

ANLAGE 3

**Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“
Aktuelle Daten zum Stand 30.06.2023**

1. Gesamtüberblick der Vertragsschlüsse und -aufhebungen

Seit Beginn des Programms in 2019 bis Juni 2023 wurden insgesamt 120 Verträge geschlossen. Davon wurden inzwischen 21 Verträge wieder aufgelöst, somit sind aktuell 99 Belegrechtsverträge aktiv und gültig.

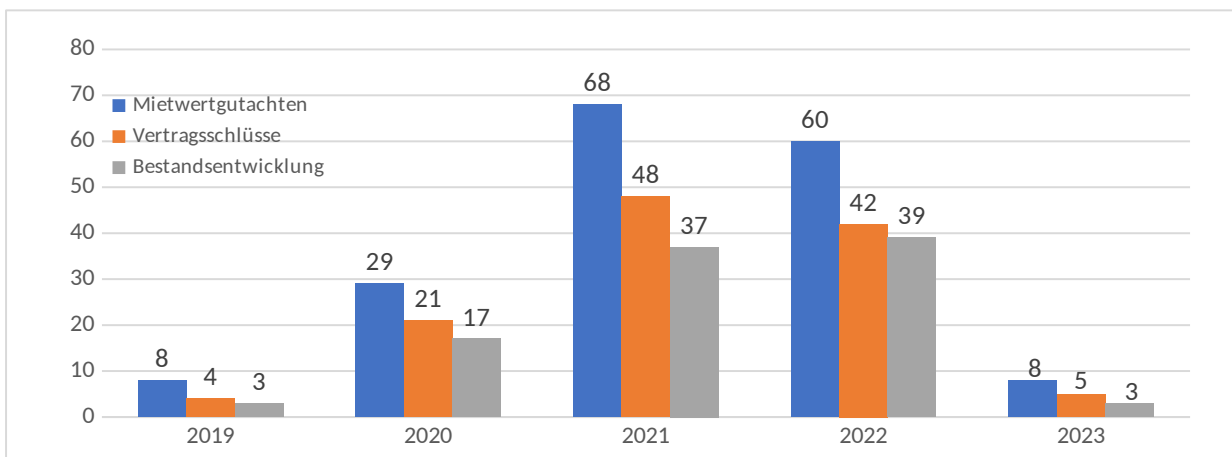


Abbildung 1 - Überblick der Entwicklung der Mietwertgutachten, Vertragsschlüsse und Bestände nach Jahren Bindungsdauer der Belegungsbindungsverträge nach Programmen (Stand 06/2023, S-III-S/GW)

Von den aktiven Verträgen laufen 90 im Modell II (a) mit einem direkten Mietverhältnis zwischen berechtigtem Haushalt und Vermieter*in. Im Modell I, mit der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte, sind 8 Verträge angesiedelt. Ein Vertrag wurde im Jahr 2020 im Modell II (b) mit dem Zwischenmietverhältnis durch die GEWOFAG geschlossen. Die vertraglich vereinbarten 60 Belegrechtswohnungen in Modell II von einem kommerziellen Bestandshalter (Vonovia) wurden bis Ende 2022 erworben.

Aufgrund der eingestellten Bewerbung des Programms, wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2023 lediglich 5 Verträge geschlossen. Davon zwei in Modell I, die wieder aufgehoben wurden, da kein*e Mietinteressent*in gefunden werden konnte. Da die Wohnungen im Münchner Umland lokalisiert waren, konnten die Vermieter*innen trotz Interesse nicht auf Modell II wechseln. Die allesamt privaten Einzelvermieter*innen sind auf den privaten Mietwohnungsmarkt ausgewichen.

2. Lage, Wohnungsgröße und Eingangsmiete

Von den 99 aktuell gebundenen Wohnungen findet sich der überwiegende Anteil (knapp 80%) in durchschnittlichen Lagen gemäß Münchner Mietspiegel. Der überwiegende Teil der Wohnungen hat zwei Zimmer (39 Wohnungen) und drei Zimmer (38 Wohnungen). Insgesamt können acht Wohnungen mit vier Zimmern oder mehr für (große) Familien verzeichnet werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei rund 66 m².

Die durchschnittliche Eingangsmiethöhe nach Münchner Mietspiegel liegt bei den bestehenden Belegrechtsverträgen seit 2019 im Modell I bei 14,03 €/m², im Modell II (a) bei 13,79 €/m².

3. Überblick über die Bindungsdauer und -prämie

18 der geschlossenen Belegungsbindungsverträge mit privaten Einzeleigentümer*innen wurden mit einer Bindungsdauer von zehn Jahren angelegt. Für 22 Wohnungen wurden Bindungen von 15 Jahren geschlossen. Im Modell I wurde meist die kürzere Bindungsdauer gewählt, Eigentümer*innen, die sich für Modell II entschieden, wählten häufiger 15 Jahre. Hinzu kommen 59 Wohnungen, die in Kooperation mit einem institutionellen Bestandshalter im Modell II für 25 Jahre gebunden werden.

Laufzeit [a]	I	II (a)	II (b)	Σ
10 Jahre	6	11	1	18
15 Jahre	2	20		22
25 Jahre		59		59
Gesamtergebnis	8	90	1	99

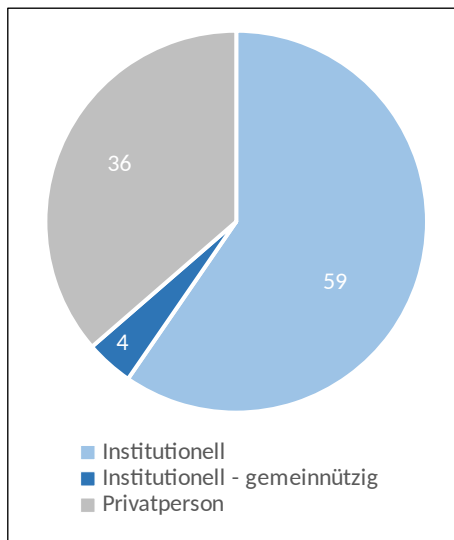
*Tabelle 1 - Bindungsdauer der Belegungsbindungsverträge nach Programmen
(Stand 06/2023, S-III-S/GW)*

Die Bindungsprämie richtet sich nach Modell, Bindungsdauer und Haushaltsgröße. Entsprechend kann sie eine Spannweite von 10.000 € bis 46.500 € betragen. Bis zum 30.06.2023 wurden für 99 Verträge Prämien in Höhe von 3.520.750 € ausbezahlt.

Die Auszahlungen für die restlichen Verträge werden im Laufe des Jahres abgerufen. Verzögerungen sind in den meisten Fällen ein Resultat aus den Vereinbarungen des Belegungsbindungsvertrags zur Auszahlung der Prämie. Hierin ist festgelegt, dass die Prämie erst dann ausbezahlt wird, sobald ein gültig unterschriebener Belegungsbindungsvertrag, ein rechtswirksamer Mietvertrag und die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegen, die zugunsten der Landeshauptstadt München über den Bindungszeitraum eingetragen wird. Die Eigentümer*innen veranlassen die Eintragung im Grundbuch für gewöhnlich erst nach Unterzeichnung des ersten Mietvertrags, um einen zusätzlichen finanziellen und verwaltungstechnischen Aufwand zu vermeiden, falls doch kein Vertragsschluss zustande kommt und der Belegungsbindungsvertrag aufgehoben werden sollte.

4. Überblick über die Vertragspartner*innen

Der größte Teil der gebundenen Wohnungen (59) sind über die kommerzielle Bestandhalterin Vonovia gebunden. Der Rahmenvertrag von 60 Wohnungen wurde mit Fristüberschreitung bis ins Jahr 2023 abgeschlossen. Aktuell steht ein zweiter Rahmenvertrag mit annähernd den gleichen Konditionen für 10 Belegrechtswohnungen kurz vor dem Abschluss. 4 Wohnungen wurden von gemeinnützigen Akteuren zur Verfügung gestellt. 36 Belegrechtsverträge wurden mit privaten Einzeleigentümer*innen geschlossen.



Der Fokus für die kommenden Jahren liegt auf der Akquise von allen drei Vertragspartnergruppen. Es zeigt sich, dass das Verfahren bei den Einzeleigentümer*innen in der Regel sehr strukturiert und gut abgestimmt läuft. Diese Zielgruppe trägt mit ihren Wohnungsangeboten auf dem privaten Wohnungsmarkt zur Münchner Mischung in den Stadtteilen bei. Die Akquise großer Bestandhalter*innen läuft schleppend. Das klassische Belegrechtsprogramm scheint für die private Immobilienwirtschaft und den lukrativen Münchner Mietmarkt nicht attraktiv genug.

Abbildung 2 - Anteile der Vertragspartner*innen

5. Wohnraumakquise durch den Verein Münchner Freiwillige e.V.

In den oben dargestellten Daten sind die 40 Belegrechtswohnungen, die über die Münchner Freiwilligen für das Programm gewonnen werden konnten, nicht enthalten, da das Verfahren und die Konditionen von dem städtischen Verfahren abweichen.

Zwischen Sozialreferat und Münchner Freiwilligen wurde 2021 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, mit dem Auftrag, ab 2022 jährlich 25 Wohnungen für die Belegrechte an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zu vermitteln. Bis Ende des Jahres 2022 konnten die Münchner Freiwilligen 40 Wohnungen für das Programm gewinnen - 15 mehr als festgelegt.

Der Verein ist ein wichtiger Kooperationspartner für das Belegrechtsprogramm, da er zwar für die gleiche Zielgruppe, aber mit anderen Konditionen Wohnraum akquiriert. Vorteil für die Vermieter*innen ist, dass sie keine Bindung eingehen und mit dem Verein als Hauptmieter gewerbliche Kündigungskonditionen sowie ein sicheres Mietverhältnis haben. Interessierte Eigentümer*innen, die aufgrund des vermehrten Sicherheitsbedürfnisses und/oder der festgelegten Bindung als soziale*n Vermieter*in dem Programm verloren gegangen wären, konnten durch den Verein Münchner Freiwillige e.V. aufgefangen werden.