



Ankauf von Belegungsrechten in privaten Mietwohnungsbeständen durch die Landeshauptstadt München



ExWoSt

Das Projekt wird im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) – ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – gefördert.

Die Landeshauptstadt München sucht Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen. Sie möchte mit ihnen einen Vertrag über Belegungsrechte von Wohnraum schließen. Zum gegenseitigen Nutzen.

Der Münchner Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Mieten sind hoch und für Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen kaum bezahlbar. Für diese Haushalte möchte die Landeshauptstadt erschwinglichen Wohnraum dauerhaft sichern. Der soziale Wohnungsbestand nimmt jedoch stetig ab, auch weil sich der Bund aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau weitgehend zurückgezogen hat. Der Neubau günstiger Mietwohnungen in München kann damit nicht Schritt halten – nicht zuletzt, weil die verbliebenen Flächenpotenziale knapp und teuer sind. Deshalb sucht die Landeshauptstadt private Hauseigentümer im gesamten Stadtgebiet, die der Stadt langfristige Belegungsrechte für bestehende Wohnungen zu fixierten Konditionen einräumen. Zielgruppen sind insbesondere einkommensschwächere ältere Menschen und Familien mit Kindern. Dafür bietet die Stadt einen attraktiven finanziellen Ausgleich.

Hauseigentümer und Stadt: beide Seiten gewinnen

So funktioniert es: Der Hauseigentümer räumt der Landeshauptstadt München Belegungsrechte an einem Kontingent von Wohnungen für 15, 20 oder 25 Jahre zu festgeschriebenen Miethöhen ein. Im Gegenzug erhält er einen einmaligen Betrag, der zwischen 250 und 750 € je qm Wohnfläche liegen kann.

Der Münchner Stadtrat hat 25 Millionen € für den Erwerb von Belegungsrechten im Zeitraum bis 2011 zur Verfügung gestellt. Sowohl die Stadt als auch die privaten Eigentümer sollen davon profitieren: Die Stadt erhält das Recht, die Wohnungen zu festgelegten Mietpreisen unter Marktniveau mit Wohnberechtigten zu belegen. Dafür bekommt der Eigentümer ein zins- und leistungsfreies Darlehen, das zu Beginn der zu vereinbarenden Vertragslaufzeit ausgezahlt wird. Dieses Darlehen, dessen Höhe sich an unterschiedlichen Kriterien (Qualität der Wohnungen/ Belegungsart/ Belegungsdauer) bemisst, wird bei Vertragserfüllung – nach Ablauf der Belegungsrechtsbindung – in einen Zuschuss umgewandelt.

Das Programm bietet Hauseigentümern und Wohnungsgesellschaften unter anderem auch die Möglichkeit, den von der Stadt zu Vertragsbeginn ausgezahlten Betrag ganz oder teilweise in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren, für die zusätzlich attraktive öffentliche Fördermittel zur Verfügung stehen. So werden Häuser und Wohnungen zukunftstauglich und die Nebenkosten bleiben für die Mieter erschwinglich.



Beispiele typischer Haushalte:

Gruppe 1: Rentnerpaar mit einem jährlichen Nettoeinkommen von 17.500 €

Gruppe 2: Familie mit zwei Kindern. Der Vater arbeitet als Dachdecker, die Mutter halbtags als Frisörin. Jährliches Nettoeinkommen 31.500 €

Gruppe 3: Familie mit drei Kindern. Vater Ingenieur. Mutter betreut die Kinder. Jährliches Nettoeinkommen 37.000 €



Wie erfolgt die Wohnungsbelegung?

Drei Varianten können vertraglich vereinbart werden:

- Direktbelegung durch das Amt für Wohnen und Migration
- Dreivorschlag durch das Amt für Wohnen und Migration, Auswahl des Mieterhaushalts durch den Hauseigentümer
- Eigenbelegung bei nachgewiesenen Einkommensobergrenzen des Miethaushalts, z. B. innerhalb einer Genossenschaft

Der Hauseigentümer entscheidet sich mit Vertragsabschluss für eine dieser Belegungsarten. Die Stadt honoriert durch ein entsprechend höheres Darlehen insbesondere die Möglichkeit zur Direktbelegung dringlichst zu versorgender Haushalte.



Welche Haushalte sind förderfähig?

Mehr als die Hälfte der Münchner Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigen.

Das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (Bay-WoFG) unterscheidet zwischen drei Einkommensgruppen, die aufgrund der jeweiligen Höhe ihres Nettoeinkommens und ihrer Lebenslagen eine unterschiedlich hohe Miete zahlen können. Entscheidet sich der Wohnungseigentümer für eine Belegung mit Haushalten in der niedrigsten Einkommensgruppe, zahlt die Landeshauptstadt ein deutlich höheres Darlehen als bei den förderfähigen Gruppen mit höherem Einkommen. Entsprechend variieren die Mietobergrenzen.



Beispiele möglicher Verträge

Beispiel A

Ein Hauseigentümer bietet 5 freie Wohnungen zu jeweils 65 qm Wohnfläche an. Durchschnittlicher energetischer Zustand. Ortsübliche Vergleichsmiete: 10,10 €. – Der Vertrag geht über 15 Jahre. Dreivorschlag des Amtes für Wohnen und Migration mit Haushalten der Einkommensgruppe 3.

Der Hauseigentümer erhält ein Darlehen bzw. einen Zuschuss von 86.500 €, ausgezahlt zu Vertragsbeginn. Die Bewilligungsmiete liegt bei 8,96 € je qm. Mieterhöhungen sind nach Verbraucherpreisindex alle drei Jahre möglich.

Beispiel B

Eine Wohnanlage mit 20 derzeit belegten Wohnungen, deren Sozialbindung in Kürze ausläuft. Durchschnittliche Wohnungsgröße: 60 qm; schlechter energetischer Zustand der Wohnanlage. Sanierung des Objektes kurz nach Vertragsbeginn. Ortsübliche Vergleichsmiete: 9,80 €. Jährliche durchschnittliche Umzugsfluktuation: eine Wohnung pro Jahr. Vertragsdauer: 20 Jahre, Direktbelegung mit Haushalten der Einkommensgruppe 1.

Der Hauseigentümer erhält ein Darlehen (der spätere Zuschuss) in Höhe von 402.000 €, das zu Beginn der Vertragslaufzeit ausgezahlt wird. Die Bewilligungsmiete liegt bei 6,01 € je qm. Nach Abschluss der zu Vertragsbeginn begonnenen energetischen Sanierungsmaßnahmen wird ein zusätzliches Darlehen in Höhe von 40.000 € ausgereicht und die Bewilligungsmiete auf 6,33 € angehoben. Mieterhöhungen sind nach Verbraucherpreisindex alle drei Jahre möglich. Während und zum Ende der Vertragslaufzeit werden tatsächliche und vereinbarte Fluktuation abgeglichen und das Darlehen bzw. die Laufzeit des Belegungsrechts entsprechend angepasst.



Kontaktaufnahme und Weg zum Vertrag

Haben Sie Interesse? Oder weitere Fragen? Rufen Sie uns einfach an. Oder schicken Sie uns ein Fax oder eine E-Mail:

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration

Ansprechpartner:

Herr Bernd Schreyer

Tel: 089/233-40304

Fax: 089/233-40447

E-Mail: kompro.soz@muenchen.de