



Das Belegrechtsprogramm der Landeshauptstadt München

„Soziales Vermieten leicht gemacht!“



Inhalt

Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt

Entwicklung des Münchner Bestandprogramms

Ziel und Anspruch

Fünf Säulen für mehr Flexibilität

Säule Soziales Vermieten leicht gemacht

Programmentwicklung

Ein Programm – viele Möglichkeiten

Prämienhöhe

Vorteile des Programms

Säule Münchner Freiwillige

Säule Bindungsverlängerung

Säule Zielgruppenbelegung

Säule Freie Träger

Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt

Mietpreisentwicklung

Erstvermietung: 22,27 €/qm 
Wiedervermietung: 19,21 €/qm
Durchschnittsmiete 14,58 €/qm

Zielzahl geförderter Wohnungsbau

→ 2.000 WE, sukzessiver
Anstieg bis 2028 

Wohnungsbestand

828.119 WE insg. (12/2022)
davon ca. 91.766 mit
Belegrecht = nur 11 %



Registrierte Haushalte

(02/2024) 

24.461 Haushalte,
48 % ≥ 3 Personen

Wohnungsvergaben

3.406 Vergaben in 2023
Prognose 2024: 3.500

Entwicklung des Münchner Bestandprogramms

Ziel des Bestandprogramms:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in Kooperation mit Akteuren aus der (privaten) Wohnungswirtschaft

Anspruch des Programms:

- Ein **flexibles Programm** mit individuell wählbaren Bausteinen, das auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Interessen der Münchner Vermieter*innen und der Münchner Wohnungssuchenden reagieren kann und im Bestand ein wertvolles Instrument für bezahlbaren Wohnraum ist.



Entwicklung des Münchner Bestandsprogramms

Fünf Säulen für mehr Flexibilität



Programmentwicklung

Start des Programms im Jahr 2019

Seit 2024 „Neustart“ des Programms mit überarbeiteter Konzeption

Ziel seit 2019: Sicherstellung von jährlich 100 Wohnungen für das Belegrechtsprogramm

Entwicklung Vertragsabschlüsse 2019 - 2023

Bestand SVLG Programm	106
davon	
Privatpersonen	40
Gemeinnützig / Institutionell	6
Institutionell	60
Bestand Münchner Freiwillige	59

Ein Programm – viele Möglichkeiten

- Bindungsdauer
 - Flexible Bindungsdauer ab 15 Jahren
 - Einmalbelegung ohne Bindung
 - Belegung i. Rahmen der Fluktuation
- Zwei Zielgruppen zur Auswahl
 - Registrierte Haushalte (Modell II)
 - München Modell Berechtigte (Modell I)
- Möglichkeit einer Mietpreisbindung (10 oder 15% unterhalb des Mietspiegels)
- Prämie als Bonuszahlung für die Bereitstellung einer Belegrechtswohnung
- Prämienauszahlung auf Wunsch einmalig oder jährlich

Prämienhöhe

- Die Prämienhöhe für ist abhängig von der Wahl des
 - Modells
 - Wohnungsgröße (und Anzahl der Wohnungen)
 - Bindungsdauer

Die Prämienhöhe kann daher zwischen 3.000 Euro (Einmalbelegung, Modell I, 1-Wohnraum- Wohnung) und 85.000 Euro (25 Jahre Bindung, Modell II, 4-Wohnraum-Wohnung) variieren.

Vorteile des Programms

- Attraktive Prämie
- Mietspiegelmiete
- Erstellung eines Mietwertgutachtens
- Sicherheiten für die*den Vermieter*in durch
 - Sozialpädagogische Unterstützung der Haushalte bei Bedarf
 - Finanzielle Unterstützung bei Mietschäden / Mietrückständen
- Vorschläge von Mieter*innen durch Vermieterempfehlung oder durch die Landeshauptstadt München
- Keine Maklerkosten
- Eine Anlaufstelle bei Fragen, Wünschen und Problemen





Säule Münchner Freiwillige e.V.

- Seit 2021 Kooperationspartner im Belegrechtsprogramm
- Akquise von Wohnraum im freifinanzierten Bestand für registrierte Haushalte (Fokus Statuswechsler in den Unterkünften) nach festgelegten Kriterien (z. B. keine WGs, Stadtgebiet München)
- Aktuell 59 Wohnungen für das Belegrechtsprogramm im Bestand

Säule Bindungsverlängerung

- Zielgruppe: Kommerzielle und gemeinnützige Bestandshalter*innen, deren Bestände aktuell über die Landeshauptstadt München gebunden sind, deren Bindungen aber in den kommenden Jahren auslaufen
- Ziel: die Bindungen weiterhin langfristig zu erhalten, um sowohl die Bestandsmieter*innen zu schützen als auch die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München im Bestand zu sichern.

Säule Zielgruppenbelegung

Die Säule umfasst unterschiedliche Zielgruppen des Sozialreferats, die besondere Bedarfe im Hinblick an Wohnraum haben und sich am Münchner Mietwohnungsmarkt selbst nicht versorgen können.

- Auszubildende (AzubiWohnen)
- Berufsanfänger*innen (StarterWohnen)
- Fokusberufe (aktuell in Planung)

Vielen Dank!