

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

- Interview -
08/2021

INTERVIEW | Soziales Vermieten leicht gemacht

Soziales Vermieten leicht gemacht

Interview mit Frau Monika Betzenbichler vom Amt für Wohnen und Migration der LH München



Erika Schindecker



Monika Betzenbichler

Mit Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI (2017–2021)“ hat die LH München anlässlich des hohen Bedarfs an gefördertem Wohnraum ein spezielles Konzept vorrangig für die Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Alleinerziehenden und Familien entwickelt, das gleichzeitig attraktiv für Wohnungseigentümer ist.

Für die Stadt wird es immer schwerer, in ausreichender Menge bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen, denn nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen finden kaum günstige Wohnungen, auch städtische Dienstkräfte haben zunehmend Schwierigkeiten auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Mit gravierenden Folgen für die gesamte Stadtgesellschaft.

Mit dem neuen Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ sucht das Amt für Wohnen und Migration am Gemeinwohl orientierte Vermieter, die bereit sind, einen Belegungsbindungsvertrag über ihre Wohnung/en mit der Stadt zu schließen.

Wir fragen nun die Verantwortlichen im Sozialreferat:

1. Frau Betzenbichler, erklären Sie unseren Wohnungsbesitzern die beiden Modelle und die Vorteile der Belegungsbindung.

Bei über 15.000 registrierten, suchenden Haushalten und jährlich rund 3.000 Vergaben müssen wir als Sozialreferat handeln und schnelle, flexible Lösungen entwickeln. Ein Lösungsansatz ist das Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“. Hier suchen wir gezielt nach Wohnungen im Bestand von sozialen Vermieterinnen und Vermietern, die der Landeshauptstadt München für 10 oder 15 Jahre ihre Wohnung zur Verfügung stellen. Wir unterstützen bei der Suche nach geeigneten Haushalten und haben hierfür zwei Modelle entwickelt:

Im **Modell I** wird ausschließlich an städtische Dienstkräfte vermietet. Beim **Modell II** sind alle Haushalte berücksichtigt, die im Amt für Wohnen und Migration registriert sind. In diesem Modell gibt es zusätzlich die Möglichkeit, ein zeitlich be-

fristetes Zwischenmietverhältnis mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG abzuschließen. Der Vorteil hierbei ist, dass die GEWOFAG die Mietzahlung übernimmt und die Stadt für Schäden und Mietausfälle aufkommt. Grundsätzlich kann im **Modell II** immer eine Betreuung integriert werden, die bestens in den sozialen Strukturen der Stadtverwaltung vernetzt ist. Sowohl die Haushalte als auch die Vermieterinnen und Vermieter werden so bedarfsgerecht unterstützt.

Bei allen Modellen erhält die Vermieterin/der Vermieter die Miete nach Mietspiegel und eine Prämie. Der vermittelte Haushalt erhält ggf. einen Mietzuschuss, um eine bezahlbare Miete sicherzustellen.

2. Welche Miete können die Vermieter verlangen, gibt es eine maximale Miethöhe und wie wird die Miete errechnet?

Hier in München gilt der Mietspiegel, an den auch wir im Rahmen des Belegrechtsprogramms gebunden sind. Bei 15 €/m²

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

- Interview – S. 2

08/2021

sind wir jedoch bei der Erstvermietungs-
miete ohne Nebenkosten gedeckelt.
Schließlich speisen wir uns beim Mietzu-
schuss aus kommunalen Geldern und rei-
chen noch eine Prämie aus. Im rechtlichen
Rahmen darf dann aber jede Vermieterin/
jeder Vermieter die Miete erhöhen.

Im Amt für Wohnen und Migration sind
wir in der glücklichen Lage, ein techni-
sches Fachteam zu haben, das uns im Be-
legrechtsprogramm unterstützt. Wird also
eine Wohnung angeboten, übergeben wir
den Vorgang an unsere technische Abtei-
lung. Die Architektin nimmt dann das
Aufmaß, vermisst und bewertet also die
Wohnungen professionell und berechnet
die Miete nach dem aktuell geltenden
Mietspiegel. Die Eigentümerinnen und Ei-
gentümer erhalten im Anschluss das Gut-
achten.

3. Ist die Landeshauptstadt Mieterin und dürfen sich die Vermieter die Mieter selbst aussuchen?

Die Landeshauptstadt München ist weder
Vermieterin noch Mieterin. Es besteht
immer ein direktes Mietverhältnis zwi-
schen Eigentümerin/Eigentümer und
dem Mieter/innen mit Ausnahme der
zeitlich befristeten Kooperation mit der
GEWOFAG. Allerdings unterstützen wir
bei der Suche nach einem geeigneten
Haushalt. Die Wohnung wird im Modell
I auf der stadtbetriebenen Plattform MI-
WON (MitarbeiterInnenWohnen) und bei
Modell II auf der Plattform SOWON (So-
ziales Wohnen online) veröffentlicht. Auf
diese haben nur registrierte Haushalte
Zugriff. Auch können sich nur berechtigte
Haushalte die Wohnung ansehen und
sich darauf bewerben. Wir wollen eine
Unter- sowie eine Überbelegung unserer
Belegrechtswohnungen vermeiden. Die
Wohnung ist dann eine Woche auf der
Plattform zu sehen und in dieser Zeit
können sich interessierte Haushalte mit-
tels eines einfachen Klicks bewerben. Alle
technischen Vorgänge übernehmen wir
für die Vermieterin und den Vermieter.
Nach einer Woche werden dann die fünf
dringlichsten Haushalte – hier wird nach
sozialen Kriterien entschieden – mit der
Vermieterin/dem Vermieter zusammen-
geführt. Die Besichtigungstermine wer-
den ohne Zutun der Stadt vereinbart und
idealerweise findet die Vermieterin/der

Vermieter seinen künftigen Mieterhaus-
halt. Ist dem nicht der Fall, kann die
Wohnung nochmals online veröffentlicht
oder das Modell gewechselt werden.

4. Können Vermieter auch eine Eigenbedarfskündigung aussprechen? Und was passiert bei einer Kündigung durch die Mieterin/den Mieter oder durch den Vermieter?

Während der Bindungsdauer ist eine Ei-
genbedarfskündigung durch die Vermie-
terin/den Vermieter ausgeschlossen. Wir
wollen unseren registrierten Haushalten
die Möglichkeit eines langfristigen Miet-
verhältnisses geben. Kündigt die Miete-
rin/der Mieter, stellen wir die Wohnung
wieder online und suchen erneut nach in-
teressierten Haushalten.

5. Was passiert mit dem Mietvertrag nach Ablauf der Belegungsbindung und wie lange ist die Bindungsdauer?

Nachdem ein zivilrechtlich gültiger, unbe-
fristeter Mietvertrag geschlossen wird,
läuft dieser nach Ablauf der Bindungsdau-
er weiter. Die Bindungsdauer für private
Eigentümerinnen und Eigentümer beträgt
10 oder 15 Jahre. Bei größeren Bestands-
haltern können wir diese auf 25 Jahre
ausweiten.

6. Kann man das Programm auch in Anspruch nehmen, wenn die Wohnung/en außerhalb Münchens liegen?

Momentan wird das Belegrechtspro-
gramm nur für Wohnungen in der Stadt
München angeboten. Da wir aber sehen,

dass ein nicht unerheblicher Teil unserer
städtischen Dienstkräfte es sich vorstellen
kann, im Großraum, also S-Bahn-

bereich Münchens zu woh-
nen und dies zum Teil
auch tut, streben wir ei-
ne Ausweitung des Be-
legrechtsprogramms
an. Hierüber wird aller-
dings noch der Stadtrat,
voraussichtlich im Herbst,
entscheiden.



7. An wen können sich unsere Leser bei Interesse wenden?

Weitere Informationen zu unserem Beleg-
rechtsprogramm sind auf unserer Website
www.muenchen.de/sozialesvermieten zu
finden. Dort stehen auch alle Kontakt-
möglichkeiten meiner Mitarbeiterinnen:
E-Mail:
belegrechtsprogramm@muenchen.de
oder telefonisch unter 0 89-23 34 8777.

Frau Betzenbichler, vielen Dank für das
Gespräch.

*Das Gespräch mit Frau Betzenbichler
führte*

*Erika Schindecker
Sendlinger Str. 21/VI
80331 München
Tel. +49 89 2603566
Fax: +49 89 2607881*

*E-Mail:
info@baugenehmigung-muenchen.info
Internet:
www.baugenehmigung-muenchen.info*