

**Einrichtung einer Anlaufstelle zur Bekämpfung
der Zweckentfremdung**

Antrag Nr. 14-20 / A 01202

von Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Müller
vom 10.07.2015

**Illegale Vermietung von über 2.000 Wohnungen
an Touristen**

Antrag Nr. 14-20 / A 01303 von Frau StRin Beatrix Zurek,
Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong,
Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Simone Burger,
Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Jens Röver, Herrn
StR Klaus Peter Rupp, Herrn StR Helmut Schmid,
Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anne Hübner,
Herrn StR Cumali Naz, Frau StRin Dr. Constanze
Söllner-Schaar
vom 11.08.2015

Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04343

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.06.2016 (VB)

Öffentliche Sitzungen

I. Vortrag der Referentin

Mit Antrag vom 10.07.2015 wird das Sozialreferat durch Frau Stadträtin Beatrix Zurek und von Herrn Stadtrat Christian Müller aufgefordert, eine Anlaufstelle zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum einzurichten. Im Zusammenwirken mit der bereits seit Frühsommer 2015 tätigen Sonderermittlungsgruppe „Ferienwohnungen“ soll diese Anlaufstelle Bürgerinnen und Bürger beraten, die durch diese Art der Zweckentfremdung in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld geschädigt werden.

Mit Antrag vom 11.08.2015 der im Betreff genannten Stadträtinnen und Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion soll darüber hinaus die Bayerische Staatsregierung aufgefordert werden, die Neuregelungen aus dem zuletzt zum 01.06.2013 geänderten Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz hinsichtlich des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu übernehmen. Zusätzlich wird das Sozialreferat aufgefordert, ein Expertenhearing durchzuführen zum Thema: „Wie kann die illegale Vermietung von über 2.000 Wohnungen in München an Touristen möglichst rasch beendet werden?“.

Die vorliegende Beschlussvorlage war bereits für die Sitzung des Sozialausschusses vom 03.12.2015 vorgesehen, wurde aber kurzfristig von der Tagesordnung genommen. Die Frist zur Behandlung der Stadtratsanträge wurde mit schriftlicher Zustimmung der SPD-Stadtratsfraktion vorerst bis 30.04.2016 verlängert. Eine Information der SPD-Stadtratsfraktion über die Vorlage im Sozialausschuss am 09.06.2016 erging rechtzeitig.

1. Einrichtung einer Anlaufstelle zur Bekämpfung der Zweckentfremdung Antrag Nr. 14-20 / A 01202 (Anlage 1)

Das Sozialreferat begrüßt diesen Antrag ausdrücklich. Die betroffene Fachdienststelle wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014 um 5,5 Stellen aufgestockt, um der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung stärker entgegenzutreten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00059). Von den 5,5 genehmigten Stellen konnte die letzte Stelle erst im November 2015 besetzt werden. Die neuen Kolleginnen und Kollegen sind seit 01.06.2015 bzw. seit 01.08.2015 und seit 01.02.2016 eingearbeitet.

Aufgrund der Dringlichkeit und Bedeutung dieser Problematik installierte das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt aber bereits im Frühsommer 2015 eine Sonderermittlungsgruppe „Ferienwohnungen“, obwohl die dafür notwendige personelle Ressource noch nicht vollständig zur Verfügung stand. Im Rahmen eines Projektauftrages von zunächst zwei Jahren sollen die Kolleginnen und Kollegen des Sonderteams im gesamten Stadtgebiet widerrechtlich als Ferienwohnung vermieteten Wohnraum finden und wieder einer üblichen Wohnnutzung zuführen.

Die Ermittlungen in diesen Fällen sind sehr zeitintensiv. Zeitaufwendig ist zunehmend auch die Zusammenarbeit mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den widerrechtlich zweckentfremdeten Ferienwohnungen leben. Die Kolleginnen und Kollegen des Fachbereichs werden sowohl bei ihren Außendiensten als auch telefonisch/schriftlich um Informationen gebeten bezüglich des Verfahrensablaufs und der Dauer. Auch wird nach Unterstützung bei den privatrechtlichen Konflikten gebeten, die durch die Vermietung

an Touristinnen und Touristen entstehen. Diese Betreuung bzw. Information der Bürgerinnen und Bürger nimmt zusätzlich viel Zeit in Anspruch.

Auf diesen deutlich spürbaren, erhöhten Informationsbedarf der Bevölkerung reagierte die Fachabteilung bereits Anfang Juli 2015 mit der Einrichtung der zentralen E-Mail-Adresse ferienwohnungen.soz@muenchen.de. Unter dieser Adresse können Bürgerinnen und Bürger Hinweise geben bzw. einen Erstkontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sonderermittlungsgruppe herstellen. Auf eine aktive Bewerbung dieser Adresse musste leider bisher verzichtet werden, da die personellen Ressourcen derzeit nicht ausreichen, um zeitnah auf den zu erwartenden Anstieg der Anfragen reagieren zu können. Ziel war, Erwartungen nicht sehenden Auges zu enttäuschen.

Die personelle Verstärkung ist notwendig, um die Verfolgung illegaler Ferienwohnungsnutzungen im gesamten Stadtgebiet München auszubauen und zu intensivieren. Durch die illegale Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung geht dem Wohnungsmarkt dringend benötigter Wohnraum verloren.

Daher begrüßt das Sozialreferat den Antrag ausdrücklich. Das Sozialreferat hält die Schaffung von zwei Stellen für dringend notwendig. Mit diesen beiden Stellen kann das Sonderermittlungsteam verstärkt werden [je eine Stelle der Entgeltgruppe E8 (2. QE) und der Entgeltgruppe E9 (3. QE)], so dass die Aufgaben einer Anlaufstelle übernommen werden können. Hier schlagen wir vor, die beantragte Anlaufstelle in das Sonderermittlungsteam zu integrieren, bzw. die Aufgaben abwechselnd von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sonderermittlungsteams übernehmen zu lassen. Das hat den Vorteil, dass Abwesenheiten leichter abgefangen werden können.

2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft ab 2017	Einmalig ab 07/2016
Summe zahlungswirksame Kosten	122.310,-- ab 2017	72.250,-- in 2016
davon:		
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	120.710,--	60.355,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	Arbeitsplatzkosten 1.600,--	Erstausstattung 4.740,-- Arbeitsplatzkosten 800,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	2	2

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.
Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.
Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

2.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Im Jahr 2015 konnten 51 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnungen zweckentfremdet waren, dem regulären Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden. Im Jahr 2014 waren es 20 Wohnungen. Seit Gründung der Sonderermittlungsgruppe zeigt sich langsam auch ein generalpräventiver Effekt. Nach Aufklärung über die Rechtslage haben Eigentümerinnen und Eigentümer im Jahr 2015 in 30 Fällen die illegale Ferienwohnungsnutzung aufgegeben, ohne dass Verwaltungszwang ausgeübt werden musste.

Durch eine personelle Verstärkung der Sonderermittlungsgruppe „Ferienwohnungen“ kann mit proportional höheren Erfolgen hinsichtlich der Bekämpfung von illegalen Zweckentfremdungen durch die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen gerechnet werden. Andererseits wird die Kontaktaufnahme mit dem Sozialreferat für die Bürgerinnen und Bürger erleichtert. Damit kann das Beratungsangebot und die Information der Bevölkerung verbessert werden. Es ist außerdem geplant, die Internetrecherchen in den Anbieterportalen zu intensivieren und die Öffentlichkeitsarbeit auszubauen.

Ebenso soll die technische Ausstattung des Sonderermittlungsteams aktuellen Markt-Standards angepasst werden (mobile Geräte mit entsprechender aktueller Software, etc.).

2.3 Finanzierung

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im Juli diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Nachtragshaushaltsplan 2016 bzw. in den Haushaltsplan 2017 aufgenommen werden.

3. Illegale Vermietung von über 2.000 Wohnungen an Touristen Antrag Nr. 14-20 / A 01303 (Anlage 2)

3.1 Übernahme der Neuregelungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohn- raum

Aufgrund einer Initiative des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat sich Herr Oberbürgermeister Reiter bereits mit Schreiben vom 23.07.2014 wegen einer Verschärfung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum an die Bayerische Staatsregierung gewandt. Der Bayerische Staatsminister des Innern, Herr Joachim Herrmann, sah zum damaligen Zeitpunkt keinen Bedarf für eine Verschärfung des Gesetzes. Gleichwohl hat er Herrn Oberbürgermeister Reiter gebeten, bis zum 30.06.2016 über die Erfahrungen der Verwaltung, insbesondere mit den Regelungen zur Fremdenbeherbergung, zu berichten.

Im Rahmen eines ersten Zwischenberichtes zur Tätigkeit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen im Sommer 2016 wird anhand der darin vorliegenden Erkenntnisse entschieden, ob und ggf. mit welchen konkreten Zielen auf die Bayerische Staatsregierung bezüglich einer Verschärfung des Gesetzes erneut zugegangen werden sollte.

Den Antragstellerinnen und Antragstellern wird zu gegebener Zeit darüber berichtet.

Der zuständige Fachbereich des Sozialreferates steht in Kontakt mit den Kolleginnen und Kollegen des Bezirksamtes Hamburg Mitte sowie mit der zuständigen Fachaufsichtsbehörde der Stadtverwaltung Hamburg. Im Bezirksamt Hamburg Mitte und in drei weiteren Bezirksamtern wurde das „Projekt Ferienwohnungen“ zum 01.08. bzw. 01.10.2012 begonnen. Der damals angelegte Projektzeitraum von zwei Jahren wurde um ein Jahr verlängert, da nach einem ersten Bericht im Februar 2014 noch ein erhebliches Potenzial an rückführbarer Wohnfläche bestand und eine Nachkontrolle der rückgeführten Wohneinheiten für notwendig erachtet wurde. Die Erfahrungen in Hamburg haben leider gezeigt, dass bei einem Teil der „ertappten“ Betreiberinnen und Betreiber von Ferienwohnungen die Tendenz bestand, nach einer kurzen Zeit des legalen Verhaltens die „alten“ Geschäfte wieder aufzunehmen. Dies machte umfangreiche Nachrecherchen erforderlich (siehe Anlage 3).

Aufgrund der dortigen Gesetzeslage sind die Kolleginnen und Kollegen (anders als derzeit in Bayern) theoretisch in der Lage, Verwalterinnen/Verwalter, Vermittlerinnen/Vermittler und die Betreiberinnen/Betreiber von Internetseiten mit Sitz in Deutschland unter Androhung von Zwangsgeld zu Auskünften heranzuziehen. Die Verfolgung und Ahndung von Internetangeboten von ausländischen Anbieterinnen und Anbietern (zu denen der größte Anbieter „Airbnb“ mit Sitz in Irland gehört) ist mit den Mitteln des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes jedoch nicht möglich, da es an Regeln

über die Auskunftspflicht im Verwaltungsverfahren fehlt. Somit kann in Hamburg auf den potentiell größten Anbieter von Ferienwohnungen nicht zugegriffen werden.

3.2 Durchführung eines Expertenhearings zum Thema: „Wie kann die illegale Vermietung von über 2.000 Wohnungen in München an Touristen möglichst rasch beendet werden?“

Das in vier Bezirken Hamburgs initiierte „Projekt Ferienwohnungen“ wurde nach Ablauf des dreijährigen Projektzeitraums im Sommer bzw. Herbst 2015 beendet. Das dafür abgestellte Personal ist nun in anderen Bereichen der Stadtverwaltung tätig. Ein offizieller Abschlussbericht über das Projekt wurde nicht erstellt. Es liegt lediglich aus Hamburg Mitte ein interner Bericht an die Fachbehörde vor, welche die Mittel für das Projekt bereitgestellt hat. Dieser Bericht ist nur für interne Zwecke gedacht und wird nicht veröffentlicht.

In Köln wurde im Juli 2014 die Wohnraumschutzsatzung erlassen. Diese gilt jedoch nur für gewerbliche Nutzungen von Wohnungen, die nach dem Satzungserlass aufgenommen werden. Alle Wohnungen, die bereits vorher als Ferienwohnung genutzt wurden, dürfen weiter wie bisher genutzt werden.

Das in Berlin seit Mai 2014 gültige Zweckentfremdungsgesetz sieht einen genehmigungsfreien Übergangszeitraum bis 30.04.2016 für Ferienwohnungen vor, die vor dem 01.05.2014 als solche genutzt wurden. Diese Nutzung musste bis 31.07.2014 angezeigt werden. Im Berliner Senat ist eine Ergänzung des Zweckentfremdungsgesetzes hinsichtlich der Auskunftspflicht nach dem Telemediengesetz analog der Stadt Hamburg geplant. Ein Austausch mit den Städten Köln und Berlin erscheint derzeit nicht sinnvoll aufgrund der noch sehr kurzen Laufzeit der Zweckentfremdungsvorschriften der beiden Städte. Wegen der in Köln vorliegenden Legalisierung vorhandener Ferienwohnungen vor Juli 2014 bzw. der Übergangsfrist bis 30.04.2016 in Berlin sollte ein Erfahrungsaustausch gegebenenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, um für die Landeshauptstadt München verwertbare Ergebnisse zu erhalten. Weitere Kommunen sind im Hinblick auf die jeweiligen Rechtsgrundlagen nicht mit der Landeshauptstadt München vergleichbar.

Im Rahmen eines geplanten Abschlussberichtes der Tätigkeit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen im Sommer 2018 wird abschließend geprüft, ob ein Expertenhearing durchgeführt werden sollte.

Den Antragstellerinnen und Antragstellern wird zu gegebener Zeit darüber berichtet.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Personalkosten

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Fachausschuss das Sozialreferat zu beauftragen, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 60.355 € für 2016 im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2016 bzw. die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. jährlich 120.710 € ab 2017 im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Fachausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die Einrichtung von zwei Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 48.284 € (40 % des JMB).

2. Arbeitsplatzkosten

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Fachausschuss das Sozialreferat zu beauftragen, die einmalig in 2016 erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 4.740 € für die Ersteinrichtung (Finanzposition 4030.935.9330.5) und die konsumtiven Mittel in 2016 in Höhe von einmalig 800 € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung sowie die ab 2017 ff dauerhaft erforderlichen Mittel für die Arbeitsplatzkosten in Höhe von 1.600 € (Finanzposition 4030.650.0000.8; Kostenstelle 20340010) im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens zusätzlich anzumelden.

Das Produktkostenbudget des Produktes 60 4.2.2 erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 um jährlich 122.310 €, welche voll zahlungswirksam sind (Produktauszahlungsbudget).

3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01202 von Frau Stadträtin Beatrix Zurek und Herrn Stadtrat Christian Müller vom 10.07.2015 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01303 von Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Herrn Stadtrat Christian Amlong, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Simone Burger, Herrn Stadtrat Horst Lischka, Herrn Stadtrat Jens Röver, Herrn Stadtrat Klaus Peter Rupp, Herrn Stadtrat Helmut Schmid, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Cumali Naz und Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar vom 11.08.2015 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei – HA II/11
an die Stadtkämmerei – HA II/12
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Sozialreferat, S-Z-F (2x)
An das Sozialreferat, S-Z-P/LG
An das Personal- und Organisationsreferat
z. K.

Am

I.A.