

Telefon: 0 233-48777
Telefax: 0 233-989 48777

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Gesamtplanung Wohnen
S-III-S/GW

**Belegrechtsprogramm - Anpassung der
Rahmenbedingungen auf
Wohnungsunternehmen am Beispiel der Vonovia**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17504

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anpassung der Konditionen● Ausweitung der Rahmenbedingungen auf Wohnungsunternehmen● Beispiel Vonovia● längere Bindungsdauer (25 Jahre)
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Umsetzung bei der Vonovia● Zustimmung zur Anpassung der Rahmenbedingungen auf Wohnungsunternehmen
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Belegrechtsprogramm● Rahmenbedingungen● Wohnungsunternehmen
Ortsangabe	-/-

**Belegrechtsprogramm - Anpassung der
Rahmenbedingungen auf
Wohnungsunternehmen am Beispiel der Vonovia**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17504

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

In nachfolgender Beschlussvorlage werden dem Stadtrat erweiterte Rahmenbedingungen zu dem im Oktober 2018 beschlossenen aktuellen Belegrechtsprogramm vorgestellt. Diese sollen auf Grundlage der Verhandlungen mit der Vonovia hier im Grundsatz beschlossen werden und auch bei anderen Wohnungsunternehmen künftig Anwendung finden.

Zusammenfassung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820) wurden dem Stadtrat Konzept und Rahmenbedingungen des in Wohnen in München VI neu aufgelegten Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ vorgestellt und verabschiedet.

Zielsetzung des Programms ist es, über das Stadtgebiet verteilt, zusätzlich zum Neubau auch im Bestand preiswerten Wohnraum für städtische Dienstkräfte und Münchner Wohnungssuchende für zehn oder 15 Jahre zu sichern. Als Zielzahl sind jährlich 100 Wohnungen vorgesehen.

Ursprünglich war das neue Belegrechtsprogramm darauf angelegt, private Eigentümerinnen und Eigentümer zu akquirieren, die über einzelne Wohnungen verfügen. Durch die großangelegte Werbekampagne kam es zu großem Zuspruch in der Bevölkerung und das Interesse wurde auch bei größeren Wohnungsbauunternehmen geweckt.

Der Vonovia wurde das Programm vom Sozialreferat vorgestellt, woraufhin sie ihr Interesse an einer Kooperation mit der Landeshauptstadt München bekundete. Das Sozialreferat erachtet wiederum eine Zusammenarbeit mit der Vonovia für sehr sinnvoll, da so eine weitere Zielgruppe – Wohnungsunternehmen – ebenfalls angesprochen werden. Dies kann aus Sicht der Stadtverwaltung als Motivation für die Akquise weiterer Wohnungsunternehmen wirken und in der Folge zu mehr Vertragsabschlüssen im Belegrechtsprogramm führen.

1 Vertragsverhandlungen mit der Vonovia

Die derzeit beschlossenen Rahmenbedingungen (siehe Anlage 1) können nicht unmittelbar auf eine Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen übertragen werden, da sie ursprünglich nur für die private (Einzel-)Eigentümerin und den privaten (Einzel-)Eigentümer konzipiert waren. Eine Anpassung ist hier sinnvoll und wirtschaftlich. So sollen nun beispielsweise die Modelle I und II (b) hier nicht zum Tragen kommen.

Im Modell I sind die Zielgruppe potenzieller Mieterinnen und Mieter die städtischen Dienstkräfte oberhalb der Einkommensstufen I bis III. Hier bleibt abzuwarten, ob die städtischen Dienstkräfte im Modell I Interesse an den von der Vonovia angebotenen Wohnungen, insbesondere in den Gegenden Pasing, Laim und Freimann, haben. Weiter soll das Privileg der monetären und fachspezifischen Unterstützung auf zwei Jahre im Modell II (b) den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie städtischen Dienstkräften mit einem Einkommen der Zielgruppe des Modells II vorbehalten sein. Als Wohnungsunternehmen verfügt die Vonovia über genug Wirtschaftlichkeit, Wissen und Erfahrungen mit der Zielgruppe, um eine Vermietung ohne zusätzliche Unterstützung der GEWOFAG Holding GmbH umzusetzen. Hier kann die Landeshauptstadt München Fördermittel einsparen.

Die Zielgruppe in der Zusammenarbeit mit der Vonovia sollen Haushalte in den Einkommensstufen I bis III sein, hierbei insbesondere Alleinerziehende und Familien, also das Modell II (a).

1.1 Konkrete Konditionen mit der Vonovia

Im Konkreten wurden vom Sozialreferat folgende Konditionen mit der Vonovia verhandelt, vorbehaltlich dem noch notwendigen Stadtratsbeschluss:

- Die Vonovia stellt der Landeshauptstadt München/Sozialreferat mindestens 20 Wohnungen in 2020 und 40 Wohnungen als Zielgröße in 2021 aus ihrem Gesamtportfolio, voraussichtlich in den größeren Siedlungen in Pasing, Laim und Freimann, zur Belegung zur Verfügung.
- Die Laufzeit erhöht sich gegenüber der bisherigen Programmbedingungen über zehn oder 15 Jahre auf 25 Jahre.
- Die Prämie wird für die Vonovia über die Laufzeit fortgeschrieben, jedoch ohne zusätzliche Prämie für Modell II (a) (einkommensschwache Haushalte, bislang + 5.000 € bzw. + 7.500 €). Die Zielgruppe entspricht den der Bestandsmieterinnen und -mietern.
- Die Miete wird nach Mietspiegel auf Grundlage des Wohnungszustands kalkuliert.
- Die Betriebskosten müssen sich ebenfalls anhand des Mietspiegels überprüfen lassen. Abweichungen sind zu genehmigen.

- Die Vonovia darf keine Luxussanierungen durchführen und ermöglicht der Landeshauptstadt München eine diesbezügliche Prüfung.
- Die Organisation des Belegrechtsankaufs geschieht über einen Rahmenvertrag. Es wird keine Einzelverträge je Objekt/Wohnung geben.

1.2 Gegenüberstellung der Bindungsprämie für private Eigentümerin/Eigentümer und Vonovia

Die Bindungsprämie wird linear der bislang beschlossenen Werte für Laufzeiten von zehn und 15 Jahren auf nun 25 Jahre fortgeschrieben, siehe Tabelle.

Der Wohnungsbestand der Vonovia wird grundsätzlich und ausschließlich für 25 Jahre an die Landeshauptstadt München gebunden, während sich die private Eigentümerin bzw. der private Eigentümer für eine zehn- oder 15-jährige Bindungsdauer entscheiden kann.

Die Fortschreibung bezieht sich lediglich auf die Grundprämie. Die zusätzlichen Prämien für Modell II in Höhe von 5.000 Euro bei 10-jähriger Bindungsdauer bzw. 7.500 Euro bei 15-jähriger Bindungsdauer werden entsprechend oben genannter Konditionen bei Wohnungsunternehmen nicht angewandt.

Übersicht Prämien nach Laufzeit für die Vonovia

Bindungsdauer	Einmalige Bindungsprämie 1-Personen-Haushalt	Einmalige Bindungsprämie 2-Personen-Haushalt	Einmalige Bindungsprämie 3-Personen-Haushalt oder größer
10 Jahre*	10.000 €	18.000 €	26.000 €
15 Jahre*	15.000 €	27.000 €	39.000 €
25 Jahre	25.000 €	45.000 €	65.000 €

*gilt nur für private Eigentümerinnen und Eigentümer

2 Finanzierung durch Wohnen in München VI

Die Anpassung der Programmbedingungen wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Auf Grundlage der dargelegten erweiterten Konditionen bekommt die Vonovia für ihre 60 angebotenen Wohnungen in den Jahren 2020 und 2021 ca. 2,7 Mio. Euro (berechnet auf der Basis eines Durchschnittswertes von 45.000 Euro multipliziert mit 60 Wohneinheiten) als Prämie ausgereicht. Die Landeshauptstadt München kann sich im Gegenzug diese 60 Wohnungen in gutem Bestand mit bezahlbaren Mieten (aktuelle Durchschnittsmiete der Vonovia im ungebundenen Münchner Bestand (kein Modernisierungsbedarf): 7,50 Euro/m² Wohnfläche) für 25 Jahre sichern. Ein derartiger Umfang an Wohnungsbindungen wird sonst nur durch Neubau generiert.

Die Prämie in Höhe von rund 2,7 Mio. Euro ist wesentlich günstiger und damit wirtschaftlich eine gute Lösung.

Die Finanzierung der genannten Mittel ist bereits gesichert. Sie kann aus dem im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021 (Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) genehmigten Mitteln erfolgen, da die Raten von 2017 und 2018 aufgrund des verzögerten Programmstarts Ende 2019 nicht in Anspruch genommen wurden. Der Kostenansatz für 2019 ist nahezu komplett verfügbar. Die aufgrund der Kooperation mit der Vonovia benötigten Fördermittel können daraus gedeckt werden. Es werden keine neuen Finanzmittel benötigt.

3 Fazit

Die Ausweitung des Programms auf Wohnungsunternehmen stellt eine Win-Win Situation für alle beteiligten Akteurinnen und Akteure dar:

Mit der 25-jährigen Bindung kann eine lange Belegungsdauer für die Landeshauptstadt München garantiert werden, die sonst nur durch einen Neubau ermöglicht wird. Zudem sind die von der Vonovia angebotenen Wohnungen Bestandsbauten und folglich sehr kurzfristig verfügbar. Es muss nicht auf Neubauf Flächen ausgewichen werden, die im Stadtgebiet München rar sind.

Auch können so mehr Wohnungen, zusätzlich zum Neubau, für die Zielgruppe gewonnen werden, die den höchsten Prozentsatz der registrierten Haushalte ausmacht. Der Wohnungsbestand der Vonovia soll primär für die einkommensschwachen Haushalte der Einkommensstufen I bis III im Rahmen des Modells II (a) zur Verfügung stehen.

Mit einer aktuellen Durchschnittsmiete der Vonovia im ungebundenen Münchner Bestand von 7,50 Euro/m² Wohnfläche liegt diese deutlich unter den Mieten der bisher akquirierten Wohnungen im Rahmen des Belegrechtsprogramms. Hier wurden Mietspiegelmieten zwischen 13 und 15 Euro/m² Wohnfläche errechnet. Da die Mieterinnen und Mieter im Modell II eine monetäre Förderung analog einkommensorientierter Zusatzförderung (EOZF) erhalten, besteht hierin ein wirtschaftlicher Vorteil für die Landeshauptstadt München. Der Differenzbetrag zur analogen EOF-Miete reduziert sich gegenüber den bisher angebotenen Objekten. Im Gegensatz zu Wohnungen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern muss bei einer Anmietung bei der Vonovia eine wesentlich geringere Grundmiete bezuschusst werden. Der sich trotzdem ergebende Zuschussbedarf ist durch den Beschluss „Wohnen in München VI“ und die für das Belegrechtsprogramm zur Verfügung gestellten Kosten gedeckt.

Nachdem die Vonovia 60 Wohnungen bis 2021 zur Belegung zur Verfügung stellen will, wirkt sich ein Vertragsabschluss damit positiv auf die avisierten Zielzahlen aus.

Eine erfolgreiche Kooperation mit der Vonovia kann überdies ein Anreiz für weitere Wohnungsunternehmen sein, mit der Landeshauptstadt München zusammenzuarbeiten. Durch die Anpassung des Belegrechtsprogramms kann somit zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beigetragen werden.

Aufgrund der dargelegten Vorteile empfiehlt das Sozialreferat eine Ausweitung des Programms gemäß Vortrag. Das Programm soll mit dieser Vorlage grundsätzlich für Wohnungsunternehmen geöffnet werden.

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 und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 3 beigefügt. Der Antrag der Referentin wurde in Ziffer 2 entsprechend ergänzt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der dargestellten Anpassung des Konzepts des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ für Wohnungsunternehmen - wie in der Anlage 2 aufgezeigt - wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, der im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ bereitgestellten Finanzmittel einen Vertragsabschluss mit der Vonovia zu den genannten Bedingungen herbeizuführen. Die benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von insgesamt bis zu 2.700.000 Euro für das Jahr 2020 und 2021 stehen auf der Finanzposition 4030.935.7501.3 (Münchner Wohnungsbau, Belegrechtskauf) zur Verfügung.
3. Der Stadtrat stimmt weiteren Belegrechtserwerben mit Wohnungsunternehmen im Rahmen der gesicherten Finanzierung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ zu.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

An das Sozialreferat, S-GL-F/H

An das Sozialreferat, S-GL-F/H-PV (2x)

An das Sozialreferat, S-GL-F/H-AV

z.K.

Am

I. A.