

Telefon: 0 233-40400

## **Sozialreferat**

Amt für Wohnen und Migration  
Fachbereich Gesamtplanung  
Wohnen

### **Bindungsverlängerung im Bestand Kooperation mit einem großen Bestandshalter**

#### **Bindungsverlängerung vorantreiben – bezahlbare Wohnungen langfristig sichern!**

Antrag Nr. 20-26 / A 05733 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste – Volt  
vom 03.07.2025

#### **Konzeptionelle Überarbeitung des Münchener Belegrechtsprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084  
Auftrag aus dem Beschluss (Antragsziffer 11)

#### **Rettungsprogramm sozialer Wohnraum V – Wohnungen mit auslaufenden Bindungen rekommunalisieren**

Antrag Nr. 20-26 / A 05901 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München  
vom 11.09.2025

#### **Rettungsprogramm sozialer Wohnraum VI – Belegrechte reformieren, dauerhaft gebundenen Wohnraum sichern**

Antrag Nr. 20-26 / A 05902 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München  
vom 11.09.2025

#### **Geförderten Wohnraum sichern**

Antrag Nr. 20-26 / A 05957 von der SPD-Fraktion  
vom 30.09.2025

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17910**

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 11.12.2025 (VB) Öffentliche Sitzung**

#### **Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Beschluss des Stadtrates vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084) zur Umsetzung eines Programms zur Bestandsverlängerung Antrag Nr. 20-26 / A 05733 der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste – Volt vom 03.07.2025 Antrag Nr. 20-26 / A 05901 von der Die Linke / Die PARTEI vom 11.09.2025 Antrag Nr. 20-26 / A 05902 von der Die Linke/Die PARTEI vom 11.09.2025 Antrag Nr. 20-26 / A 05957 von der SPD-Fraktion vom 30.09.2025
<b>Inhalt</b>	Konzept zur Umsetzung von Bindungsverlängerung bei Beständen, die zeitnah aus der Bindung fallen, um diese weiterhin als Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München zu sichern und Bestandsmieter*innen zu schützen Umsetzung einer Bindungsverlängerung in Kooperation mit einer kommerziellen Bestandshalterin
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungs-vorschlag</b>	Zustimmung zum Konzept der Bindungsverlängerung und seiner Umsetzung Zustimmung zur Bereitstellung von Mitteln, um eine Umsetzung zu ermöglichen
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Bindungsverlängerung Bestand Geförderte Wohnungen Bezahlbares Wohnen EOF
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Bindungsverlängerung im Bestand  
Kooperation mit einem großen Bestandshalter**

**Bindungsverlängerung vorantreiben  
– bezahlbare Wohnungen langfristig sichern!**

Antrag Nr. 20-26 / A 05733 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste – Volt  
vom 03.07.2025

**Konzeptionelle Überarbeitung des Münchener Belegrechtsprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084  
Auftrag aus dem Beschluss (Antragsziffer 11)

**Rettungsprogramm sozialer Wohnraum V – Wohnungen mit auslaufenden Bindungen  
rekommunalisieren**

Antrag Nr. 20-26 / A 05901 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München  
vom 11.09.2025

**Rettungsprogramm sozialer Wohnraum VI – Belegrechte reformieren, dauerhaft  
gebundenen Wohnraum sichern**

Antrag Nr. 20-26 / A 05902 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München  
vom 11.09.2025

**Geförderten Wohnraum sichern**

Antrag Nr. 20-26 / A 05957 von der SPD-Fraktion  
vom 30.09.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17910**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.12.2025 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Zusammenfassung und Herleitung des Konzepts .....	3
2. Ausgangslage .....	5
3. Säule Bindungsverlängerung .....	5
3.1 Zielgruppen des Programms .....	6
3.2 Grundsätze der Bindungsverlängerung .....	7

3.2.1	Bindungsdauer und Fluktuation.....	7
3.2.2	Gesamtbestand und Belegungsrechte .....	8
3.2.3	Prognose Mietsteigerung .....	8
3.2.4	Mietspiegelunterschreitung und ortsübliche Vergleichsmiete .....	8
3.2.5	Ausgleichszahlung für die Bindungsverlängerung.....	9
3.2.6	Sicherheiten für die Landeshauptstadt München .....	9
4.	Umsetzung der Bindungsverlängerung anhand eines konkreten Projekts mit einem*r privaten Bestandshalter*in.....	10
5.	Aktuelle Herausforderungen/Problematik .....	10
6.	Ziele/Maßnahmen, Nutzen .....	10
7.	Entscheidungsvorschlag .....	10
7.1	Finanzierung und Umsetzung im Haushalt .....	10
8.	Klimaprüfung .....	11
9.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	11
II.	Antrag der Referentin .....	13
III.	Beschluss.....	14

## I. Vortrag der Referentin

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden die Grundsätze des Konzepts Bindungsverlängerung und die Finanzierung vorgestellt. In einer weiteren Beschlussvorlage wird die Umsetzung des Konzepts Bindungsverlängerung in die Praxis in Kooperation mit einer Bestandshalterin vorgeschlagen (nichtöffentliche Beschlussvorlage, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17912).

### 1. Zusammenfassung und Herleitung des Konzepts

Bezahlbarer Wohnraum in der Landeshauptstadt München ist knapp, gleichzeitig steigt die Zahl der Bürger\*innen, die Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, kontinuierlich an. Mit 92.322 gebundenen Wohnungen (Stand März 2025) stehen der Landeshauptstadt München rund 11 % des gesamten Wohnungsbestandes im Stadtgebiet für die Zielgruppe der registrierten Haushalte zur Verfügung. Insgesamt 25.563 Haushalte sind aktuell (Stand Mai 2025) im Amt für Wohnungen und Migration registriert, die auf eine geförderte Wohnung warten. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 3.035 Wohnungen vergeben (Prognose 2025: 3.100). Neben den Wohnungen, die bereits gebunden sind, kommt über den Neubau jährlich ein weiterer Anteil an geförderten Wohnungen hinzu.

Demgegenüber verliert die Landeshauptstadt München jedes Jahr geförderte Wohnungen an den freien Wohnungsmarkt. In den nächsten sechs Jahren werden aufgrund auslaufender Bindungen rund 3.300 Wohnungen dem geförderten Wohnungsmarkt entzogen. Erschwerend hinzu kommen sinkende Fördermittel des Freistaats für den EOF (Einkommensorientierte Förderung)-geförderten Wohnungsbau. Statt dem Bau von 1.000 EOF-Wohnungen jährlich reduziert sich aufgrund der Haushaltsslage des Freistaats die Anzahl der EOF-geförderten Wohnungen auf rund 500 pro Jahr in den nächsten Jahren. Folglich stehen auf unabsehbare Zeit weniger als die Hälfte an geförderten Wohnungen zur Vergabe im Neubau zur Verfügung. Gleichzeitig wird auch die Fluktuation in den Bestandsangeboten bezahlbarer Alternativen zurück gehen.

Angesichts dieser Situation sieht das Sozialreferat einen dringenden Handlungsbedarf. Mit der (vorläufigen) Einstellung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ im Rahmen der Konsolidierung verliert das Sozialreferat zunächst die Möglichkeit, Bestandswohnungen für den bezahlbaren Wohnungsbau auf dem freien Wohnungsmarkt zu akquirieren. Einer Wiederaufnahme des Programms unter reformierten Rahmenbedingungen, wie im Antrag Nr. 20-26 / A 05902 vom 11.09.2025 der Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI (Anlage 2) gefordert, steht die Landeshauptstadt München kritisch gegenüber.

Zum einen ist die Sinnhaftigkeit einer ausschließlichen Förderung von bereits sozial agierenden Akteur\*innen wie Genossenschaften und Mietshäusersyndikaten fraglich, da es andere Akteur\*innen in der Wohnungswirtschaft ausschließt, die es aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum dringend benötigt.

Zum anderen ist eine unbegrenzte dauerhafte Bindung rechtlich nicht möglich. Nach aktuellem Stand können Belegungsbindungen analog der Gebäudelebensdauer maximal auf 55 Jahre festgesetzt werden.

Zur Umsetzung des Projekts ist aus Sicht des Sozialreferat mindestens ein mittlerer zweistelliger Millionenbetrag anzusetzen. Angesichts der aktuellen Haushaltsslage ist der Antrag zum aktuellen Zeitpunkt nicht umsetzbar.

Eine „Rekommunalisierung von Wohnungen mit städtischen Bindungen“, für die sich die Stadtratsfraktion die Linke / Die PARTEI in ihrem weiteren Antrag Nr. 20-26 / A 05901

vom 11.09.2025 (Anlage 3) ausspricht, wurde vom Sozialreferat aufgegriffen, bedarf aber aus Sicht der Verwaltung einer umfangreicherer Detailprüfung, die nicht ad-hoc umgesetzt werden kann. Folgende erste Einschätzung ergibt sich aus Sicht der Verwaltung:

Ein Ankauf durch die Münchner Wohnen über eine Stiftung würde dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern, so die Antragssteller\*innen. Diese Argumentation ist unbestritten. Eine „Rekommunalisierung“ ist jedoch nicht umsetzbar, da die Bestände nicht im kommunalen Eigentum sind oder waren und es somit keine Rechtsgrundlage gibt, kommerzielle Bestandshalter\*innen zu einem Verkauf ihrer Immobilie aufzufordern. Sollte ein freiwilliges Interesse an einem Verkauf nach Bindungsende vorliegen, fehlen der Landeshauptstadt München aktuell die finanziellen Mittel, die für einen Ankauf benötigt werden würden. Eine Schätzung der erforderlichen Höhe ist kaum möglich. Je nach Größe des Bestands geht das Sozialreferat von einer Höhe von einem mindestens zweistelligen Millionenbetrag aus – pro Ankauf und in Abhängigkeit des Umfangs. Das im Antrag vorgeschlagene Stiftungsmodell ist sehr komplex und bedarf einer intensiven Prüfung. Das Sozialreferat schlägt vor, eine Umsetzung eines Ankaufs zu prüfen und den Stadtrat über das Ergebnis zu unterrichten.

Gemäß den Anträgen der Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste – Volt vom 03.07.2025 (Anlage 1) sowie der SPD-Fraktion vom 30.09.2025 (Anlage 4) sieht das Sozialreferat hingegen Potential in Bindungsverlängerungen bei bereits geförderten Beständen, deren Wohnungsbindungen in absehbarer Zeit enden. Durch eine Verlängerung der Bindung können Sozialwohnungen erhalten und Bestandsmietere\*innen vor deutlichen Mieterhöhungen geschützt werden. Einen Vorteil der Bindungsverlängerung im Gegensatz zu einem reformierten Belegrechtsprogramm analog dem Antrag Nr. 20-26 / A 05902 sieht das Sozialreferat darin, dass die Bestände bereits seit vielen Jahr(zehnt)en gebunden sind, die Bestandshalter\*innen somit sowohl die Zielgruppe als auch das gesamte (SOWON-Auswahl)-Verfahren kennen (Städtische Plattform Soziales Wonen Online – SOWON).

Auch das Programm Bindungsverlängerung benötigt zur Umsetzung ein Finanzvolumen von mehreren Millionen Euro, die aktuell nicht bereitstehen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084) wurde im Rahmen der konzeptionellen Überarbeitung des Belegrechtsprogramms ein übergeordnetes Bestandsprogramm beschlossen. Eine Programmsäule sieht die Entwicklung eines Konzepts zur Bindungsverlängerung vor. Zu diesem konkreten Thema liegen zudem die genannten Stadtratsanträge von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste – Volt (Antrag Nr. 20-26 / A 05733) und der SPD-Fraktion (Antrag Nr. 20-26 / A 05957) vor. Beide Anträge werden im Rahmen dieser Vorlage behandelt.

Der Antrag der SPD-Fraktion beinhaltet neben der Bindungsverlängerung das Thema Wohnbauförderung. Die Beantwortung liegt federführend beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Unter Ziffer 9 dieser Vorlage, liegt diesbezüglich die Stellungnahme des Referats vor. Darüber hinaus wird diese Thematik in dieser Beschlussvorlage nicht weiterverfolgt.

Die vorliegende Beschlussvorlage stellt nachfolgend die Inhalte und Rahmenbedingungen des Konzepts der Bindungsverlängerung im Grundsatz vor. Die Bedingungen wurden im Zuge der Verhandlungen mit einer Bestandshalterin entwickelt, die der Landeshauptstadt München eine Verlängerung ihres Gesamtbestands angeboten hat. Zudem befand sich das Sozialreferat im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung im Austausch mit anderen Kommunen, die bereits das Konzept Bindungsverlängerung umsetzen.

Mit der Einführung des Konzeptes Bindungsverlängerung wird ein effektives und nachhaltiges Instrument geschaffen, bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu sichern und Bestandsmietere\*innen zu schützen. Bestandshalter\*innen, deren aktuell gebundene Bestände in absehbarer Zeit aus der Bindung fallen, erhalten die Möglichkeit ihre Bestände weiterhin an die Landeshauptstadt München zu binden. Im Gegenzug erhalten sie eine ein-

malige Ausgleichszahlung, die die Differenz zwischen Mietspiegelmiete und reduzierter Miete auffangen soll. Zur Umsetzung des Konzeptes ist die Bereitstellung von Mitteln erforderlich.

## 2. Ausgangslage

- Die oben dargestellte Situation für sozio-ökonomisch schwache Bürger\*innen auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird sich auf absehbarer Zeit nicht verbessern. Durch die jährlich steigenden Mieten im freifinanzierten Wohnungssegment ist die Fluktuation in den Beständen für bezahlbares Wohnen sehr gering. Ein Umzug kommt für die meisten Mieter\*innen nur in unabwendbaren Fällen in Frage, da dieser immer mit höheren Mietkosten einhergeht. Die geringe Fluktuation hat wiederum Auswirkungen auf die Wohnungsvergaben: lange Wartezeiten und kontinuierliche Steigerung der Registrierungen, sind die Folge. Hier sieht das Sozialreferat dringend Handlungsbedarf, um eine Entschärfung der Situation für die Haushalte herbeizuführen. Sicher ist, über den Wohnungsneubau kann der hohe Bedarf aufgrund Flächenknappheit, finanziellen Einschränkungen im Bereich der Wohnbauförderung und hohen Herstellungskosten nicht gedeckt werden.

Das Sozialreferat sieht ein großes Potential bei großen (kommerziellen und gemeinnützigen) Bestandshalter\*innen, die ihre Bestände bereits über eine Wohnbauförderung gebunden haben, die Bindung jedoch in naher Zukunft endet. Ziel ist es, diese Bestände über eine Verlängerung der Bindung weiterhin zu sichern. Ein Erhalt der Bindungen über mehrere Jahre (bzw. Jahrzehnte) verhindert, dass noch bezahlbarer Wohnraum unwiederbringlich dem freien Markt zugeführt wird, und ermöglicht stattdessen die Erweiterung der städtischen Eingriffsreserve und eine Entlastung im Bereich der Vergabesituation.

## 3. Säule Bindungsverlängerung

Mit Stadtratsbeschluss vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084) wurde ein übergeordnetes Bestandsprogramm des Sozialreferat beschlossen. Das Bestandsprogramm beinhaltet verschiedene Säulen als Regelprogramme. Jede Säule hat seine eigenen Bedingungen und Konditionen. Gemeinsam ist allen fünf Säulen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte im Bestand zu binden und Belegungsrechte zu sichern.

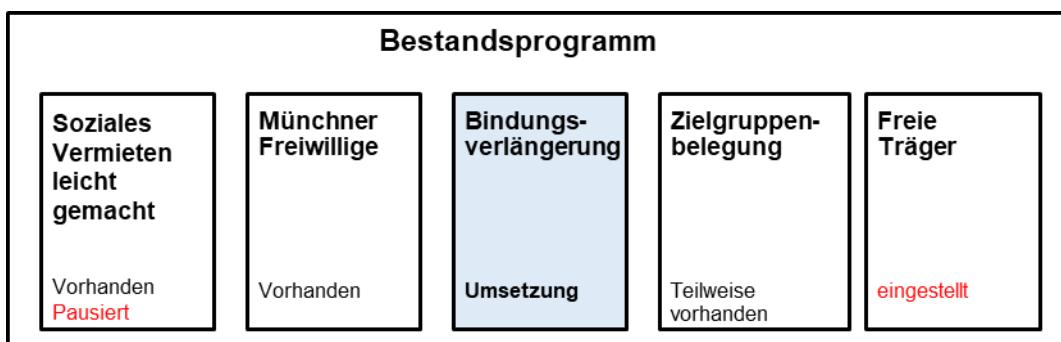


Abbildung 1 Bestandsprogramm

Die vorliegende Beschlussvorlage löst den Stadtratsauftrag ein, die Säule Bindungsverlängerung zu entwickeln und mit einem Kooperationspartner zu erproben. Auf die anderen Säulen wird nicht weiter eingegangen.

Die Verlängerung von Bindungen im geförderten Wohnungsbau ist ein Instrument, um bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu erhalten. Belegungsbindungen legen fest, dass in-

nerhalb einer festgelegten Laufzeit die Wohnungen nur an bestimmte Personengruppen (z. B. mit Wohnberechtigungsschein) und nur zu festgelegten vergünstigten Mieten vermietet werden dürfen. Nach Ablauf der Bindung erlöschen alle Vereinbarungen des Belegungsbindungsvertrags und die Wohnungen können zu den ortsüblichen Mieten am freien Markt vermietet werden.

Mit einem Angebot zur Bindungsverlängerung möchte die Landeshauptstadt München diesem Verlauf entgegenwirken. Eigentümer\*innen sollen die Sozialbindung ihres Wohnungsbestands über die ursprünglich vereinbarte Laufzeit hinaus verlängern können, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Im Gegenzug erhalten sie von der Landeshauptstadt München eine einmalige Ausgleichszahlung, die die Mietmindereinnahmen im Vergleich zum freien Markt auffangen soll.

Grundsätzlich können alle großen privaten Bestandshalter\*innen mit einem in der ein-kommensorientierten Förderung (EOF) geförderten Bestand bereits die Verlängerung ihrer Bindung beantragen. In der staatlichen EOF gilt: gemäß Nr. 36 der Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) können Miet- und Belegungsbindungen seit dem 1.01.2000 im Rahmen der EOF geförderten Mietwohnungen, welche gemäß Förderentscheidung innerhalb von fünf Jahren auslaufen, auf Antrag durch neue Förderentscheidungen für weitere 15 Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. Gemäß Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nehmen diese Möglichkeit nur sozial ausgerichtete Wohnungsunternehmen (z. B. Genossenschaften) in Anspruch.

Für den Bestand im 1. Förderweg, für den bislang keine Verlängerungsmöglichkeit vorhanden ist, wird nachfolgendes Konzept vorgeschlagen.

### **3.1 Zielgruppen des Programms**

#### **Bestandshalter\*innen**

Zielgruppe des Konzepts sind große kommerzielle und gemeinnützige Bestandshalter\*innen, deren Bestände aktuell über die Landeshauptstadt München gebunden sind, die Bindung jedoch in den nächsten Jahren endet.

Aktuell befinden sich in der Datenbank des Sozialreferats 18.298 geförderte Wohnungen von privaten Eigentümer\*innen (Stand: 03/2025). Hierbei sind Wohnungen städtischer Wohnbaugesellschaften nicht berücksichtigt, da diese auch nach Ablauf der Bindung zur Vergabe zur Verfügung stehen (Belegungsbindungsvertrag).

Von diesen 18.298 geförderten Wohnungen läuft in den nächsten sechs Jahren für 3.300 Wohnungen die Bindung aus. Um diese nicht bzw. zumindest nicht vollumfänglich an den freien Wohnungsmarkt und seine Regularien zu verlieren, soll den betroffenen Bestandshalter\*innen die Möglichkeit gegeben werden, die Bindung ihrer Bestände in Kooperation mit der Landeshauptstadt München zu verlängern. Da die Bestandshalter\*innen bereits in Kooperation mit der Landeshauptstadt München stehen, sowohl die Haushalte als auch die (Vergabe-)Regularien im geförderten Wohnungsbau kennen, kann eine gezielte Akquise bzw. Ansprache der jeweiligen Bestandshalter\*innen erfolgen.

#### **Belegung / EOF Haushalte**

Die Wohnungen werden mit der Zielgruppe des Sozialreferats über Fluktuation belegt. Freiwerdende Wohnungen werden somit wieder an berechtigte, auf SOWON registrierte Haushalte vergeben. Aktuell betrifft es rund 26.000 registrierte Haushalte, die Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben.

### 3.2 Grundsätze der Bindungsverlängerung

Für die Verlängerung bei bereits ausgelaufenen Bindungen (1. Förderweg und ggf. künftig auch EOF) soll das in dieser Vorlage vorgestellte Konzept ergänzend Anwendung finden, vorausgesetzt das Bindungsende ist in absehbarer Zeit erreicht und zu bindende Bestand umfasst etwa 200 Wohneinheiten oder mehr. In bestimmten Fällen können auch Bestände (1. Förderweg) verlängert werden, bei denen absehbar ist, dass das Bindungsende noch vor Vertragsschluss zur Bindungsverlängerung eintritt. Der Übergang bedarf dann individueller vertraglicher Vereinbarungen (z. B. bezüglich Neuvermietungen während des Übergangs zur Bindungsverlängerung), bei Fällen der vorzeitigen Rückzahlung der Baudarlehen ist der jeweilige Einzelfall unter Einbezug des Referates für Stadtplanungen und Bauordnung zu prüfen, um etwaige Doppelförderungen auszuschließen.

Übergeordneter Grundsatz und für den Erfolg der Umsetzung maßgeblich ist ein sehr flexibel ausgerichtetes Konzept, um in den Verhandlungen auf die unterschiedlichen Bedarfe der Bestandshalter\*innen reagieren zu können und jeweils individuelle Vereinbarungen je nach Ausgangslage zu ermöglichen. Gleichwohl werden einzelne Parameter in den Verhandlungen herangezogen, die nicht willkürlich gesetzt oder verwendet werden. In der nachfolgende Tabelle 1 sind die Parameter aufgeführt, die in den Verhandlungen für eine Verlängerung der Bindung herangezogen werden.

Tabelle 1: Bausteine zur Bindungsverlängerung

Bausteine	Konditionen / Ausprägung
Eigentümer*innen	Private Bestandshalter*innen mit Sozialwohnungsbestand
Aufnahme der Verhandlung	ab zwei Jahre vor Bindungsende
Förderart der Wohnungen	1. Förderweg bzw. EOF
Bereitschaft zur Mietspiegelunterschreitung	10 - 25 %
Bereitschaft zu Verlängerung der Bindung in Jahren (Bindungsdauer) inkl. Absicherung im Grundbuch	ab 15 Jahre
Prognose jährliche Mietsteigerung	3,3 – 4,4 % (Stand 2025)
Prognose Jährliche Fluktuation	1,5 – 3 % (Stand 2025)

Nachfolgend werden die einzelnen Konditionen und Bausteine vorgestellt.

#### 3.2.1 Bindungsdauer und Fluktuation

Das Sozialreferat schlägt eine Verlängerung der Bindung ab 15 Jahre vor, mit der Option diesen Zeitraum individuell zu verlängern. Die Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Verlängerung in vermietetem Zustand und stehen über Fluktuation der Landeshauptstadt München für ihre Zielgruppe zur Verfügung. Aus den Erfahrungen des Belegrechtsprogramms sowie der Statistik der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen ist die Fluktuation im bezahlbaren Wohnungsbau sehr niedrig. Durch die jährlich steigenden Mieten bei Neubezug kommt ein Umzug für die meisten Mieter\*innen nur in unabwendbaren Fällen in Frage, da dieser immer mit höheren Mietkosten einhergeht. Auch ist das (bezahlbare) Wohnungsangebot im Verhältnis zur hohen Nachfrage so gering, dass die Haushalte - trotz eines geänderten Wohnraumbedarfs (z. B. mehr Wohnraum aufgrund Familienzuwachses nötig) - in ihren Wohnungen verbleiben.

Auch Daten zur Wohndauer unterstützen die Annahme. Demnach beläuft sich laut Datenlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung I – Stadtentwicklungsplanung die durchschnittliche Wohndauer bei Personenhaushalten über 18 Jahren in vorwiegend geförderten Mietwohnungen ab 40 m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 13,31 Jahre (Stand 07/2023). Bei der Münchener Wohnen liegt die durchschnittliche Wohndauer bei 16,4 Jahren (Stand 07/2023).

Abhängig vom jeweiligen Angebot (z. B. Mietdauer der Haushalte, Zustand der Wohnungen, individuelle Fluktuation) und der allgemeinen Münchener Wohnungsmarktlage wird eine jährliche Fluktuationsquote mit der\*dem jeweiligen Bestandshalter\*in verhandelt. Basierend auf den Erfahrungswerten der Münchener Wohnen ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Wert zwischen 2 - 3 % realistisch.

### **3.2.2 Gesamtbestand und Belegungsrechte**

Im Rahmen der Bindungsverlängerung ist ein Verhandlungsziel den Gesamtbestand zu binden, auch wenn das Belegrecht nur für einen Teil der Wohnungen ausgeübt wird. Wird beispielsweise ein Bestand mit 20 Wohnungen für 20 Jahre bei einer Fluktuation von 2,5 % gebunden, entspricht das etwa 11 Wohnungen, für die die Landeshauptstadt München das Belegungsrecht im Zeitraum von 20 Jahren erhält. Von den Vereinbarungen im Bindungsvertrag, wie der Mietspiegelunterschreitung, sollen aber alle 20 Mieterhaushalte gleich profitieren.

### **3.2.3 Prognose Mietsteigerung**

Eine Prognose zur jährlichen Mietpreisentwicklung über einen festgelegten Bindungszeitraum (z. B. 20 Jahre) ist aufgrund hoher Schwankungen in den letzten zehn Jahren mit hoher Unsicherheit behaftet. Als Berechnungsgrundlage wird diese Kennzahl bislang weder im Sozialreferat noch im Referat für Stadtplanung und Bauordnung verwendet.

Das Wohnungsmarktbarometer 2023 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung – HAI-Stadtentwicklungsplanung liefert einen vagen Blick in die Zukunft der Mietentwicklungen: „Die Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten für unmöblierte Wohnungen stiegen nach einer weniger dynamischen Phase beziehungsweise kurzen Pause in den Jahren 2020 bis 2022 weiter an. Dabei sind die Erstbezugsmieten 2023 deutlich stärker gestiegen als in den Vorjahren und auch stärker als die Wiedervermietungsmieten. Für die kommenden Jahre kann aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage auf dem Münchener Wohnungsmarkt und dem demgegenüber nicht ausreichenden Angebot an Bauflächen und Wohnungen davon ausgegangen werden, dass sich die Mietsteigerungen im Erstbezug noch stärker als bei der Wiedervermietung fortsetzen“.

Zur Festlegung der Mietpreisentwicklung wurde auf die Mietsteigerungen der letzten 20 Jahre zurückgegriffen und der Durchschnittswert ermittelt. Betrachtet man den Zeitraum 2005 bis 2025 erhält man eine durchschnittliche Mietsteigerung von rund 3,3 %. Betrachtet man nur die letzten zehn Jahre erhält man eine durchschnittliche Mietsteigerung von 4,44 %. Das Sozialreferat schlägt vor, sich entlang dieser Werte zu orientieren. Je nach Lage/Ausstattungen des angebotenen Bestandes kann die Kennzahl jährliche Mietsteigerung zwischen 3 % und 4 % variieren.

### **3.2.4 Mietspiegelunterschreitung und ortsübliche Vergleichsmiete**

Eine Bindungsverlängerung ist mit einer Mietpreisbindung verbunden. Bestandshalter\*innen verpflichten sich, innerhalb des Bindungszeitraums die Miethöhe zu einem festgelegten Anteil unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel festzulegen. Eine Unterschreitung ist von 10 % bis max. 25 % möglich. Die prozentuale Unterschreitung wird über die gesamte Bindungslaufzeit angesetzt. Ein Verhandlungsziel ist die Erreichung einer Mietspiegelunterschreitung über den Gesamtbestand ohne zusätzliche Aus-

gleichszahlung, um auch den Bestandsmieter\*innen nach Ablauf der Bindungszeit sozial verträgliche Miethöhen und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch das Technikteam des Sozialreferats (S-III-W/T) ermittelt. Über einen Vor-Ort-Termin im Zuge der Verhandlungen wird anhand von ein bis zwei Wohnungen die durchschnittliche Vergleichsmiete zum Startzeitpunkt der Bindungsverlängerung ermittelt, die für die Ausgleichszahlung herangezogen werden. Jede Wohnung, die im Laufe der Bindungszeit zur Vermietung frei wird, wird regulär nach Mietspiegel eingewertet und abzüglich der prozentualen Unterschreitung vermietet.

### **3.2.5 Ausgleichszahlung für die Bindungsverlängerung**

Die Bestandshalter\*innen erhalten eine Ausgleichszahlung gemäß dem individuellen Verhandlungsergebnis als Gegenleistung für die Einräumung einer Bindungsverlängerung nach Bindungsablauf.

Grundlage der Auszahlung ist der Ausgleich der Mindereinnahmen, die durch die Mietspiegelunterschreitung entstehen. Zur Berechnung werden verschiedene Kennzahlen herangezogen (vgl. Tabelle 1).

Die Höhe der Ausgleichszahlung errechnet sich aus der jährlich abgezinsten Summe aus der Differenz zwischen reduzierter Miethöhe zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei einer festgelegten Fluktuation über die Bindungszeit. Als Abzinsungsfaktor werden die Abzinsungssätze der Deutschen Bundesbank für Zahlungsströme im freifinanzierten Bereich herangezogen. Diese werden monatlich von der Deutschen Bundesbank berechnet und veröffentlicht und dementsprechend für die Berechnung herangezogen.

Um eine Wirtschaftlichkeit der Bindungsverlängerung zu erreichen, ist eine Ausgleichszahlung um die 2,00 €/m<sup>2</sup> und Monat über die Bindungslaufzeit angemessen. Leichte Abweichungen nach unten und oben sind vertretbar.

Die komplette Höhe der Ausgleichszahlung kann direkt nach Eintragung im Grundbuch ausgezahlt werden, auch wenn die Wohnungen noch nicht zur Belegung zur Verfügung stehen. (Belegung nach Fluktuation). Die Bestandshalter\*innen erhalten damit die Möglichkeit Investitionen zu tätigen, wie Modernisierung, energetische Sanierung oder für andere Wohnungsbauprojekte.

Bei der Berechnung der Ausgleichszahlung fließen nur die Wohnungen ein, für die die Landeshauptstadt München das Belegrecht erhält. Zieht man das Beispiel unter Ziffer 3.2.2 heran bedeutet das, die Ausgleichszahlung wird nur anhand der elf Wohnungen berechnet. Für die übrigen neun Wohnungen erhält die\*der Bestandshalter\*in keine weiteren Leistungen, dennoch profitieren diese neun Bestandsmieter\*innen über den gesamten Bindungszeitraum von den Verpflichtungen, die im Rahmen eines Belegungsbindungsvertrags festgehalten werden. Da die Landeshauptstadt München die bereits belegten Bestandswohnungen nicht in ihrer Prämienauszahlung berücksichtigt, können etwaige Fehlbelegungen (= nicht mehr für eine geförderte Wohnung Berechtigte) vernachlässigt werden.

### **3.2.6 Sicherheiten für die Landeshauptstadt München**

Zur dinglichen Sicherung der Bindungsverlängerung sind für die Landeshauptstadt München folgende Sicherheiten zu erbringen:

- Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung der Bindungsverlängerung inkl. Mietspiegelunterschreitung an dem Gesamtbestand im Grundbuch, Abteilung II, angestrebt wird Rang 1 bzw. der erste Rang nach einem möglichen Bankdarlehen.

#### **4. Umsetzung der Bindungsverlängerung anhand eines konkreten Projekts mit einem\*r privaten Bestandshalter\*in**

Eine kommerzieller Bestandshalterin bot Ende 2024 der Landeshauptstadt München eine Verlängerung der Bindung über ihren Gesamtbestand im Münchner Norden an. Im Auftrag des Oberbürgermeisters fanden Verhandlungs- und Abstimmungstermine im Laufe der letzten Monate statt. Bezüglich der in der Beschlussvorlage vorgestellten Rahmenbedingungen konnten sich beide Seiten einigen. Hier sind nur noch Einzelheiten festzulegen, die im Rahmen der Vertragserstellung vereinbart werden. Die Finanzierung ist durch das vorhandene Budget beinahe vollständig sichergestellt. Der offene Betrag kann über Mittel aus dem Referatsbudget erfolgen. Die Konditionen und die Finanzierung dieses Pilotprojekts werden dem Stadtrat in einer separaten, nichtöffentlichen Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17912).

#### **5. Aktuelle Herausforderungen/Problematik**

Bei der vorliegenden Beschlussvorlage handelt es sich um

- eine freiwillige Aufgabe und
- eine neue Aufgabe.

#### **6. Ziele/Maßnahmen, Nutzen**

Ziel der Maßnahme ist bezahlbaren geförderten Wohnraum durch Verlängerung von Bindungen zu sichern und Bestandsmieter\*innen zu schützen.

#### **7. Entscheidungsvorschlag**

Der Umsetzung des Konzepts zur Verlängerung von Bindungen zur Sicherung des geförderten Wohnraums und zum Erhalt und Ausbau der Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München wird zugestimmt.

##### **7.1 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt**

Die Umsetzung des Konzeptes ist aufgrund der aktuell angespannten Haushaltssituation vorerst stark eingeschränkt. Die Finanzierung eines ersten konkreten Projekts ist in der Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17912) dargestellt, die heute in nichtöffentlicher Sitzung behandelt wird. Monetärer Nutzen der Maßnahme:

Neben dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für die Zielgruppe des Sozialreferats und dem Schutz der Bestandsmieter\*innen sind auch die monetären Auswirkungen des Programmes positiv zu betrachten. Im Gegensatz zum Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11084), das aktuell pausiert, ist die Prämienhöhe im Konzept Bindungsverlängerung deutlich kostengünstiger.

Vergleicht man die Prämienhöhe für eine Wohnung mit einer Bindungsdauer von 20 Jahren zwischen einem\*r Bestandshalter\*in des Belegrechtsprogramms „Sozial Vermieten“ sowie des Konzepts „Bindungsverlängerung“ liegt die Differenz der Prämie bei rund 19.000 Euro zugunsten der Bindungsverlängerung. Darin ist noch nicht die Mietspiegelunterschreitung, die im Programm Soziales Vermieten gesondert prämiert wurde, berücksichtigt.

Ein weiterer monetärer Vorteil der Bindungsverlängerung: Im Gegensatz zum Programm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ (SVLG) wird die Mietspiegelmiete gemäß ortsüblicher Vergleichsmiete nicht als zulässige Miete angewendet. Die Bestandshalter\*innen ver-

pflichten sich zu einer prozentualen Mietspiegelunterschreitung über den gesamten Bindungszeitraum. Für die Landeshauptstadt München werden dadurch deutliche Einsparungen bei der Auszahlung von kommunalen Mietzuschüssen verzeichnet werden. Das Bestandsprogramm sieht vor, die Differenz des Eigenanteils des Mieterhaushalts (je nach dessen Einkommensstufe I-III) zur Miethöhe über einen kommunalen Belegrechtszuschuss auszugleichen. Liegt der Eigenanteil des Mieterhaushalts z. B. bei 7 Euro/m<sup>2</sup> zahlt die Landeshauptstadt München bei einer Mietspiegelmiete von 16 Euro/m<sup>2</sup> einen Zuschuss von 8 Euro/m<sup>2</sup>. Durch die Vereinbarung einer Mietspiegelunterschreitung von beispielsweise 20 % reduziert sich bei gleichem Beispiel die Höhe des Zuschusses auf 5,80 Euro, da die Miete 20 % unter der Mietspiegelmiete liegt (statt 16 €/m<sup>2</sup> 12,80 Euro/m<sup>2</sup>). Mit Mietspiegelunterschreitung werden zudem die Grenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) eingehalten, so dass ein Verbleib in der Wohnung für die Mieterhaushalte (mittelfristig) gesichert werden kann, ohne dass ein kommunaler Zuschuss notwendig wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Belegrechtsprogramm SVLG jede Wohnung auch tatsächlich 20 Jahre (bzw. Dauer je nach Vertrag) gebunden ist, während im Fall der Bindungsverlängerung die Bindungsdauer der meisten Belegrechtswohnungen aufgrund der fluktuativen Belegung kürzer ist. Allerdings wird im Rahmen des Konzepts der Bindungsverlängerung angestrebt, den Gesamtbestand zu binden, d. h. im Idealfall unterliegen über die gesamte Bindungsdauer alle Wohnungen den Richtlinien der Vereinbarungen.

## **8. Klimaprüfung**

Gemäß „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## **9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt der Beschlussvorlage als Anlage 5 bei.

Die fachliche Zuständigkeit für den zweiten Antragspunkt des Antrags Nr. 20.26 / 05957 der SPD-Fraktion bezüglich der Finanzierung von sozialen Wohnungsbauprojekten mit Hilfe von Fördergeldern des Freistaates Bayern liegt beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt dazu Stellung:

„Die Landeshauptstadt München ist auf vielen Ebenen im bayerischen Städtebau aktiv. Dabei sind die für die bayerischen Kommunen so entscheidenden Themen der staatlichen Wohnraumförderung und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums regelmäßig Diskussionsgegenstand. Dabei wird speziell die bayernweit angespannte Situation im Zuge des Ausfalls der Finanzmittel im staatlichen Wohnungsbauprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) kontinuierlich aufgegriffen und adressiert.“

Nach wie vor ist unklar, welche Mittel der Freistaat Bayern im Bereich der EOF in Zukunft aufwendet und den bayerischen Kommunen zur Verfügung stellt. Eine verlässliche und auskömmliche Finanzierung durch den Freistaat Bayern ist jedoch Grundlage für die Schaffung bezahlbaren und sozial gebundenen Mietwohnraums. Vor diesem Hintergrund wird, entsprechend dem Antrag Nr. 20-26 / A 05957 der SPD-Fraktion vom 01.10.2025 das Thema „Einkommensorientierte Förderung in Bayern“ – insbesondere mit Blick auf eine verlässliche und auskömmliche Finanzierung durch den Freistaat Bayern – im zuständigen Bau- und Planungsausschuss durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

aufrechterhalten. Mit der Geschäftsstelle des Bayerischen Städetags findet ein regelmäßiger Austausch zur Bewältigung der aktuellen Lage statt. Ebenso soll, soweit möglich angeregt werden, das Thema im Rahmen einer der nächsten Mitgliederversammlungen oder relevanter Arbeitskreise zu behandeln. Ziel ist, gemeinsam auf eine angemessene Reaktion des Freistaats Bayern hinzuwirken. Dabei müssen insbesondere Finanzausstattung aber auch Förderbedingungen und verlässliche Auszahlungsbedingungen adäquat berücksichtigt werden, um die Durchführung der Wohnraumförderung auf kommunaler Ebene zu sichern.

Die Wohnraumförderung stellt zunächst eine originäre Aufgabe des Freistaats Bayern dar. Hierfür sind nach Art. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes Mittel aus dem Staatshaushalt bereitzustellen. Der Freistaat trägt dabei eine besondere soziale Verantwortung, neben dem Bestand auch den Neubau von bezahlbarem, einkommensorientiertem Wohnraum aktiv zu unterstützen. Eine tragfähige, bayernweit abgestimmte Lösung ist erforderlich und wird mittels vorstehender Maßnahmen angestrebt, um die Handlungsfähigkeit der Kommunen zu sichern und auch in Zukunft ausreichend sozial gebundenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.“

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Gleichstellungsstelle für Frauen, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat / Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt der konzeptionellen Umsetzung der Verlängerung von Bindungen zur Sicherung des geförderten und bezahlbaren Wohnraums und zum Erhalt und Ausbau der Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München zu.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass eine Umsetzung des Konzepts Bindungsverlängerung erst mit einer gesicherten Finanzierung erfolgen kann.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, dem Stadtrat zu jedem Projekt im Rahmen der Bindungsverlängerung eine gesonderte Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen, die jeweils die Finanzierung darlegt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, das Thema „Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Bayern“ in geeigneter Weise in die Gremienarbeit des Bayerischen Städtetags einzubringen. Ziel ist es, gemeinsam mit anderen bayerischen Kommunen auf die Bedeutung einer verlässlichen und auskömmlichen Finanzierung durch den Freistaat Bayern hinzuweisen.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, Möglichkeiten einer Umsetzung für den Ankauf von Wohnbeständen mit auslaufenden Bindungen durch die Münchner Wohnen über ein Stiftungsmodell zu prüfen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05733 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste – Volt vom 03.07.2025 wurde geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05902 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 11.09.2025 wurde geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05901 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 11.09.2025 wurde geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05957 von der SPD-Fraktion vom 30.09.2025 wurde geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
z. K.**

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2.

An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Kommunalreferat, KR-IM-GW  
An das Personal- und Organisationsreferat, S1  
An das Personal- und Organisationsreferat, LS-PL  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI-23  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI-22  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-1  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-10  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-2  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-03  
An das Sozialreferat, S-GL-SP  
An das Sozialreferat, S-GL-F (4x)  
An das Sozialreferat, S-III-S/W  
An das Sozialreferat, S-III-W/T  
An das Sozialreferat, S-III-S/RV/B  
An das Sozialreferat, S-III-LS  
An das Sozialreferat, S-III-LG/F  
An das Sozialreferat, S-III-LG/P  
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM  
z. K.

Am