



# Erwerb von Belegungsrechten durch die Landeshauptstadt München



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## Warum wir Belegrechte brauchen...

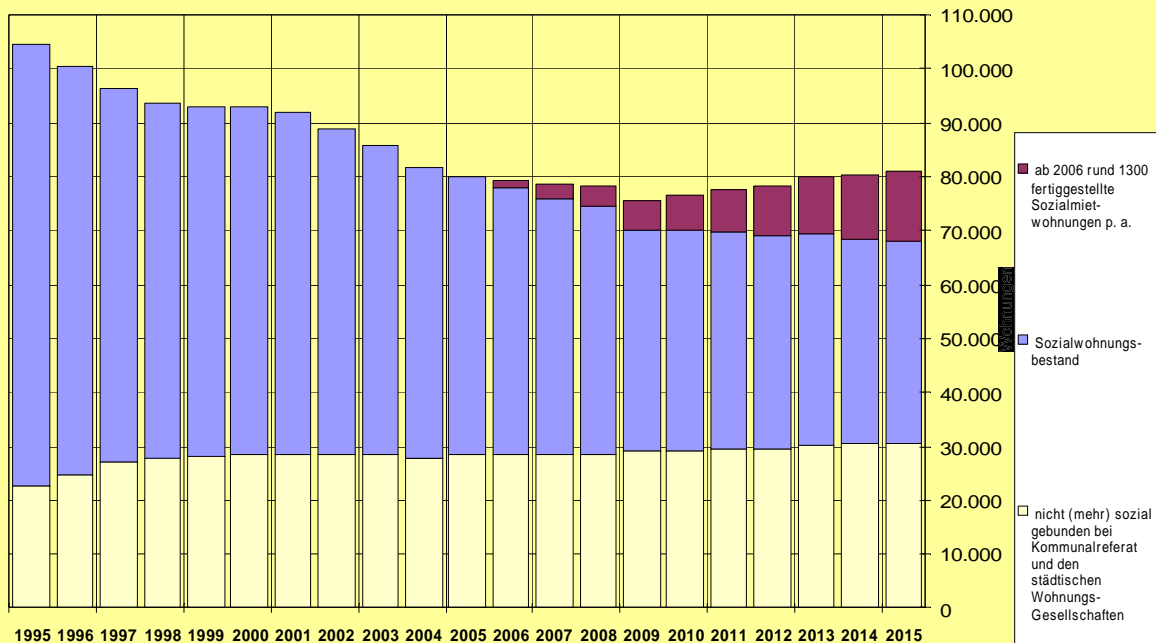


- **München** ist bundesweit einer der teuersten Wohnungsmärkte (Neuvermietung: 11,40 bzw. 12,24 EUR/ qm für Wieder- bzw. Erstvermietung )
- **Begrenztes Flächenpotential** – Neubau allein nicht ausreichend – **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand** bei Hauseigentümern, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- Aktuelle **Eingriffsreserve der LHM: ca. 80.000 Belegrechtswohneinheiten**; davon ca. 47.000 Sozialmietwohnungen
- **Bestandsrückgang der Sozialmietwohnungen** ohne Eingriff bis 2010 auf 40.000 Wohnungen; 2030: 36.000 Wohnungen



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Entwicklung der Eingriffsreserve



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2005



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## Ziele des Programms



- Entwicklung eines **Förderprogramms**, dass sowohl dem Anbieter (Landeshauptstadt München) als auch den Nachfragenden (Wohnungsunternehmen, Hauseigentümer etc.) nutzt --> **Win - Win**
- Erwerb von Belegungsbindungen im **Gesamtumfang von 25 Mio. EUR** in den kommenden 5 Jahren („Wohnen in München IV“ - Gesamtumfang des kommunalen Wohnungsbauprogramms: 625 Mio. EUR von 2007 bis 2011; 1.800 Wohneinheiten Miete und Eigentum )
- Langfristige **Stabilisierung der städtischen Eingriffsreserve** am Münchner Wohnungsmarkt
- Förderung von energetisch gut saniertem Bestand mit **geringen Nebenkosten**
- **Erfahrungen der LHM** sollen anderen interessierten Kommunen zur Verfügung gestellt werden.



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Warum jetzt und wie?



- Erwerb von Belegrechten – **innovative Möglichkeit** in einem dicht besiedelten, urbanen Lebensraum ohne Neubau bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den „**Münchner Mix**“ (bestmögliche Mischung von Einkommensgruppen, Kulturen und Ethnien - Vermeidung von Segregation) zu fördern.
- Thema schon lange diskutiert – **bisher fehlte ein konkretes Konzept**, das am Markt funktioniert.
- Das Programm muss zeitnah – **bevor der Mietmarkt spürbar anzieht** – umgesetzt werden.
- Die **Konditionen** sind gemeinsam mit den interessierten Wohnungsgesellschaften und Eigentümern erarbeitet worden.



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Der Vertrag



- Die **Landeshauptstadt München** erhält für einen zwischen den Vertragspartnern zu vereinbarenden Vertragszeitraum das **Belegrecht** an einer Wohnung (i.d.R. mindestens 15 Jahre).
- Dafür erhält der **Wohnungseigentümer** ein zinsloses Darlehen, das bei Vertragserfüllung (i.d.R. am Ende der Vertragslaufzeit) in einen **Zuschuss** umgewandelt wird.
- Zur **Kalkulation des Darlehens/ Zuschusses** sollen die folgenden Kriterien herangezogen werden:
  - Ortsübliche Grundmiete
  - Zu-/ Abschlag für Zustand der Wohnung
  - Städtische anerkannte ortsübliche Vergleichsmiete
  - Die im BayWoFG definierten Einkommensgruppen
  - Energetischer Zu-/ Abschlag
  - Belegungsprämie (Höhe richtet sich nach Belegungsart)
  - Belegungsdauer
  - Bedarf Wohnungstyp/ Lage



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**Beispiel:** Bj. 1973, 49 m<sup>2</sup>, gute Wohnlage, schlechter energetischer Zustand, Bewohner der Einkommensgruppe des Art.11 - Gr.1 (ehemals § 9 WoFG), 3er-Vorschlag für 20 Jahre



1 Ortsübliche Grundmiete	9,88 €/ m <sup>2</sup>
2 Zu-/ Abschlag für Zustand und Qualität der Wohnung	-1,00 €/ m <sup>2</sup>
3 Anerkannte ortsübliche Vergleichsmiete (1+2)	8,88 €/ m <sup>2</sup>
4 Höchstmiete vor energetischem Zu-/ Abschlag	6,75 €/ m <sup>2</sup>
5 Zwischensumme (Differenz Vergleichs- u. Höchstmiete)	2,13 €/ m <sup>2</sup>
6 Zu-/ Abschlag für energetischen Zustand	-0,70 €/ m <sup>2</sup>
6a davon 60% (gehen in Darlehensberechnung ein)	-0,42 €/ m <sup>2</sup>
6b davon 40% (wirken sich auf Höchstmiete auf)	-0,28 €/ m <sup>2</sup>
7 Zwischensumme (5+6a)	1,71 €/ m <sup>2</sup>
8 Belegungsprämie	1,00 €/ m <sup>2</sup>
9 <b>Zuschuss pro Monat (7+8)</b>	<b>2,71 €/ m<sup>2</sup></b>
10 <b>Darlehen</b> (einschließlich 5% Zuschlag wg. guter Lage) Der Betrag wird zu Beginn des Vertrages ausgezahlt; Barwert der Annuität!	<b>22.039 €</b> (450 €/ m <sup>2</sup> )
11 <b>Bewilligungsmiete (4+6b)</b>	<b>6,47 €/ m<sup>2</sup></b>



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## Mechanismen und Möglichkeiten



- Die **Kaltmiete** (ohne energetischen Zu- und Abschlag) entspricht in der Regel der anerkannten ortsüblichen Vergleichsmiete minus 20% (EKG 2 + 3: 15%, 10%); höchstens aber Ø 6,50 €/m<sup>2</sup> (8,25/9,25 €).
- Bei **gutem energetischen Standard: höhere Kaltmiete**, da Mieter weniger Nebenkosten zahlt. Bei **schlechtem energetischen Standard: geringere Kaltmiete**, da Mieter mehr Nebenkosten zahlen muss.
- Bei **energetischer Sanierung** durch den Vermieter während der Vertragslaufzeit ist nachträgliche Vertragskorrektur möglich.
- Beim Kauf des Belegrechts **ganzer Bestände** wird bei der Berechnung des Zuschusses von einer **jährlichen Fluktuation** ausgegangen, die mit der tatsächlichen Fluktuation abgeglichen wird.
- Bei Beständen mit aktuell **auslaufendem Belegrecht** der Stadt besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches zinsloses Darlehen dafür zu bewilligen, dass die Mietentwicklung in den belegten – und damit aus der Bindung fallenden – Wohnungen nicht ungünstiger verläuft als in den zur Belegung frei werdenden (**Mietpreisbindung**).



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



# Was ist bis heute geschehen? Aktueller Sachstand



- Bis heute konnten bereits **104 Wohneinheiten** in das Belegrechtskaufprogramm übernommen werden.
- Die Bewilligung für weitere **200 Wohneinheiten** ist aktuell in Bearbeitung.
- Breite Öffentlichkeit wurde über eine Pressekonferenz der 2. Bürgermeisterin, Berichterstattung in lokalen Medien (u.a. Süddeutsche Zeitung) und die Zeitschrift der Hauseigentümer (Haus & Grund) aktiviert.
- Ziel: **300 Wohneinheiten** pro Jahr



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Ansprechpartner



**Sozialreferat der Landeshauptstadt München**  
Amt für Wohnen und Migration

Bernd Schreyer  
Tel.: 089/ 233-40488  
E-Mail: [kompro.soz@muenchen.de](mailto:kompro.soz@muenchen.de)



Forschungsfeld Kommunale Konzepte: Wohnen  
gefördert durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung