zielgruppen gleichermaßen zum Erfolg des Programmes beitragen können. Dazu gehören:

- Private Einzeleigentümer*innen
- Gemeinnützige, nicht-kommerzielle Bestandhalter*innen
- Kommerzielle Bestandhalter*innen
- Neu: Genossenschaften

Der Beratungs- und Betreuungsaufwand ist bei einer*m interessierten*m privaten Einzeleigentümer*in nicht erhöht im Vergleich zu großen Bestandhalter*innen. Durch die über das Stadtgebiet verstreuten Wohnungsangebote leisten die Einzeleigentümer*innen zudem einen wichtigen Beitrag zur „Münchner Mischung“. Auf der Mikroebene betrachtet wohnt so beispielsweise eine Breite an Einkommensgruppen in einem Mehrfamilienhaus zusammen, die auf der freien Mietwohnungsvergabe so nicht zustande kommen würde.

Die Anwerbung großer kommerzieller Bestandhalter*innen (Banken, Versicherungen, Brauereien etc.) bleibt weiterhin ein wichtiges Ziel, da in ihrem Portfolio eine deutlich höhere Anzahl an Wohnungen zur Verfügung steht und lange Bindungszeiträume aufgrund der Prämienhöhe bevorzugt von den großen Bestandhalter*innen gewählt wird. Letzteres hat wiederum positive Auswirkungen auf die städtische Eingriffsreserve.

Eine neue Zielgruppe für das Belegrechtsprogramm sind Genossenschaften. Der Landeshauptstadt München liegen aktuell Stadtratsaufträge vor, die Vorkaufsrechte zu Gunsten Dritter, v.a. von Genossenschaften zu prüfen. Das Sozialreferat sieht das Belegrechtsprogramm hier als eine attraktive Möglichkeit für die Genossenschaften, den notwendigen Mittelbedarf, der sich aus einem Ankauf ergibt, durch die Prämienzahlung zu decken. Im Gegenzug erwirbt die Landeshauptstadt München Belegrechte für ihre Zielgruppen (vorzugsweise München Modell Berechtigte). Ebenfalls zu prüfen ist die Möglichkeit durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch die Landeshauptstadt München unbefristete Belegungsrechte zu realisieren.

2.1.4 Prämienberechnung

Die Höhe der Prämie errechnet sich aus der Kombination dreier Komponenten: Wohnungsgröße, Zielgruppe und Eigentümer*innenstruktur in Verbindung mit der Bindungsdauer. An der Prämienhöhe im Modell II werden keine Änderungen vorgenommen. Die Prämienhöhe für Modell III wurde neu ermittelt. Eine Neuerung ist, dass nicht mehr die Haushaltsgröße ausschlaggebend ist, sondern die Anzahl der Wohnräume, die dann analog dem Verfahren zur Belegung (Dienstanzweisung Belegungskonfiguration) des Fachbereichs Registrierung und Vergabe mit Haushalten der entsprechenden Größe durch das Amt für Wohnen und Migration belegt werden.

Nachfolgend ist die Prämienberechnung für eine Bindungsdauer von 15 und 25 Jahren dargestellt: jeweils für die Zielgruppen der registrierte Haushalte und der München Modell Berechtigte, sowie für Nichtkommerziellen Bestandhalter*innen inkl. Einzeleigentümer*innen und Genossenschaften (nicht-kom.) sowie für kommerzielle Bestandhalter*innen.

		Registrierte Haushalte				München Modell Berechtigte			
Wohnräume		1	2	3	4	1	2	3	4
nicht-kom.	Wohnungsgröße	300 €	1.100 €	1.900 €	2.700 €	300 €	1.100 €	1.900 €	2.700 €
	Zielgruppe	700 €	700 €	700 €	700 €	- €	- €	- €	- €
	Eigentümer*in	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
	Jahresprämie	1.500 €	2.300 €	3.100 €	3.900 €	800 €	1.600 €	2.400 €	3.200 €
	15 Jahre Bindung	22.500 €	34.500 €	46.500 €	58.500 €	12.000 €	24.000 €	36.000 €	48.000 €
kommerziell	Wohnungsgröße	300 €	1.100 €	1.900 €	2.700 €	300 €	1.100 €	1.900 €	2.700 €
	Zielgruppe	700 €	700 €	700 €	700 €	- €	- €	- €	- €
	Eigentümer*in	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Jahresprämie	1.000 €	1.800 €	2.600 €	3.400 €	300 €	1.100 €	1.900 €	2.700 €
	15 Jahre Bindung	15.000 €	27.000 €	39.000 €	51.000 €	4.500 €	16.500 €	28.500 €	40.500 €
25 Jahre Bindung	25.000 €	45.000 €	65.000 €	85.000 €	7.500 €	27.500 €	47.500 €	67.500 €	

*Tabelle 1 - Berechnung der Prämienhöhe mit Bindung nach Zielgruppe und nicht-kommerziellen Bestandhalter*innen inkl. Einzeleigentümer*innen sowie Kommerziellen Bestandhalter*innen*

Die geringere Prämie für kommerzielle Bestandhalter*innen begründet das Sozialreferat damit, dass diese bereits eine ausgewiesene interne Infrastruktur aufweisen, wie eine eigene Hausverwaltung, fertige Mietverträge, etc. Die Verfahren und Prozesse sind klar geregelt und Wohnungen zu vermieten, ist „Tagesgeschäft“.

Gemeinnützige Bestandhalter*innen handeln nicht rein kommerziell, sondern verfolgen einen Vereins- oder Stiftungszweck. Für die Einzeleigentümer*innen ist der Schritt einer Kooperation mit einer Behörde und ihrer Zielgruppe wohl am größten, da es sich in der Regel um ein emotional gefärbtes Einzeleigentum handelt, dass der Absicherung der Rente und/oder der Lebenshaltungskosten dient. Es liegen meist wenig Erfahrungen bei der Vermietung vor.

Einmalbelegung

Das Angebot einer Einmalbelegung gilt lediglich für nicht-kommerzielle Bestandhalter*innen und Einzeleigentümer*innen. Ausgehend von der Mindestbindungsdauer von 15 Jahren erhält die*der Vertragspartner*in für eine Einmalbelegung lediglich ein Viertel der Prämie. Dieser Wert ist aus Sicht des Sozialreferats gerechtfertigt, da die*der Eigentümer*in keine weitere Verpflichtung mit der Landeshauptstadt eingeht.

Wohnräume	Registrierte Haushalte				München Modell Berechtigte			
	1	2	3	4	1	2	3	4
15 Jahre Bindung	22.500 €	34.500 €	46.500 €	58.500 €	12.000 €	24.000 €	36.000 €	48.000 €
Einmalbelegung 25%	5.625 €	8.625 €	11.625 €	14.625 €	3.000 €	6.000 €	9.000 €	12.000 €

Zieht der Haushalt beispielsweise nach 2 Jahren aus der Wohnung aus, ist die*der Eigentümer*in zu keiner Rückzahlung der Prämie verpflichtet und sie*er kann die Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt anbieten oder eine erneute Einmalbelegung inklusive Prämienzahlung erhalten. Erst nach der 4.

Tabelle 2 – Prämienberechnung Einmalbelegung

Einmalbelegung wäre die Gesamtprämienhöhe von 15 Jahren erreicht. Vor dem Hintergrund der durchschnittliche Wohndauer nach den vorliegenden Daten von 16,4 bzw. 13,31 Jahren ist ein Auszug innerhalb von 15 Jahren jedoch maximal einmal gegeben. Vermutlich hat daher die Einmalbelegung eher einen finanziellen Vorteil für die Landeshauptstadt München.

Die Prämie wurde bewusst so weit reduziert, dass der Abschluss einer mittelfristigen Bindung von 15 Jahren deutlich lukrativer und attraktiver ist, da zur Sicherung von Wohnraum im Bestand eine langfristige Bindung mit der realen Möglichkeit zur Wiederbelegung vorrangiges Ziel der Landeshauptstadt München ist.

2.1.5 Anpassung Prämienauszahlung

Das Sozialreferat hat in der Abstimmung mit der Stadtkämmerei, SKA 1.4 Steuern sowie mit der Rechtsabteilung des Amtes für Wohnen und Migration diverse Möglichkeiten zur Auszahlung geprüft, um ein steuerlich attraktives und gleichzeitig steuerrechtlich gültiges Angebot für die Eigentümer*innen anzubieten. Grundsätzlich gilt, dass die Landeshauptstadt München nicht steuerlich beraten darf. Möglich ist lediglich der Hinweis, dass der Zahlungsempfänger die Zahlung in eigener Zuständigkeit ordnungsgemäß versteuern muss.

Geht die*der Eigentümer*in bzw. Bestandshalter*in eine Bindung mit der Landeshauptstadt München ein, wird ihr*ihm künftig eine flexible Prämienauszahlung angeboten. Die Auszahlung ist einmalig oder jährlich möglich und erfolgt nach Grundbucheintragung und Vorlage eines rechtsgültigen direkten Mietvertrags. Im Rahmen der Einmalbelegung erhält die*der Eigentümer*in die Prämie nur in der Variante Einmalzahlung nach Vorlage eines rechtsgültigen direkten Mietvertrags.

Prämienauszahlung bei Belegung über Fluktuation

Bei der Belegung über Fluktuation wird die Prämie abgezinst als Einmalbetrag als Gegenleistung für die Einräumung eines Belegrechts nach Vertragsschluss und der Eintragung der Dienstbarkeit zur Sicherung des Belegrechts ausgezahlt. In jedem Jahr, in dem die Stadt München das

Belegrecht nicht ausüben kann, ist die Prämie anteilig über die Bindungslaufzeit abzulösen – so lange bis die Wohnung zur Belegung frei ist und das Belegungsrecht greift oder bis die Bindungszeit abgelaufen ist. Einen wirtschaftlichen Verlust hat die Landeshauptstadt nicht, da die Prämie bei Nichterwerb des Belegrechts zurückgezahlt wird. Da es sich hier um ein Pilotprojekt handelt sind Anpassungen im Laufe des Prozesses möglich.

2.1.6 Miethöhe und Mietpreisbindung

Die Miethöhe entspricht der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Münchener Mietspiegel. Die Miethöhe wird im Rahmen eines Mietwertgutachtens analog des Münchner Mietspiegels durch die Landeshauptstadt München bindend festgelegt. Eine Unterschreitung der Miethöhe ist möglich. Mieterhöhungen sind nach dem geltenden Mietrecht möglich. Anpassungen, wie Mieterhöhungen müssen dem Sozialreferat zur Prüfung vorgelegt und freigegeben werden.

Grundsätzlich wird es bei Verträgen mit Bindung möglich sein, Miethöhen auch unterhalb des Mietspiegels festzulegen (zwischen 10% und 15%) und damit eine sog. Mietpreisbindung einzugehen. Dies wird mit einer einmaligen Mietbindungsprämie honoriert. Vorbehaltlich der Erfahrungen aus dem Pilotprojekt Wörth8 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10551, Verwaltungs- und Personalausschuss vom 23.08.2023) sind die Voraussetzungen für die Auszahlung einer Mietbindungsprämie bei Abschluss eines Belegungsbindungsvertrag wie folgt: Die Eigentümer*innen verpflichten sich die maximale Miethöhe der gebundenen Wohnung 10% oder 15% unter der gültigen ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel festzusetzen. Die Einwertung der Wohnungen erfolgt nach dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Mietspiegel, durch den Fachbereich Technik der Abteilung Wohnraumerhalt im Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats (S-III-W/T).

Als Prämie für den Abschluss der Mietbindung erhalten die Eigentümer*innen 60 Prozent der abgezinsten Gesamtmietmindereinnahmen, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu erwarten sind. Als Abzinsungsfaktor wird der gültige kalkulatorische Zinssatz der Landeshauptstadt München in Höhe von aktuell 1,25 % (Sitzungsvorlage 20-26 / V 05713, Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.2022) angesetzt.

Der*die Eigentümer*in verpflichtet sich, Mieterhöhungen während des gesamten Bindungszeitraumes je nach Festlegung nur unter 15 % bzw. 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel vorzunehmen.

Das Sozialreferat prüft die Möglichkeit einer Mietbindungsprämie bei Einmalbelegungen. Die Einführung der Möglichkeit einer Mietpreisbindung

für alle einkommensberechtigten Bestandsmieter*innen in freifinanziertem Wohnraum in München ohne gleichzeitige Bindung des Wohnraums, wie im Antrag der CSU mit FREIE WÄHLER vom 09.09.2022 (StR-Antrag Nr. 20-26 / A 03004, Anlage 2) angeregt, wird verwaltungsseitig nicht befürwortet. Eine Bezuschussung von Bestandsmieter*innen nach diesem Modell ist zum einen im Hinblick auf den Mittelbedarf nicht darstell- und in Bezug auf die geforderte jährliche Überprüfung vom Personalbedarf nicht umsetzbar.

Zum anderen ist es Ziel der Landeshauptstadt München mit dem Belegrechtsprogramm dazu beizutragen, mittel- bis langfristig Wohnraum für den Erhalt einer geförderten Wohnung registrierten Haushalte zu sichern.

Eine Mietpreisbindung ist dann sinnvoll, wenn sie verbunden ist mit dem Erwerb von Belegrechten.

2.1.7 Mietzuschuss über die kommunale EOZF

Die Mieter*innenhaushalte können im Belegrechtsprogramm im Rahmen der kommunalen EOZF weiterhin einen einkommensorientierten Mietzuschuss bis zur Mietspiegelmiete erhalten.

Nach Ablauf der Bindung im EOF-geförderten Wohnungsneubau entfällt der Anspruch der Haushalte auf die kommunalen EOZF. Die Haushalte müssen dann eine durch das Objektdarlehen gedämpfte Miete (aktuelle Ausgangsmiete 10 Euro/qm,) selbst tragen.

Beim Belegrechtsprogramm sollen die gleichen Bedingungen gelten, d.h. der Haushalt trägt bei entsprechendem Einkommensnachweis einen Mietpreis von 10 Euro/qm selbst.

2.1.8 Absicherung Mietausfälle und Mietschäden

Neben der Bindungsdauer liegt die größte Unsicherheit der Eigentümer*innen beim Thema (finanzielle) Sicherheit. Sowohl die Sorge um den Zustand der Eigentumswohnung als auch um Mietausfälle aufgrund der einkommensschwachen Mieter*innen veranlasste einige Interessenten dazu, die Wohnung lieber auf dem privaten/freien Mietwohnungsmarkt anzubieten. Das Angebot zur Betreuung bzw. Unterstützung der Mieter*innenhaushalte bleibt weiterhin ein wichtiger Baustein des Programms. Die Zuständigkeit liegt aktuell bei der Sozialpädagogische Integrationsunterstützung Wohnen (SIW). Da die SIW personell stark ausgelastet ist, wird geprüft, wie die sozialpädagogische Betreuung auch bei höherem Unterstützungsbedarf der Haushalte (quantitativ und qualitativ) durch bereits existierende Angebote, wie z. B. Unterstützung im Sozialraum (UnS) ergänzt und sichergestellt werden kann.

Da sich die Sorgen der Vermieter*innen eher auf einen finanziellen Nachteil beziehen, schlägt das Sozialreferat vor, das zur Absicherung für Mietausfälle und Mietschäden im Modell II (b) bereitgestellten Finanzmittel in Höhe von 46.000 (Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 03498, Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.2021) künftig für das Modell II und III zur Verfügung zu stellen. Es werden keine neuen Mittel benötigt.

2.1.9 Auftragsverwaltung der Belegrechtswohnungen

Gemäß Stadtratsantrag „Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchner Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen“ (Antrag Nr. 20-26 / A 03843, siehe Anlage 1) wurde das Sozialreferat aufgefordert, zu prüfen, ob die Verwaltung von Belegrechtswohnungen als Angebot an die Eigentümer*innen auch durch die Landeshauptstadt München selbst oder einen freien Träger ausgeführt werden kann.

Eine dauerhafte Verwaltung von einzeln über das Stadtgebiet verstreuten Wohnungen birgt einen hohen bürokratischen Arbeitsaufwand, der ohne entsprechende Personalzuschaltungen nicht geleistet werden kann. Wird diese Dienstleistung gewählt, müsste der Arbeitsaufwand durch eine deutliche Reduzierung der Prämie ausgeglichen werden. Damit sinkt die Attraktivität für die*den Eigentümer*in.

Das Kommunalreferat (KR) weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass mit der vom Stadtrat beschlossenen Neuorganisation des Wohnungsbestandes im Jahr 2012 das Eigentum der meisten städtischen Wohngebäude auf die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) übergegangen ist. Soweit Wohnhäuser in städtischem Eigentum verblieben, werden sie von den Wohnungsbaugesellschaften verwaltet. Damit ist beim Kommunalreferat nur noch ein sehr geringer selbst verwalteter Wohnungsbestand verblieben, der sich überwiegend in gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeobjekten befindet.

Der Vertragsservice und die technische Objektverwaltung von Privatwohnungen mit Belegrecht für die Landeshauptstadt München (LHM) stünde im Widerspruch zur Bündelung der Wohnungsbau- und Verwaltungskompetenzen bei den Wohnungsbaugesellschaften. Im KR wurden die Kapazitäten anhand der vertraglichen und technischen Betreuung nur der wenigen verbliebenen Immobilien bemessen. Darüberhinausgehende Kapazitäten für die Verwaltung von Belegrechten sind im KR nicht vorhanden. Das KR kann aus den genannten Gründen eine Verwalterfunktion im Münchner Belegrechtsprogramm nicht übernehmen.

Wie bereits unter 2.1.1 dargelegt, lehnt auch die GEWOFAG eine weitere Übernahme der Verwaltung von Belegrechtswohnungen ab.

Da der*dem Vermieter*in ein umfangreiches Unterstützungsangebot bei Problemen jeglicher Art vertraglich zugesichert wird, stellt sich die Frage, ob eine Verwaltung durch einen Dritten in einem zahlenmäßig relevanten, der Stellenzuschaltung gerechtfertigten Umfang von den Eigentümer*innen angenommen wird.

Das Sozialreferat schlägt daher vor, dieses Angebot zunächst in der Beratung mit Eigentümer*innen zu eruiieren und das Ergebnis als Grundlage für eine weitere Entwicklung in diese Richtung zu verwenden. Zu überlegen ist diesbezüglich die Einrichtung einer, z. B. trägergeführten, Fachstelle für Wohnraumakquise, die als Kooperationspartnerin der Landeshauptstadt München Belegrechtswohnungen in größeren Beständen erwirbt und verwaltet (vgl. 2.5).

2.1.10 Vorteile für Vermieter*innen

Das neue Belegrechtsprogramm gewinnt durch die Möglichkeit aus vielen verschiedenen Komponenten ein individuelles Belegrechtprogramm zusammenzustellen, deutlich an Attraktivität für Bestandshalter*innen und Einzeleigentümer*innen. Je nach Bedarf und Bedürfnissen, wie z.B. der Abzahlung eines Darlehens, ein Sanierungsfall, ein Hausbau oder einfach die Finanzierung der Rente können die Vertragspartner*innen ein für sich ideales Paket aus Bindungsdauer, Prämienauszahlung und Zielgruppe zusammenschnüren und werden dabei ausführlich von den Projektverantwortlichen beraten. So steht für eher zögerliche Vertragspartner*innen beispielsweise die Einmalbelegung und die Wahl eines München Modell Haushaltes zur Verfügung, für andere ist eine langjährige Bindung attraktiver. Alle Vertragspartner*innen erhalten Münchner Mietspiegelmiete plus eine attraktive Prämie, die sie sich je nach Bedarf jährlich oder einmalig auszahlen lassen können. Die Vertragspartner*innen sparen sich die aufwendige Suche nach einem Mieter*innenhaushalt bzw. Maklerkosten in Modell II und erhalten bei Problemen mit Mietrückständen und/oder Schäden an der Mietsache fachliche und finanzielle Unterstützung von der Landeshauptstadt München.

2.2 Säule Münchner Freiwillige e.V. (Wohnprojekt)

Die Kooperation mit dem Verein Münchner Freiwillige wird als eigene Säule / Programm definiert, da sich sowohl die Konditionen als auch das Verfahren und künftig auch die (primäre) Zielgruppe von denen des Belegrechtsprogramms unterscheidet.

Zwischen Sozialreferat und Münchner Freiwilligen e. V. wurde 2021 vereinbart, dass vom Verein ab 2022 jährlich 25 Wohnungen für das Belegrechtsprogramm an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration vermittelt werden.

Der Verein mietet im Rahmen seines Wohnprojekts Wohnungen an und vermietet diese dann an die Zielgruppen, primär an registrierte Geflüchtete, unter. In der Regel sind die Mietverhältnisse auf Dauer angelegt, allerdings werden auch Wohnungen angemietet, die nur mittelfristig zur Verfügung stehen. Vermieter*innen-Zielgruppe sind insbesondere Einzeleigentümer*innen mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis und / oder mit Bindungsablehnung. Eine Prämie für die zur Verfügungstellung von Wohnraum erhalten die Eigentümer*innen nicht. Der Verein bietet jedoch aufgrund seiner Funktion als Hauptmieter eine Art Rundum-Sorglos Vermietung für die Eigentümer*innen. Neben der Akquise ist ein Schwerpunkt der Tätigkeit die Verwaltung und Betreuung der Objekte. Bei Kündigung der Wohnung durch den Vermieter*in, akquiriert der Verein eine Nachfolgewohnung für diesen Haushalt. Somit verbleibt der Haushalt in Wohnraum.

Ziel des Vereins im Rahmen ihres Wohnprojekts ist der Erhalt des Bestands von aktuell rund 150 angemietet Objekten sowie dessen kontinuierlichen Ausbau.

Bislang bezuschusst die Landeshauptstadt Personalkosten in Höhe von jährlich 50.000 Euro für 25 Wohnungen aus Mitteln des Programms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ (Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 03498, Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.2021). Im Jahr 2022 konnten 40 Wohnungen unbefristet im Rahmen des Belegrechtsprogramms an registrierte wohnungslose Haushalte vergeben werden, davon 21 Wohnungen an Familien mit vier bis acht Personen. Bislang ist lediglich die Akquise von Wohnraum Bestandteil der Vereinbarung. Der hohe Aufwand, den die Objektverwaltung sowie die Korrespondenz mit Behörden, Hausverwaltungen etc. betrifft, wurde bei der Vereinbarung nicht berücksichtigt. Die anfallenden Tätigkeiten werden über ehrenamtliche Tätigkeiten und / oder mit Unterstützung einer Personalstelle aus eigenen Mitteln des Vereins geleistet.

Perspektive

Aktuell werden zu den 40 Belegrechtswohnungen noch 110 weitere Wohnungen im Wohnprojekt des Vereins mit vergleichbarer Zielgruppe verwaltet, die zu großen Teilen zu den Zielzahlen für das Belegrechtsprogramm gezählt werden könnten. Lediglich ein Teil der Wohnungen erfüllt nicht die Kriterien, z. B. Wohngemeinschaften oder Wohnungen, die sich außerhalb des Stadtgebietes befinden. Für die 110 Wohnungen finanziert der Verein aus eigenen Mitteln eine zusätzliche Stelle bzw. löst diese Aufgabe über ehrenamtliche Leistungen.

Die Münchner Freiwilligen sehen ein großes Potenzial im Segment der Wohnraumgewinnung von privaten Eigentümer*innen bzw. aufgrund der gut ausgebauten Netzwerke auch von mittelständigen bis größeren Bestandhalter*innen. Dieses kann jedoch aufgrund der personellen Auslastung

und der derzeit noch weitestgehend ehrenamtlichen Strukturen nicht annähernd ausgeschöpft werden.

Um dieses Wohnraumpotenzial sowie den aktuellen Wohnungsbestand von 160 Wohnungen sichern zu können, wäre eine weitere Personalbezugsschussung von 2,5 VZÄ für die Akquise und Hausbewirtschaftung sowie 0,5 VZÄ für die Steuerung des vorhandenen Personals erforderlich. Mit entsprechender Zuschaltung können nach Aussage der Münchner Freiwilligen ein Bestand von mindestens 200 – 300 Wohnungen langfristig gesichert werden. Ohne Personalzuschaltung wird sich der Bestand kontinuierlich verringern, weil keine Kapazitäten für die Akquise (weder für Wohnungen für „neue“ Haushalte noch für Nachfolgewohnungen nach Kündigung) vorhanden sind und über ehrenamtliche Helfer*innen diese Tätigkeiten nicht aufgefangen werden können.

Das Sozialreferat befürwortet den Ausbau der Kooperation insbesondere, da auch künftig der Fokus der Vermittlung primär auf den geflüchteten Personen liegen soll, die zwar noch in der dezentralen Unterbringung sind, jedoch aufgrund ihres Aufenthaltsstatus (sog. Statuswechsler*innen) nicht mehr verpflichtet sind in einer Unterkunft zu wohnen und so einerseits dringend benötigte Plätze im Unterbringungssystem blockieren, andererseits die Kostenübernahme nicht mehr von der Regierung erstattet wird und damit zu Lasten der Landeshauptstadt München geht. Mit der gezielten Vermittlung durch den Münchner Freiwilligen e. V., wird das System schneller entlastet.

Zudem hat eine Intensivierung der Kooperation sowohl wirtschaftlich als auch integrationspolitisch nachhaltige positive Effekte:

Vergleicht man die kommunalen Kosten eines Unterkunftsplatzes pro Jahr mit den Aufwendungen für Zuschuss und Mietzahlungen der Wohnungsbestände der Münchner Freiwilligen sind deutliche Einsparungen zu erkennen. In den 40 Wohnungen von 2022, die von den Münchner Freiwilligen für das Belegrechtsprogramm gewonnen werden konnten, wohnen insgesamt 169 Personen, dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 4 Personen. Die Miethöhe liegt im Durchschnitt bei rund 1.400 Euro im Monat je Haushalt, das sind 16.800 Euro im Jahr.

Demgegenüber werden für die Unterbringung in einem Flexi-Heim für einen vierköpfigen Haushalt rund 40.000 Euro/Jahr (= 10.000 Euro/Jahr pro Person bei Vollkostenübernahme inklusive Verpflegung, Reinigungskosten, Sicherheitsdienst etc.) veranschlagt.

In nachfolgender Tabelle 3 werden die Unterkunfts-kosten für 169 Personen mit den Kosten von 40 (169 Personen) Belegrechtswohnungen (Mietzahlungen und Zuschuss), die über die Münchner Freiwilligen (MF) akquiriert und verwaltet werden gegenübergestellt. Zudem werden die Kosten in den Folgejahren dargestellt. Als Datenbasis werden 4 Personen pro Wohnung mit einer Miethöhe von 16.800 Euro im Jahr angenommen sowie die Unterbringungskosten in einem Flexi-Heim.

	2023	2024	2025	2026
--	------	------	------	------

Anzahl Wohnungen (1 Wohnung = 4 Personen P)	40 (169 P)	50 (200 P)	60 (240 P)	70 (280 P)
Kosten MF				
Mietzahlungen (Jahr)	0,67 Tsd.	0,84	1 Mio.	1.18 Mio.
Zuschuss Personal MF (Jahr)	0,28 Tsd.	0,28	0,28 Tsd.	0,28 Tsd.
Summe Kosten	0,95 Tsd.	1.12 Mio.	1.28 Mio.	1.46 Mio.
Kosten Unterkunft (Jahr)	1.69 Mio.	2 Mio.	2.4 Mio.	2.8 Mio.
Einsparungen zugunsten MF	0,74 Tsd.	0,88 Tsd.	1.12 Mio.	1.34 Mio.

Tabelle 3 Vergleich der kommunalen Ausgaben für Unterbringung versus Belegrechtswohnungen über die Münchner Freiwilligen (MF).

Der Vergleich zeigt ein deutliches Einsparpotenzial kommunaler und staatlicher Mittel bei der Bezuschussung der Münchner Freiwilligen für ihre Tätigkeit Statuswechsler*innen in unbefristeten freifinanzierten Wohnraum zu vermitteln im Vergleich zu den Kosten für Unterbringung.

Zudem trägt die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum zur Integration geflüchteter Menschen in die Stadtgesellschaft bei. Das Leben in Unterkünften mit vielen anderen Menschen in prekären Situationen und ohne Perspektive führt schnell zu Frustration, Stress und Unsicherheiten. Die Umsetzung in dauerhaften Wohnen gibt insbesondere Familien wieder mehr Stabilität und Normalität und unterstützt die Einbindung ins Quartier.

2.3 Säule Bindungsverlängerung

Kommerzielle und gemeinnützige Bestandshalter*innen, deren Bestände aktuell über die Landeshauptstadt München gebunden sind, deren Bindungen aber in absehbarer Zeit auslaufen, sind die primäre Zielgruppen dieser Säule.

Ziel ist, die Bindungen langfristig zu erhalten, um sowohl die Bestandsmieter*innen zu schützen als auch die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München im Bestand zu sichern. Dieses Programm bedarf einer engen Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Je nach Bedarf und Ausgangslage der Bestandshalter*innen muss flexibel auf die Anforderungen eingegangen werden können, um Spielraum für eine weitere Kooperation anbieten zu können. Vorstellbar sind Mietbindungen und/oder der Erwerb von Belegrechte zur Belegung im Rahmen der Fluktuation. Konkrete Gespräche werden aktuell mit der Vonovia geführt, die ein großes Interesse an einer weiteren Kooperation mit der Landeshauptstadt München hat.

Dieses Modell kann insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen am Objekt attraktiv für Bestandshalter*innen sein. Das Sozialreferat prüft in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung konkrete Umsetzungsmöglichkeiten und stellt diese dem Stadtrat vsl. 2024 vor.

2.4 Säule Besondere Zielgruppen

Die vierte Säule umfasst unterschiedliche Zielgruppen des Sozialreferats, die besondere Bedarfe im Hinblick an Wohnraum haben und sich am Münchner Mietwohnungsmarkt selbst nicht versorgen können. Während für die einen Gruppen bereits vom Stadtrat genehmigte Konzepte vorliegen, sind für andere Zielgruppen noch konzeptionelle Inhalte zu erarbeiten.

Auszubildende (AzubiWohnen)

Der Bedarf nach eigenständigem Wohnen bei den Auszubildenden ist hoch. Eine eigene Wohnung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist während der Ausbildung für viele aber nicht zu finanzieren. Auszubildende mit einer eigenen Wohnung müssen häufig einen erheblichen Teil ihrer Ausbildungsvergütung und weitere Einkünfte für die Miete aufwenden.

Mit Beschluss der Vollversammlung am 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04651) hat das Sozialreferat den Grundstein für die Einrichtung des AzubiWerks München gelegt. Die Sicherung von Wohnraum für die Vergabe durch das AzubiWerk und die Übernahme des Finanzierungskostenanteils erfolgt im Rahmen des Erwerbs zielgruppenspezifischer Belegungsrechte durch die Landeshauptstadt München. 2023 konnten so 74 Belegrechte für eine Vergabe durch das AzubiWerk von der GEWOFAG erworben werden, weitere Projekte folgen. Eine Ausweitung auf Kooperationen mit privaten Eigentümer*innen und freien Trägern wird ebenfalls weiterverfolgt.

Berufsanfänger*innen (StarterWohnen)

Auch nach der Ausbildung fällt es Berufsanfänger*innen häufig schwer, sich auf dem Münchner Wohnungsmarkt eigenständig mit Wohnraum zu versorgen. Im Hinblick auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts München ist es von zentraler Bedeutung nicht nur als Ausbildungsstandort attraktiv zu bleiben, sondern auch die ausgebildeten Fachkräfte in München zu halten. Gerade für den Einstieg in den Münchner Wohnungsmarkt ist ein Angebot unbefristeten Wohnens in kostengünstigen, kleinen Wohnungen ohne Betreuungsangebot unerlässlich.

Neben den bisherigen Projekten der Landeshauptstadt München, die mit der GEWOFAG realisiert werden, wird derzeit die Bereitstellung von weiterem Wohnraum in dieser Wohnform im Rahmen von zielgruppenspezifischen Belegungsbindungen mit freien Trägern geprüft und konzeptionell entwickelt. Das Ergebnis wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

Fokusberufe

Zur Sicherung der Daseinsfürsorge in München soll ein Anreiz für Vermieter*innen geschaffen werden, ihre Wohnungen bevorzugt an Menschen mit Tätigkeit in den sogenannten Fokusberufen zu vermieten. Zu den Fokusberufen zählen insbesondere Menschen im sozialen Bereich:

Pflegeberufen (Altenpflege, Kinderpflege, Krankenpflege) und pädagogisches Personal wie Erzieher*innen und Lehrer*innen. Daneben zählen zu den Fokusberufen auch die Menschen, die für den Erhalt des öffentlichen Lebens von Bedeutung sind, wie Fahrer*innen des ÖPNVs.

Das Sozialreferat entwickelt für diese Zielgruppe ein Konzept, das dem Stadtrat gesondert zur Entscheidung vorgelegt wird.

2.5 Säule Freie Träger

Mit der Säule Freie Träger soll die freie Trägerlandschaft stärker bei der Versorgung und Vermittlung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen integriert werden. Programminhalte sind in Teilen erarbeitet, aber noch nicht endgültig abgestimmt. Aus Fachgesprächen zwischen verschiedenen Trägern der Wohnungslosenhilfe bzw. Wohlfahrtsverbände und dem Sozialreferat ist grundsätzlich ein Interesse zur Mitwirkung vorhanden, nennenswerte Ergebnisse konnten in den Runden Tischen aber bislang noch nicht erzielt werden.

Das Sozialreferat verfolgt im Grundsatz die Überlegung eine Fachstelle einzurichten, die über ein Trägerschaftsauswahlverfahren vergeben und bei einem freien Träger angesiedelt werden soll. Ziel ist es, Wohnungen für mietfähige wohnungslose Haushalte über den Bestand von privaten Vermietern oder großen Bestandshalter*innen (Kirchen, Versicherungen, Brauereien etc.) zu generieren, um damit das Wohnungslosensystem und die SOWON zu entlasten. Ggf. sind auch andere spezielle Zielgruppen denkbar, wie Jugendliche und Geflüchtete.

Die Einrichtung einer Fachstelle bei einem freien Träger der Wohnungslosenhilfe, bzw. einem Wohlfahrtsverband zielt darauf ab Netzwerke zu erschließen, die bislang über die städtischen Programme nicht erreicht werden. Die Einrichtung einer Fachstelle wird von der Verwaltung aufgegriffen und im Eckdatenbeschluss 2024 angemeldet. Der Antrag auf Förderung für eine Fachstelle Wohnraumakquise vom Katholischen Männerfürsorgeverein München e.V. vom 19.04.2023 ist damit ordnungsgemäß behandelt.

2.6 Zielzahlen und Ausblick der Programmerweiterung

Die vom Stadtrat festgelegten zu erreichenden Zielzahlen bleiben je Programm bestehen – und fließen in eine gemeinsame Bestandszahl zusammen. Konkret bedeutet das, das Programm Soziales Vermieten leicht gemacht und die Säule der Münchner Freiwilligen bedienen die Zielzahl des klassischen Belegrechtsprogramms mit einer Zielzahl von 100 Belegrechts-Wohnungen im Jahr. Die Zielzahl für das Programm AzubiWohnen liegt bei insgesamt 1.000 gebundenen Wohnungen bis Ende 2025. Für die anderen Säulen bzw. Zielgruppen, wie Fokusgruppen oder Berufsanfänger*innen werden zunächst keine Zielzahlen benannt. Erst mit einer konzeptionellen Verfestigung der Inhalte der Programme können hier konkrete Zielzahlen festgelegt werden. Übergeordnet ist das Ziel, die in Wohnen in München VII kommunizierten Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnen von 4.000 Wohnungen

im Jahr gemeinsam mit dem Neubau über das Bestandsprogramm des Sozialreferat zu erreichen.

Als ein künftiges Sonderprojekt prüft das Sozialreferat gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ob der Erwerb von bereits fertiggestellten, noch nicht belegten Beständen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Belegrechtsprogramm verknüpft werden kann, um preiswerte und bezahlbare Miethöhen zu erreichen. Aus Sicht des Sozialreferats ist bei der Belegung ebensolcher Objekte eine Mischung von Mieter*innen verschiedener Einkommensstufen für eine stabile Nachbarschaft wesentlich. Vorstellbar ist die Belegung mit Einkommensgruppen aus der EOF, dem München Modell Miete und dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Im Rahmen einer Pilotphase soll die Erprobung eines derartigen Belegrechtserwerbs sowie Belegung mit unterschiedlichen Einkommensstufen in Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung innerhalb der Laufzeit von Wohnen in München VII erprobt werden. Der Stadtrat wird über die Fortschritte im Rahmen der Umsetzung informiert.

3 Öffentlichkeitsarbeit

Das Belegrechtsprogramm muss weiterhin stark öffentlich beworben werden, um eine bessere Resonanz zu erhalten. Nachfolgende Ansätze werden dabei verfolgt.

3.1 Fachaustausch mit Akteure*innen der Immobilienwirtschaft und Politik

Zur Überprüfung der Zielerreichung in den einzelnen Programmen, und insbesondere für das Programm Soziales Vermieten leicht gemacht, soll in regelmäßigen Abständen ein Fachaustausch mit Akteure*innen aus Politik und Immobilienwirtschaft organisiert werden. Die Weiterentwicklung, neue Zugänge, angepasste Verfahren und aktuelle Erfahrungswerte werden in diesem Rahmen diskutiert und vermittelt sowie Ziele gemeinsam festgelegt.

3.2 Bewerbung der Programme

Zur Umsetzung der Ziele ist eine gute, gezielte Öffentlichkeitsarbeit (Radio, Presse, Workshops, Flyer und weitere) unabdingbar. Die Bewerbung des Bestandsprogramm erfolgt zum einen über die jeweilige Säule, wird in der öffentlichen Kommunikation aber nicht als Säule transportiert, um eine klare und unkomplizierte Bewerbung zu ermöglichen. Die Bewerbung der Einzelprogramme bietet sich an, da insbesondere die Programme Soziales Vermieten leicht gemacht und das AzubiWohnen bereits ihre eigenen Logos und Werbekampagne entwickelt haben.

Zudem ist angedacht, eine übergeordnete Werbungsstrategie, ohne den Hinweis auf ein spezielles Programm zu entwickeln.

Mit unterschiedlichen Slogans auf Flyern, im Internet und einschlägigen Fachmagazinen soll das Interesse der Eigentümer*innen geweckt werden. Die jeweils individuellen Möglichkeiten zur Kooperation werden in der Beratung mit den Interessent*innen geprüft und besprochen.

Ein effektiver Zugang zu Eigentümer*innen könnte über die Beilegung eines Flyers bei der jährlichen Versendung des Grundsteuerbescheids sein. Hier ist gemeinsam mit der Kämmerei zu prüfen, wie eine entsprechende Umsetzung schnellstmöglich erfolgen kann.

Zudem wird die Bewerbung auf Immobilienmessen wie EXPO-Real oder die Münchner Immobilienmesse vorgeschlagen, um die großen kommerziellen Bestandhalter*innen zu erreichen. Mit Hilfe von zufriedenen kommerziellen Bestandhalter*innen und Einzeleigentümer*innen sollen zudem weitere potenziellen Vertragspartner*innen erreicht werden z. B in Rahmen von Fachtagungen oder Workshops. Auch ein Presseartikel bietet sich hier an. Eine weitere Überlegung ist eine Vereinbarung mit der Stadtparkasse München, deren Träger die Kommune ist. Hier wäre es denkbar, Kund*innen mit Finanzierungsproblemen bezüglich ihrer Immobilie auf das Bestandsprogramm der Landeshauptstadt München aufmerksam zu machen.

Neben einem aussagekräftigen Internetauftritt sollten zur Bewerbung auch auf Presseartikel, Radiowerbung und Flyer zurückgegriffen werden.

Geprüft wird zudem die Installation eines Berechnungstools auf der Homepage, mit dessen Hilfe der*die Eigentümer*in bereits selbstständig verschiedene Kombinationen wählen und die individuelle Prämie unverbindlich eigenständig ausrechnen kann.

Zur Finanzierung der Werbekampagne stehen dem Sozialreferat aktuell 20.000 Euro im Programm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ zur Verfügung.

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 Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 5 beigefügt.

Die inhaltlichen Anmerkungen der Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats wurde in die Beschlussvorlage aufgenommen, die Stellungnahme ist als Anlage 6 beigefügt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund des hohen verwaltungsinternen Abstimmungsbedarfs nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die in der Folge erforderlichen Anpassungen (z. B. Verträge, Werbematerial, etc.) noch in 2023 umzusetzen, so dass ab Januar 2024 das Programm mit den neuen Modalitäten starten kann.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt der Anpassung des Belegrechtsprogramms auf zwei Modelle zu: Fortgeführt wird Modell II mit der Zielgruppe der registrierte Haushalte, neu hinzu kommt Modell III mit der Zielgruppe München Modell Berechtigte. Personalmehrbedarf (EOZF) wird gemäß Fallzahlschlüssel bei Bedarf im Eckdatenbeschluss angemeldet. Modell I mit der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte außerhalb der Einkommensstufen sowie Modell II (b) mit dem Zwischenmietverhältnis der GEWOFAG werden eingestellt.
2. Der Stadtrat stimmt dem Angebot einer Einmalbelegung und einer Belegung über Fluktuation, neben der bereits bestehenden Wiederbelegung, zu.
3. Der flexiblen Bindungslaufzeit von mindestens 15 bis maximal 80 Jahren im Belegrechtsprogramm wird zugestimmt.
4. Der Prämienberechnung und -höhe für die Wiederbelegung und Einmalbelegung sowie nach Zielgruppe, Wohnungsgröße und Eigentümer*innenstruktur wird zugestimmt.
5. Der flexiblen Auszahlungsmöglichkeiten der Prämie an die Vermieter*innen, einmalig oder jährlich, wird zugestimmt. Eine individuelle Auszahlung wird auf deren Umsetzbarkeit geprüft. Der Stadtrat wird darüber informiert.
6. Zur Absicherung bei Mietschäden und Mietausfällen steht ein Budget über 46.000 € dauerhaft zur Verfügung (VV vom 25.11.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20– 26/ V 03498). Der Stadtrat stimmt zu, das bislang ausschließlich für das Modell II (b) im Zwischenmietverhältnis mit der GEWOFAG zur Verfügung gestellten Budget auf Modell II umzuwidmen. Der Zweck der Mittel bleibt erhalten. Es werden keine neuen Mittel benötigt.
7. Der Einrichtung eines erweiterten Bestandsprogramms (Übergeordnetes Programm) des Sozialreferats wird zugestimmt. Eine Erweiterung der Säulen kann nach Bedarf erfolgen.
8. Das Sozialreferat wird beauftragt ein Konzept für die Fokusberufsgruppen zur Versorgung mit Wohnraum zu entwickeln. Das Ergebnis wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
9. Der konzeptionellen Entwicklung einer Fachstelle für Wohnraumakquise durch das Sozialreferat wird zugestimmt und dem Stadtrat im Jahr 2024 im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2025 zur Entscheidung vorlegt.

10. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Umsetzung der Säule Bestandsverlängerung in Kooperation mit einem kommerziellen Bestandshalter der Wohnungswirtschaft zu erproben. Der Stadtrat wird über das Ergebnis informiert.
11. Der Stadtrat stimmt der Umsetzung einer Mietpreisbindung unterhalb des Mietspiegels in den Programmen Soziales Vermieten leicht gemacht und Bestandsverlängerung zu.
12. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03843 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste und SPD / Volt-Fraktion vom 12.05.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03004 von Herrn Stadtrat Hans Hammer und Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling vom 09.08.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Die Beschlusspunkte 8., 9. und 10. dieses Beschlusses unterliegen 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
3. Bürgermeisterin

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 Fachstelle für gesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Kommunalreferat, KR-IM-GW
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, HAI-22
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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-03
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-W/T
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