



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 12.Mai 2023

## Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen: Das Münchner Belegrechtsprogramm zum Erfolg führen

### Antrag

Das Belegrechtsprogramm richtet sich an private Vermieter\*innen und Gesellschaften, die bereit sind, im Gegenzug für einen städtischen Zuschuss vertraglich gesicherten bezahlbaren Wohnraum an vom Wohnungsamt vorgeschlagene Haushalte zu vermieten, die dringlich eine Wohnung suchen.

Das Belegrechtsprogramm wird mit der Zielstellung überarbeitet, möglichst viele dauerhafte Belegrechte für registrierte, sozialwohnungsberechtigte Haushalte zu erwerben und wie bisher über das digitale Vergabeprogramm SOWON zu vermieten.

Folgende Aspekte sollen überarbeitet werden:

- Es soll für Vermieter\*innen die Möglichkeit geschaffen werden, mit einem einfachen Einmalbelegungsrecht erste Erfahrungen mit dem Programm zu sammeln. Dabei bindet sich der Vermieter vertraglich für die Belegung mit einem Haushalt, nicht jedoch für einen von vornherein festgelegten langen Zeitraum von 15 oder mehr Jahren.
- Die Vermieter\*innen erhalten vom Amt für Wohnen und Migration für den Abschluss von Mietverträgen für sozialwohnungsberechtigte Haushalte eine einmalige Prämie ausbezahlt. Die Höhe der Prämie richtet sich weiterhin nach der Art der Belegung.
- Die Verwaltung im Rahmen des Belegrechtsprogramms gesicherter Wohnungen kann künftig auf zwei Wegen erfolgen: Entweder durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder durch einen oder andere Träger, die einen entsprechenden Zuschuss für diesbezügliche Fachstellen erhalten. Bei Letzteren können vor allem Belegrechte für das AzubiWerk, für Wohnungslosen- und Geflüchteten-Projekte, für Junges Wohnen (Einstiegswohnen) oder Seniorenwohnen angebunden werden.
- Auf Wunsch des Vermieters/der Vermieterin, der so entlastet werden kann, soll die Option angeboten werden, dass für die gesamte Vertragslaufzeit eine städtische oder Träger-Verwaltung der Wohnung angeboten wird.

- Bei einem Ankauf von leeren, schon fertiggestellten oder im Rohbau befindlichen Wohnungen (auch aus SoBoN17 Gebieten) durch städtische Wohnungsbaugesellschaften soll überprüft werden, ob zur Sicherstellung bezahlbarer Mieten für die Einkommensgruppen der Einkommensorientierten Förderung, des München Modell Miete und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) eine Verknüpfung mit dem Belegrechtskaufprogramm hergestellt werden kann.
- Zur Sicherung der Daseinsvorsorge in München werden Belegrechte für Mangel- und Fokusberufe aufgenommen.
- Die Verhandlungen mit bestandshaltenden Wohnungsbaugesellschaften sind weiterzuführen und auszubauen, um Belegrechte mit langen Bindungsdauern zu erwerben. Hier können im Einzelfall gesonderte Prämien vereinbart werden.

Mit geeigneten Werbemaßnahmen sollen neue Zugänge zu potentiellen Vermieter\*innen gefunden werden, um regelmäßig auf das Belegrechtsprogramm aufmerksam zu machen.

Grundsätzlich können Belegrechte weiterhin innerhalb der Grenzen des jeweils gültigen Mietspiegels erworben werden.

Die an die Vermieter\*innen auszahlenden Mittel werden grundsätzlich von der Stadtverwaltung verwaltet.

Es wird in regelmäßigem Abstand ein Runder Tisch mit Bestandshaltern und Politik einberufen.

### **Begründung:**

Die Zahl der für eine Sozialwohnung registrierten Haushalte steigt kontinuierlich an. Inzwischen sind mehr als 25.000 Haushalte vorgemerkt. Der geförderte Wohnungsbestand mit rund 90.000 Wohnungen reicht nicht aus, um die gesamte Zielgruppe zeitnah zu versorgen. Die Neubauaktivitäten sind hoch, aber auch im Wohnungsbestand der freifinanzierten Wohnungswirtschaft müssen alle denkbaren Potentiale erschlossen werden, um bezahlbaren Wohnraum für die wohnungssuchenden Haushalte verfügbar zu machen.

Das Belegrechtsprogramm ist hierfür ein Baustein. Es sollte so breit und flexibel wie möglich angelegt sein, um ein möglichst attraktives Programm für Münchner Vermieter\*innen zu sein. Die Palette sollte von Einmalbelegungen bis zu frei zu vereinbarenden Bindungsdauern reichen. Aber auch die Erschließung weiterer Förderarten wie die des München Modells und des Programms Konzeptioneller Mietwohnungsbaus sollten eruiert werden, um unterschiedliche Haushalte ins bezahlbare Wohnen vermitteln zu können.

Es gibt gute Erfahrungen mit dem Einmalbelegungsrecht, wie die positive Bilanz der Münchner Freiwilligen zeigt. Es konnten von den Münchner Freiwilligen bisher rund 180 Wohnungen mit Erstbelegungsrecht angemietet werden. Dieser Ansatz sollte verfolgt werden und als Option für Vermieter\*innen eröffnet werden, die aus unterschiedlichen Gründen kein dauerhaftes Belegrecht an die Stadt München abtreten wollen.

Die Verhandlungen mit den Bestandshaltern sind weiterzuführen und auszubauen, um Belegrechte mit langen Bindungsdauern zu erwerben. Um die Bestandshalter zu erreichen und auf die Notwendigkeit einer guten Kooperation mittels Belegerechten hinzuwirken, ist ein regelmäßiger Runder Tisch mit Bestandshaltern und Politik ein möglicher Weg.

Die langfristig gesicherten Belegrechte sind eine planbare Größe für die Landeshauptstadt

München und daher weiterhin von grundlegender Bedeutung für die Versorgung der Münchnerinnen und Münchner mit bezahlbarem Wohnraum.

**Die Grünen – Rosa Liste**

Bernd Schreyer  
Clara Nitsche  
Sybille Stöhr  
Paul Bickelbacher  
Anna Hanusch  
Anja Berger  
Sophie Langmeier  
Marion Lüttig  
Florian Schönemann  
Christian Smolka  
Nimet Gökmenoglu  
David Süß  
Beppo Brem

Mitglieder des Stadtrates

**SPD/Volt Fraktion**

Christian Müller  
Anne Hübner  
Kathrin Abele  
Simone Burger  
Roland Hefter  
Christian Köning  
Cumali Naz  
Andreas Schuster  
Micky Wenngatz

Mitglieder des Stadtrates