

**Vollzug der Zweckentfremdungssatzung (ZeS)
Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnungen**

**Fortschreibung des Ersten Berichtes aus dem Jahr 2016 zur
Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen**

**Online-Meldeplattform für vermutete Zweckentfremdungen von Wohnraum:
Erster Erfahrungsbericht**

Gesetzliche Neuregelung zur Zweckentfremdung

Antrag Nr. 14-20 / A 02237

von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong,
Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Hans Dieter Kaplan,
Frau StR Bettina Messinger, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Vorländer
vom 23.06.2016

Antrag, Meldeplattform „Raum für München“

Antrag Nr. 14-20 / B 05037 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02
Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 26.06.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12761

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.11.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) ist in München grundsätzlich nicht gestattet und unterliegt einer Genehmigungspflicht.

Das Sozialreferat ist für den Vollzug der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften (das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) zuständig.

Um die wachsende Anzahl von Wohnraumnutzungen für Zwecke der Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) noch zielgerichteter verfolgen und eindämmen zu können, wurde im zuständigen Amt für Wohnen und Migration im Jahre 2015 eine eigene Sonderermittlungsgruppe eingerichtet.

Damit Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum aus der Bevölkerung niedrigschwellig und noch zielgerichteter an das Sozialreferat übermittelt werden können, wurde zudem im Januar 2018 eine entsprechende Online-Meldeplattform im Internet freigeschaltet (www.raum-fuer-muenchen.de).

1. Anlass

Mit vorliegender Sitzungsvorlage erfolgt eine Fortschreibung des ersten Berichtes aus dem Jahr 2016 des Sozialreferates zur Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen. Zudem wird über die bisherigen Erfahrungen der neu eingerichteten Online-Meldeplattform für vermutete Zweckentfremdungen von Wohnraum berichtet.

2. Fortschreibung des Ersten Erfahrungsberichtes/Evaluation zur Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen

2.1 Veränderungen und Entwicklungen seit dem ersten Bericht des Sozialreferates aus dem Jahre 2016

Im Frühjahr 2015 wurde im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration die Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen eingerichtet. Ein erster Erfahrungsbericht und eine Bestandsaufnahme wurden dem Sozialausschuss in einer Vorlage für die Sitzung am 07.07.2016 vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06116). Auf die vorstehende Sitzungsvorlage wird hier verwiesen.

Im Nachfolgenden informiert das Sozialreferat in einer Fortschreibung des ersten Berichtes aus dem Jahr 2016 über die derzeitige Situation in Bezug auf die Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen. Zudem wird ein Ausblick auf künftig erwartete bzw. geplante Entwicklungen gegeben.

2.2 Generelles und Organisation

Die Tätigkeit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen im Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, war ursprünglich für zwei Jahre geplant. Aus organisatorischen Gründen ist die Arbeit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen in „klassische“ Ferienwohnungen einerseits und den Medizintourismus andererseits aufgeteilt.

2.3 Derzeitige personelle Ausstattung

Derzeit umfasst die Sonderermittlungsgruppe nach weiteren Stellenzuschaltungen eine personelle Ausstattung von acht Kolleginnen und Kollegen. Je vier Kolleginnen und Kollegen sind der 2. Qualifikationsebene (QE) und der 3. Qualifikationsebene zugehörig.

Aufgrund personeller Abgänge und der daraus resultierenden Nachbesetzungs-verfahren ist das Team Ferienwohnungen erstmals seit April 2018 voll besetzt.

Vier Kolleginnen und Kollegen bearbeiten die Fälle „Medizintourismus“, die übrigen vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Bereich Ferienwohnungsangebote.

2.4 Neue Rechtsgrundlagen

In der Sitzung des Sozialausschusses vom 08.12.2016 wurde der Antrag Nr. 14-20 / A 02237 mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07137 aufgegriffen. Um den Antrag abschließend zu behandeln, führt das Sozialreferat hierzu Folgendes aus:

Am 29.06.2017 ist die Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum mit verschärften Regelungen in Kraft getreten. Die neue städtische Zweckentfremdungssatzung trat am 15.12.2017 in Kraft.

Für die Arbeit der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen ergeben sich durch die Änderungen der beiden genannten Rechtsgrundlagen folgende wesentliche Änderungen:

- Nunmehr ist eindeutig geregelt, dass eine Zweckentfremdung erst vorliegt, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS). Der Zeitraum einer legalen Ferienwohnungsnutzung der gesamten Wohneinheit wurde damit erstmals zeitlich in einer Rechtsvorschrift definiert. Das Sozialreferat sieht den erwähnten Zeitraum von acht Wochen mit Blick auf eine übliche Jahresurlaubsdauer und die früher gültigen sechs Wochen als zu weitgehend an und teilte dies dem Landesgesetzgeber mit. Dem heutigen Stellenwert des sharing-economy-Gedankens würde auch mit einem Zeitraum von sechs Wochen hinreichend Rechnung getragen.
- Ferner erfolgte eine Erweiterung der Auskunftspflichten. Die Auskunftspflichtigen haben nunmehr explizit auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen (§ 12 Abs. 1 Satz 2 ZeS). Dies gilt

ausdrücklich auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes, also z. B. für Internet-Portalbetreiber (§ 12 Abs. 1 Satz 4 ZeS). Dieser neue Auskunftsanspruch konnte in der Verwaltungspraxis bisher nur eingeschränkt durchgesetzt werden. Die meisten Internetportale stellten auf Anfrage keine Daten zur Verfügung. Gegen erlassene Anordnungen wird der Rechtsweg beschritten, so dass dem Sozialreferat bislang nur bedingt Daten im Rahmen des neuen Auskunftsanspruches bekannt wurden (siehe auch Nr. 2.7).

- Rechtsmittel gegen erlassene zweckentfremdungsrechtliche Bescheide haben keine aufschiebende Wirkung mehr. Dies bedeutet, dass die entsprechende Anordnung auch dann (z. B. mit einem Zwangsgeld) vollzogen werden darf, wenn vor Gericht Rechtsmittel gegen die behördliche Entscheidung eingelegt wurden.

Im Übrigen beträgt der Bußgeldrahmen für Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot nunmehr bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit. Dies entspricht einer Verzehnfachung der vorherigen Höhe des Bußgeldrahmens.

Ferner wurde neu geregelt, dass Verstöße gegen die oben erwähnte Auskunftspflicht eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

2.5 Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen und Behörden

Die Zusammenarbeit mit anderen Behörden und Dienststellen erweist sich weiterhin als insgesamt sehr gut. Es besteht ein regelmäßiger Austausch mit dem Kreisverwaltungsreferat (Melde-, Gewerbe- und Ausländerbehörde), dem Referat für Arbeit und Wirtschaft (Tourismusamt) und den Finanzbehörden.

In jedem geeigneten Fall, auch außerhalb der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen, werden die Finanzbehörden über gewonnene Erkenntnisse informiert.

Ferner unterstützt die Polizei in Einzelfällen auch weiterhin die Kolleginnen und Kollegen bei der Identitätsfeststellung vor Ort angetroffener Personen bzw. übermittelt einschlägige Protokolle von Zeugenvernehmungen hinsichtlich vermuteter Zweckentfremdungen.

Des Weiteren wurde ein EDV-Zugang zum bundesweiten Ausländerzentralregister eingerichtet. Diese Maßnahme vereinfacht im Bereich des Medizintourismus, wo die vor Ort angetroffenen Personen nahezu ausschließlich über andere Staatsangehörigkeiten als die deutsche verfügen, die Abfrage nach aufenthaltsrechtlichen Gegebenheiten wie beispielsweise eines rein zweckgebundenen Visums für den Aufenthalt erheblich.

2.6 Situationsbericht im Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen

In der touristisch attraktiven Landeshauptstadt München ist nach wie vor zu beobachten, dass eine Vielzahl von Wohnungen von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Mieterinnen und Mietern über verschiedene Internetportale angeboten und zweckfremd als Ferienwohnungen verwendet werden.

Mit Stand 31.08.2018 befinden sich in der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen etwa 220 Fälle (Wohneinheiten) in Bezug auf eine „klassische“ Ferienwohnungsnutzung in der laufenden Sachbearbeitung. Darunter befinden sich mehr als 60 Fälle, die nach Hinweisen aus der Online-Meldeplattform begonnen wurden.

Nach der Freischaltung der neuen Online-Meldeplattform war der Eingang einer Vielzahl von neuen Hinweisen auf eine mögliche Ferienwohnungsnutzung zu verzeichnen (siehe hierzu auch Nr. 3 dieser Sitzungsvorlage).

Insgesamt konnte im Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen rund 370 Hinweisen auf eine vermutete Zweckentfremdung bislang noch nicht nachgegangen werden (siehe hierzu auch Nr. 4 dieser Sitzungsvorlage).

Um zu ermitteln, ob eine Zweckentfremdung vorliegt oder nicht, muss die betreffende Wohneinheit über einen längeren Zeitraum im Blickfeld der ermittelnden Kolleginnen und Kollegen bleiben und gegebenenfalls mehrfach persönlich aufgesucht werden.

Dies ist sehr personalintensiv. Zudem ist derzeit aufgrund der Vielzahl der Fälle ein erhöhtes Arbeitsaufkommen wegen gewünschter Akteneinsichten zu verzeichnen.

Mit nachfolgendem Beispiel wird veranschaulicht, welcher hohe Aufwand im Falle einer „klassischen“ Ferienwohnung für das Feststellen einer Zweckentfremdung notwendig sein kann.

Da für einen Zeitraum von bis zu acht Wochen im Kalenderjahr die Nutzung einer gesamten Wohneinheit als Ferienwohnung zweckentfremdungsrechtlich zulässig ist, ist der Nachweis einer illegalen Zweckentfremdung in einem solchen Fall entsprechend aufwändig:

- Februar 2018: Über die Online-Meldeplattform geht ein Hinweis auf eine Ferienwohnungsnutzung ein
- Februar 2018: Recherche bei verschiedenen Internetportalbetreibern für

Ferienwohnungen, ob die gemeldete Wohnung als Ferienwohnung dort angeboten wird

(auch im weiteren Verlauf des Verfahrens notwendig)

- Februar 2018: Bei einer Ortsermittlung des Sozialreferates werden in der fraglichen Wohnung Touristen angetroffen, welche die Wohnung für eine Woche gemietet haben
- März 2018: Die vom Sozialreferat angeschriebene Wohnungseigentümerin gibt an, ihre Wohnung nur bei eigenen Abwesenheiten als Ferienwohnung zu vermieten und die Wohnung ansonsten selbst zu bewohnen
- März 2018: Beim Sozialreferat geht ein weiterer Hinweis auf sich offenbar in der Wohnung aufhaltende Touristen ein. Dies bestätigt sich bei einer Ortsermittlung. Die angetroffenen Touristen mieteten die Wohnung für eine Woche in der Faschingszeit
- April 2018: Bei einer Ortsermittlung werden andere Touristen in der Wohnung angetroffen, die diese für ein „verlängertes Wochenende“ von der Eigentümerin gemietet haben
- Mai 2018: Um den Feiertag Christi Himmelfahrt herum vermietete die Eigentümerin ihre Wohnung für weitere vier Tage als Ferienwohnung. Wieder fand eine Ortsermittlung statt.
- Juni 2018: Die Wohnung wurde während einer Geschäftsreise der Eigentümerin für eine weitere Woche als Ferienwohnung vermietet.

Da im genannten Beispiel die erlaubten acht Wochen im Kalenderjahr nicht überschritten werden, liegt bisher keine nachgewiesene illegale Zweckentfremdung vor. Es ist in diesem Zusammenhang völlig unerheblich, wie genau sich dieser achtwöchige Zeitraum über das gesamte Kalenderjahr zeitlich verteilt.

Wenn die erlaubten acht Wochen jedoch überschritten werden und eine Zweckentfremdung nachgewiesen ist, erfolgt eine Anhörung der Eigentümerin zum Sachverhalt. Falls die Zweckentfremdung trotzdem fortgesetzt wird, erfolgt die Untersagung der zweckfremden Nutzung durch den Erlass eines entsprechenden Bescheides.

Auch nach einer solchen Untersagung sind zeitlich engmaschige Überprüfungen vor Ort notwendig, ob die Zweckentfremdung auch tatsächlich beendet wurde.

Während des mehrmonatigen Zeitraumes im geschilderten Beispiel musste die Wohneinheit durch das Sozialreferat im Blick behalten und Ermittlungen zur Dokumentierung des Sachverhalts vorgenommen werden.

So muss beispielsweise stets dokumentiert werden, ob Touristen oder die

Eigentümerin als Bewohnerin in der Wohnung angetroffen werden bzw. wird. Der Ermittlungsaufwand für jedes einzelne Objekt bleibt dementsprechend sehr hoch. Nicht selten werden im Rahmen der Ermittlungen auch mögliche Zweckentfremdungen in der jeweiligen Nachbarschaft entdeckt, für die dann ebenfalls Verfahren eröffnet werden.

Weiterhin ist nach wie vor auch zu verzeichnen, dass sich sehr viele Bürgerinnen und Bürger rechtstreu verhalten möchten und vor einer eventuellen Nutzung ihrer Wohnung als Ferienwohnung beim Sozialreferat den zweckentfremdungsrechtlichen Rahmen hierfür erfragen.

Mit Stand 31.08.2018 wurden im Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen bereits 104 derartige schriftliche Auskünfte erteilt. Aufgrund der zahlreichen unterschiedlichen Fallkonstellationen muss jede Anfrage individuell geprüft und beantwortet werden.

Diese präventive Arbeit erachtet das Sozialreferat gleichsam als überaus wichtig, da diese dazu beiträgt, dass Zweckentfremdungen von Wohnraum gar nicht erst entstehen. In einigen Fällen ist ferner zu verzeichnen, dass arglose Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die häufig erst durch das Sozialreferat Kenntnis einer zweckfremden Nutzung ihrer Wohnung durch die Mieterin oder den Mieter erlangen, auch entsprechende zivilrechtliche Schritte einleiten. Diese privatrechtlichen Maßnahmen führen ebenfalls oft zur Beendigung der zweckfremden Nutzung.

Ganz generell kann daher darüber hinaus – wie auch schon im ersten Bericht 2016 – erneut festgestellt werden, dass im Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen mehr Erfolge beim Schutz bestehenden Wohnraumes vor Zweckentfremdungen zu verzeichnen sind als im Bereich des Medizintourismus, da im Bereich des Medizintourismus wesentlich hartnäckigere Akteure, die sich von behördlichen Anordnungen weitgehend unbeeindruckt zeigen, agieren.

2.7 Maßnahmen gegenüber Internetportalbetreibern für Ferienwohnungen

Das Sozialreferat nutzt die neuen rechtlichen Möglichkeiten, Internetportalbetreiber in die Verantwortung zu nehmen, aktiv:

- Mehrere Internetportale wurden inzwischen zur Datenherausgabe aufgefordert

und vorsorglich zu einer zwangsweisen Geltendmachung dieses Anspruchs angehört. Ein Portal stellte dem Amt für Wohnen und Migration ohne Weiteres daraufhin rund 200 Datensätze zur Verfügung. Ein Bescheid war hier nicht nötig.

- Ein weiteres Internetportal wurde in Bezug auf einen Einzelfall mittels Anordnung (Bescheid) unter Fristsetzung konkret verpflichtet, dem Amt für Wohnen und Migration Daten zu übermitteln. Mittlerweile wurde gegen den Bescheid Klage erhoben. Der Ausgang des gerichtlichen Verfahrens bleibt abzuwarten.

- Am 14.05.2018 erging ein neuerliches Anhörungsschreiben an die einschlägigen Internetportale, wonach diese unter Fristsetzung zur Herausgabe der Daten aller Anbieter von Ferienwohnungen im Stadtgebiet München seit 15.12.2017 (Inkrafttreten der aktuellen Zweckentfremdungssatzung mit der Auskunftsverpflichtung) aufgefordert wurden. Andernfalls wird der Erlass eines rechtsmittelfähigen Bescheides bzw. die gerichtliche Geltendmachung des Auskunftsanspruchs angekündigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage wurden von keinem der im Mai 2018 erneut angeschriebenen Portal verwertbare Daten herausgegeben.
- Anfang August 2018 wurde zudem der größte Internetportalbetreiber Airbnb durch das Sozialreferat mittels Bescheid dazu verpflichtet, umfassende Auskunft über diejenigen Wohnungen in München sowie deren Anbieterinnen und Anbieter zu erteilen, die für einen Zeitraum von mehr als acht Wochen angeboten werden. Für den Fall, dass dieser Forderung nicht nachgekommen wird, wurde die Zahlung eines Zwangsgeldes von 300.000 € angedroht. Auch gegen diesen Bescheid wurde inzwischen Klage erhoben und beantragt, die aufschiebende Wirkung der Klage wieder herzustellen.

Die diesbezügliche weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Der Erlass weiterer Bescheide an andere Internetportalbetreiber ist geplant.

2.8 Situationsbericht im Bereich des Medizintourismus

Das Phänomen, dass Wohnungen ohne zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung einzig für den Zweck der Unterbringung von Personen, die sich zur medizinischen Behandlung in München aufhalten, verwendet werden, besteht in München fort. Derzeit werden in der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen etwa 200 Fälle (Wohneinheiten) in Bezug auf den Medizintourismus bearbeitet.

Als diesbezügliche Schwerpunkte sind weiterhin der Bereich rund um den Hauptbahnhof und in der Altstadt (Nähe zu den Innenstadtkliniken) sowie aufgrund der Vielzahl renommierter Kliniken der Bereich Bogenhausen, und hier insbesondere

der Arabellapark, zu betrachten. Auch weiterhin handelt im Bereich des Medizintourismus eine überschaubare Anzahl von Akteuren, die sich sowohl von behördlichen Maßnahmen als auch von Gerichtsentscheidungen unbeeindruckt zeigen und die Zweckentfremdung trotz entsprechender Nutzungsuntersagungen fortsetzen.

Ferner wird durch die handelnden Akteure bewusst versucht, die Sachverhalte vor dem Sozialreferat zu verschleiern, um eine Verfolgung zu erschweren.

Das Sozialreferat hat seit dem Aufkommen der Problematik des Medizintourismus mit allen rechtlichen Möglichkeiten den Druck auf die Akteure aufrecht erhalten und konsequent alle Befugnisse genutzt.

Das Sozialreferat beantragte als schärfstes verwaltungsrechtliches Zwangsmittel beim Verwaltungsgericht die wiederholte Anordnung von Ersatzzwangshaft gegen einen Beteiligten. Das Verwaltungsgericht ordnete auf Grundlage eines bis ins Detail nachvollziehbaren Verwaltungsverfahrens erstmalig eine Ersatzzwangshaft hinsichtlich des Verstoßes gegen eine kommunale Satzung an.

Zwischenzeitlich wurde die Ersatzzwangshaft bereits drei Mal vollstreckt.

Dabei wird allerdings deutlich, dass die gesetzlichen Regelungen auf Ebene des Freistaats zur Zeit nicht ausreichen, um eine solche gewerbsmäßige Zweckentfremdung dauerhaft zu unterbinden und die betreffende Wohnung wieder dem Mietwohnungsmarkt zuzuführen. Hierzu müsste dringend eine kommunale Räumungsmöglichkeit von Wohnungen nebst Versiegelung bis zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände gesetzliche verankert werden (siehe Seite 12, Ziffer 2.12).

Aufgrund der Vielzahl an Verwaltungsverfahren und der hier vorliegenden Qualität der durchgeführten Verfahren wurde ein mittlerweile eingeleitetes Insolvenzverfahren genutzt, um bei insgesamt 11 Wohnungen, die angemietet und illegal weitervermietet wurden, die entsprechenden Wohnungsmietverträge zu kündigen und die Zweckentfremdungen auf diesem Wege so zu beenden.

Auch im Bereich des Medizintourismus ist in einigen Fällen zu verzeichnen, dass arglose Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nach entsprechender Information durch das Sozialreferat über eine zweckfremde Nutzung zivilrechtlich gegen die anmietenden Akteure vorgehen. In der Vergangenheit wurden durch dieses Vorgehen seitens der jeweiligen Eigentümerin bzw. des jeweiligen Eigentümers auch bereits – auf dem Zivilrecht basierende – Räumungen erwirkt und durchgeführt.

Aufgrund gesicherten Rechtsvollzugs setzt das Sozialreferat den Sofortvollzug von

Zwangmaßnahmen – trotz Klagen vor Gericht – in der Regel nicht mehr aus. Dies bedeutet, dass wenn die Eigentümerin/der Eigentümer bzw. die Vermieterin/der Vermieter der angeordneten Maßnahme (z. B. Nutzungsuntersagung) nicht nachkommt, Konten oder sonstige Vermögenswerte gepfändet werden.

2.9 Anordnungen im Bereich des Medizintourismus

Im Bereich des Medizintourismus wurden seit der Einrichtung der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen insgesamt 93 Anordnungen zur Beendigung einer zweckfremden Nutzung erlassen.

Im Vergleich zum Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen werden hier nahezu keine zweckfremden Nutzungen ohne behördliche Anordnungen beendet.

In den Jahren 2016 bis 2018 (Stand: 31.08.2018) konnte durch das Sozialreferat in insgesamt 86 Fällen erreicht werden, dass die Wohnraumnutzungen für Zwecke des Medizintourismus beendet wurden.

Allein im Jahre 2017 wurden im Bereich des Medizintourismus Zwangsgelder in Höhe von rund 720.000 € angedroht. Für den bisherigen Verlauf des Jahres 2018 beläuft sich die Summe der angedrohten Zwangsgelder auf bislang 622.800 €, davon wurden bereits 285.400 € fällig gestellt.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

Die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration hat wegen ungenehmigter Nutzungen von Wohnraum als „klassische“ Ferienwohnung und für Zwecke des Medizintourismus seit dem Jahr 2016 beträchtliche Bußgelder verhängt. Das Bußgeldverfahren schließt sich in der Regel an das abgeschlossene Zweckentfremdungsverfahren an.

Die nachstehende Tabelle stellt die bisherige Entwicklung dar:

Jahr	Höhe der Bußgelder im Bereich „klassische“ Ferienwohnungen	Höhe der Bußgelder im Bereich des Medizintourismus
2016	78.750 €	153.650 €
2017	17.690 €	345.250 €
2018 (bis 31.08.)	92.000 €	401.000 €

Insgesamt wurden somit von 2016 bis August 2018 im Bereich „klassische“ Ferienwohnungen Bußgelder in Höhe von 188.440 € verhängt und zusätzlich 899.900 € in Fällen von Medizintourismus. Dabei wurde der bisher gültige

Bußgeldrahmen von 50.000 € in zwölf Fällen ausgeschöpft.

Die Höhe der Geldbußen richtet sich unter anderem nach der Größe der Wohnung und der Dauer der zweckfremden Nutzung.

Der neue Bußgeldrahmen von 500.000 € ist erst seit Inkrafttreten der neuen Zweckentfremdungssatzung ab dem 15.12.2017 anwendbar und wurde bisher noch nicht ausgeschöpft.

Dies liegt daran, dass nach dem Rückwirkungsverbot – das sich aus dem Grundgesetz und aus dem Ordnungswidrigkeitengesetz ergibt – bei einer Änderung des Bußgeldrahmens nur diejenigen „Teilakte“ nach dem neuen Bußgeldrahmen geahndet werden können, die nach Änderung des Bußgeldrahmens festgestellt wurden. Handlungsteile, die unter dem milderen Bußgeldrahmen von 50.000 € begangen wurden, dürfen nicht in die strengere Ahndung einbezogen werden.

2.11 Gerichtliche Verfahren

Seit 2015 führte und führt die Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit Fremdenbeherbergung bzw. Medizintourismus 125 Gerichtsverfahren. In diesen Verfahren wurde bisher 69 Mal zugunsten der Landeshauptstadt München entschieden. In nur sieben Fällen konnte das Verwaltungsgericht der Einschätzung der Stadt nicht folgen.

Offen sind aktuell noch 49 Verfahren, in denen die Stadt jedoch unter anderem deswegen mit einem Obsiegen rechnet, weil es sich bei vielen der Kläger um Wiederholungstäter handelt.

Weit überwiegend handelt es sich bei den anhängigen Verfahren um solche, die den Medizintourismus zum Gegenstand haben. Die mutmaßlichen Zweckentfremder klagen in der Regel nicht nur gegen jede Grundverfügung des Sozialreferates, sondern es werden auch gegen alle weiteren Vollzugsmaßnahmen, also vor allem die Fälligerklärung von Zwangsgeldern, Eilanträge und Klagen eingereicht.

Ergänzt wird die Vielzahl von Verfahren durch die seitens des Sozialreferats selbst angestrebten Anträge beim Verwaltungsgericht, um gegen einen immer wieder auftretenden, jedoch offiziell zahlungsunfähigen Zweckentfremder die Anordnung von Ersatzzwangshaft zu erwirken. Hierzu muss auf Antrag der Stadt ein entsprechender Beschluss des Verwaltungsgerichts herbeigeführt werden.

Das Sozialreferat hat hier bundesweit Neuland betreten, da erstmals eine Ersatzzwangshaft auf der Basis einer städtischen Satzung angeordnet wurde.

Gegen jede Entscheidung des Verwaltungsgerichts München zugunsten der Stadt legen die Organisatoren des Medizintourismus wiederum Rechtsmittel ein.

In diesem Zusammenhang ist es allerdings erfreulich und von erheblichem praktischen Vorteil, dass im Rahmen der jüngsten Änderung des bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gesetzlich die sofortige Vollziehbarkeit der Nutzungsuntersagungen und Wiederbelegungsanordnungen verankert wurde.

Wird die erlassene Anordnung nicht umgesetzt, wird das Zwangsgeld fällig gestellt. Die Folge ist eine entstehende Zahlungsaufforderung bis hin zur Pfändung von Vermögen.

Dies ermöglicht der Behörde einen Vollzug ihrer Verfügungen, auch wenn hierüber gerichtlich noch nicht entschieden wurde.

Bei den Betreibern des Geschäfts mit Patientinnen und Patienten, die für die Dauer ihrer Behandlung hier vorübergehendes Quartier nehmen, ist die Beweisführung vor dem Hintergrund der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts einfacher geworden.

2.12 Forderungen an den Gesetzgeber

Das Sozialreferat fordert für einen wirksameren Vollzug des Zweckentfremdungsrechts dringend folgende Änderungen/Ergänzungen des Gesetzes durch den bayerischen Gesetzgeber:

- Eine Registrierungspflicht sämtlicher Wohnungen, die (auch teilweise) für Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten werden.
Im Zuge dessen wird darüber hinaus auch eine Genehmigungspflicht der Nutzung sämtlicher Wohnungen, die (auch teilweise/untergeordnet) für Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten werden, für sachgerecht gehalten.
- Die Verpflichtung, dass Ferienwohnungen nur unter dem richtigen und vollständigen Namen der Anbieterin bzw. des Anbieters inseriert werden dürfen.
- Eine Ausweitung des Ordnungswidrigkeitentatbestandes auf eine entsprechende Missachtung der zuvor aufgeführten Aspekte.
- Die Schaffung einer landesgesetzlichen Regelung, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum mittels der Beseitigung eines Besitzrechts und einer Räumung des betreffenden Wohnraumes beendet werden kann.

Zudem wird die Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden zur Ahndung steuerrechtlicher Verstöße noch weiter intensiviert und standardisiert werden. Hierzu

ist Herr Oberbürgermeister Reiter bereits auf Initiative des Sozialreferats an den bayerischen Finanzminister Füracker herangetreten.

2.13 Fazit

Durch die Einrichtung der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen und damit der Zentralisierung eines Aufgabenschwerpunktes hat das Sozialreferat im Jahre 2015 eine wirkungsvolle organisatorische Anpassung zur Verfolgung illegaler Zweckentfremdungen im Bereich der Fremdenbeherbergung unternommen.

Das konzertierte Bestreben des Sozialreferats zur Eindämmung illegaler Zweckentfremdungen im Bereich des sog. Medizintourismus zeigt jetzt deutlich sichtbare Erfolge.

Im Laufe der Zeit wurden die Zwangsgelder – angepasst an die Rechtsprechung – kontinuierlich erhöht und der Vollzug gestrafft. Zuvor zweckentfremdete Wohnungen konnten dem Wohnungsmarkt bereits wieder zugeführt werden bzw. ist aufgrund bereits beendeter Zweckentfremdungen damit zu rechnen, dass diese dem Wohnungsmarkt alsbald wieder zur Verfügung stehen.

Im vergangenen Jahr 2017 wurden 298 Wohnungen vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt. Zum Vergleich: Die Herstellung von 298 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau würde die Landeshauptstadt München rund 69.000.000 € kosten.

Es bleibt generell abzuwarten, inwieweit das Phänomen der durch Medizintouristen zweckentfremdeten Wohnungen in München durch den aufgrund der mittlerweile gefestigten Verwaltungspraxis immer stringenter werdenden Vollzug weiter nennenswert eingedämmt werden kann.

Derzeit sind immer noch vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen entsprechend gebunden.

3. Online-Meldeplattform für eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum: Erster Erfahrungsbericht

In der Sitzung des Sozialausschusses vom 08.12.2016 wurde zur Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07137 folgender Änderungsantrag der Stadtratsfraktionen der CSU und der SPD beschlossen:

„Um der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken, betreibt das

Sozialreferat offensiv Öffentlichkeitsarbeit mit dem Tenor: Zweckentfremdung von Wohnraum ist kein Kavaliersdelikt, sondern schränkt das Wohnraumangebot ein und führt infolge zu höheren Mieten. Zweckentfremdung kann mit Bußgeldern bis 50.000 € geahndet werden. In allen Krankenhäusern sind entsprechende Flugblätter aufzulegen und in den Medien sind einschlägige Informationen zu platzieren.“

Ferner wird inhaltlich auf den anliegenden Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 26.06.2018 eingegangen (Antrag Nr. 14-20 / B 05037, Anlage 2).

3.1 Ausgangslage

Der Sozialausschuss und die Vollversammlung des Stadtrates haben sowohl in öffentlicher als auch nichtöffentlicher Sitzung vom 20.07.2017 (Sozialausschuss) bzw. 26.07.2017 (Vollversammlung) der Einrichtung einer Online-Plattform zur Meldung einer möglichen Zweckentfremdung von Wohnraum zugestimmt und das Sozialreferat mit deren Realisierung beauftragt (Sitzungsvorlagen Nrn. 14-20 / V 08775 und 14-20 / V 08776). Auf diese Vorlagen wird insofern verwiesen.

Die Online-Meldeplattform ist seit Januar 2018 realisiert. Das entsprechende Formular kann im Internet aufgerufen und genutzt werden (www.muenchen.de/zweckentfremdung oder www.raum-fuer-muenchen.de). Flankiert wurde die Einrichtung der Meldeplattform durch eine Auftaktpressekonferenz am 16.01.2018 und eine Öffentlichkeitskampagne.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitskampagne erfolgte eine medienwirksame Darstellung des Themas (Wort-Bild-Marke „Raum für München“).

Die Kampagne wurde einerseits über stadteigene Kommunikationskanäle gesteuert und andererseits in Kooperation mit externen Partnern (Mieterverein, Bay. Hotel- und Gaststättenverband, Eigentümergemeinschaften, Hausverwaltungen etc.) umgesetzt, die direkt mit der Hauptzielgruppe vernetzt sind.

Beispielsweise erfolgte die Verteilung von Informationsmaterial an die städtischen Krankenhäuser, an die Bezirksausschüsse, an Bibliotheken sowie verschiedenste städtische Dienststellen. Zudem fand eine öffentliche Bewerbung statt, die hauptsächlich im öffentlichen Raum des Stadtkerns (MVV) zum Einsatz kam.

Eine neuerliche Bewerbung der Kampagne ist im Zusammenhang mit dieser Vorlage geplant.

Der insoweit noch offene, aufgegriffene Antrag Nr. A 02237 aus der Sitzung des Sozialausschusses vom 08.12.2016 (in Verbindung mit dem Beschluss aus der Vorlage

Nr. 14-20 / V 07137) ist inhaltlich umgesetzt und somit behandelt.

Korrespondierend mit dem Start der Online-Meldeplattform erfolgte auch eine umfassende Überarbeitung des Internetangebotes der Fachabteilung, in welches das Online-Meldeformular eingebettet ist.

Die Resonanz auf das neue Angebot des Sozialreferates war in den ersten Tagen und Wochen nach Freischaltung der Online-Meldeplattform aufgrund der parallel gestarteten Öffentlichkeitskampagne und der umfänglichen Medienberichterstattung sehr hoch.

Die überwiegende Zahl der Rückmeldungen auf die Kampagne signalisierten eine hohe Zustimmung zur Umsetzung und des Angebotes eines Meldeformulars.

Im Folgenden gibt das Sozialreferat nunmehr einen ersten Erfahrungsbericht zum Betrieb der Online-Meldeplattform.

3.2 Zahlen in Bezug auf die Online-Meldeplattform

Die nachstehend genannten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.08.2018.

Die wichtigsten Zahlen stellen sich wie folgt dar:

Gesamtzahl der eingegangenen Meldungen	791	
	182	Anzahl der Verfahren, die abgeschlossen sind, weil z.B. kein Wohnraum vorliegt (23 Prozent)
	474	Anzahl der laufenden Verfahren (60 Prozent)
	134	Anzahl der Meldungen, die noch nicht bearbeitet wurden (17 Prozent)

Von den insgesamt 791 übermittelten Meldungen wurden 460 Meldungen (58 Prozent) anonym abgegeben.

Jede Meldung zieht eine oft umfangreiche Prüfung (Objektbestimmung, Prüfung des Sachverhaltes, Auswertung der Bauakten etc.) nach sich.

Zum Vergleich:

- Vor dem Start der Online-Meldeplattform erhielt das Sozialreferat im gesamten zweiten Halbjahr 2017 rund 200 Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung von Wohnraum auf anderen Wegen (z.B. telefonisch oder per E-Mail).
- In den ersten drei Tagen nach Inbetriebnahme der Meldeplattform wurden bereits über 100 Meldungen an das Sozialreferat übermittelt.
Nach diesem Anfangshoch hat sich die Anzahl der Meldungseingänge nunmehr auf einem weitaus niedrigeren Niveau stabilisiert.
- Zum Stichtag lag dem Sozialreferat in Bezug auf etwa 58 Prozent der eingegangenen Meldungen vorher noch kein Hinweis auf eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum vor.
Das heißt allerdings auch, dass 42 Prozent der Meldungen dem Sozialreferat bereits bekannt waren.

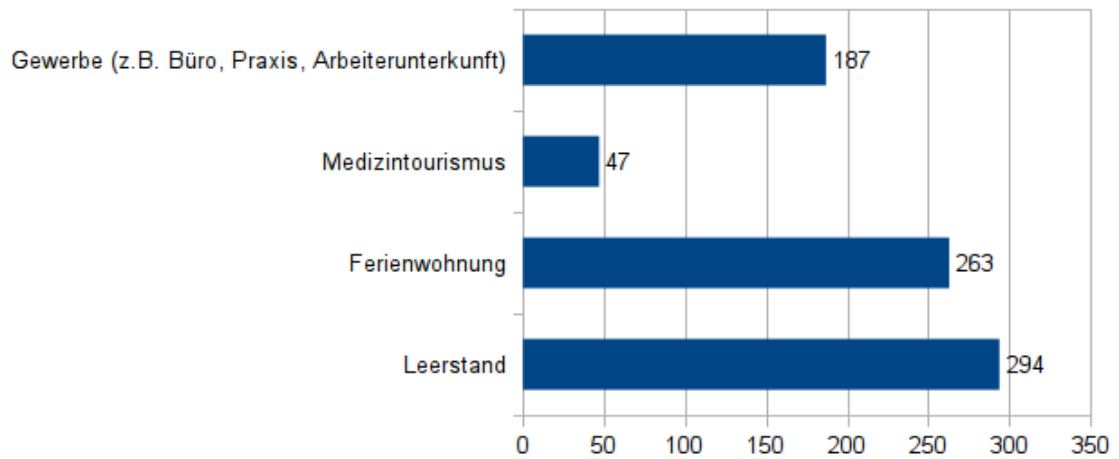
In welchem Ausmaß es sich in Bezug auf die dem Sozialreferat bislang unbekanntem Meldungen tatsächlich um Zweckentfremdungen von Wohnraum handelt, die vom Sozialreferat auch untersagt und geahndet werden können, muss in jedem Einzelfall ermittelt werden.

Der überwiegende Anteil der Meldungen über eine vermutete Zweckentfremdung bezieht sich auf die Bereiche Leerstand von Wohnraum sowie Fremdenbeherbergung („klassische“ Ferienwohnung und Medizintourismus).

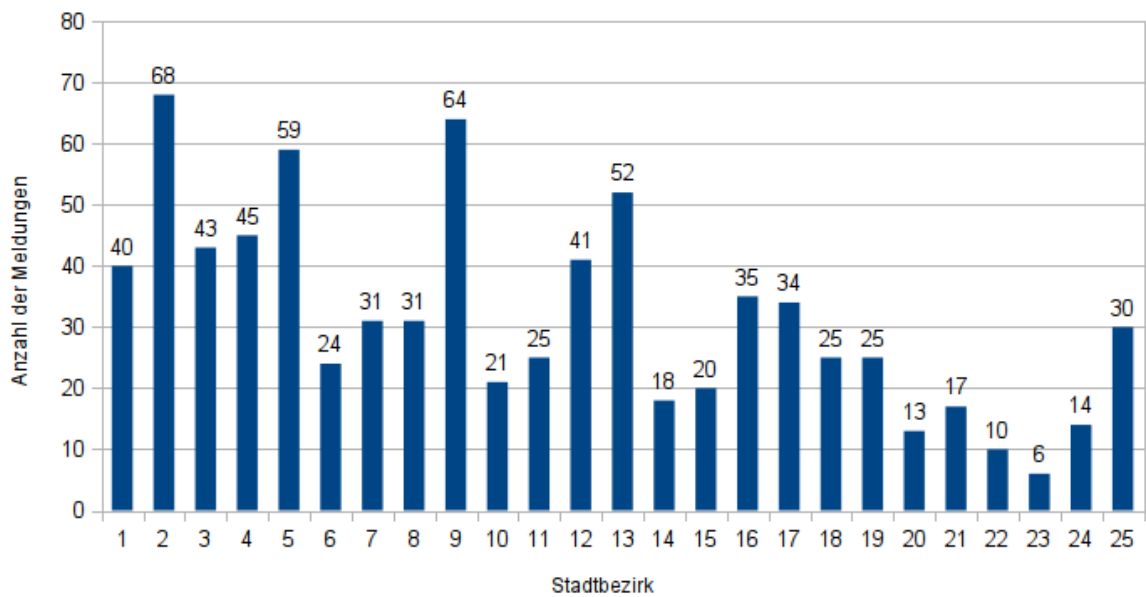
Allein für den Bereich der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen mit den beiden Teilbereichen „klassische“ Ferienwohnungen und Medizintourismus ist bislang der Eingang von zusammen 310 Meldungen zu verzeichnen.

Die nachfolgenden Grafiken vermitteln eine Übersicht über die Häufigkeit der verschiedenen über die Online-Meldeplattform abgegebenen Meldungen sowie eine Sortierung der eingegangenen Meldungen nach Stadtbezirken.

Gemeldete vermutete Zweckentfremdungen



Meldungen nach Stadtbezirken sortiert



Auch da die Themenbereiche „Ferienwohnung“ und „Leerstand“ in der Vergangenheit medial am häufigsten aufgegriffen wurden, besteht diesbezüglich generell eine hohe Sensibilität in der Bevölkerung. In einer Vielzahl bereits anermittelter Hinweise stellte sich heraus, dass es sich teilweise um keinen Wohnraum handelte oder um wenig genutzte Zweitwohnungen.

Zum Aufkommen der Meldungen in den einzelnen Stadtbezirken kann bislang wiederum festgestellt werden, dass tendenziell die Anzahl der Meldungen zunimmt, je näher sich der jeweilige Stadtbezirk zum Innenstadtbereich befindet.

Die eingehenden Meldungen betreffen das gesamte Personal des Fachbereiches Bestandssicherung, da alle Hinweise mit Ausnahme der „klassischen“ Ferienwohnungen und des Medizintourismus in den anderen Teams bearbeitet werden.

3.3 Nutzerzahlen des parallel zum Start der Online-Meldeplattform geänderten Internetauftrittes

Das hohe Interesse an der Thematik Zweckentfremdung zeigt sich auch an der Zahl der Aufrufe des Internetangebotes www.raum-fuer-muenchen.de.

Im Januar 2018, also zu Beginn der Öffentlichkeitskampagne, wurde die Startseite 4.639 Mal aufgerufen.

In der Folge nahmen die Zugriffszahlen zwar kontinuierlich ab, diese waren im März 2018 jedoch immer noch auf einem durchaus ansehnlichen Niveau (1.464 Seitenaufrufe im März 2018 nach 2.304 Aufrufen im Februar 2018).

Im Juni 2018 wurde die Internetadresse www.raum-fuer-muenchen.de noch 1.362 Mal aufgerufen.

Im August 2018 stieg die Zahl der Aufrufe wieder an, auf die Startseite erfolgten 1.686 Zugriffe.

Das Sozialreferat wird in einer zweiten Ausbaustufe noch mehr aktuelle Themen platzieren, um die Attraktivität weiterhin hoch zu halten.

3.4 Fazit

Durch die Einrichtung der Online-Meldeplattform steht den Bürgerinnen und Bürgern einerseits ein zusätzliches und niedrigschwelliges Instrument zur Kontaktaufnahme mit dem Sozialreferat zur Verfügung. Andererseits profitiert das Sozialreferat von einer gesteigerten Zahl an Hinweisen.

Ziel der Einrichtung einer Meldeplattform war es, einerseits mehr Meldungen über vermutete Wohnraumzweckentfremdungen zu generieren und andererseits die Qualität der Meldungen im Vergleich zu vorher zu steigern.

Diese Ziele konnten den bisherigen Erfahrungen zufolge bereits erreicht werden.

Seit der Freischaltung der Online-Meldeplattform ist, wie ausgeführt, eine sehr deutliche Steigerung der eingegangenen Meldungen zu verzeichnen. Im Falle von mehr als der Hälfte der eingegangenen Meldungen war das Sozialreferat zuvor nicht über eine möglicherweise vorliegende Zweckentfremdung von Wohnraum informiert.

Durch die standardisierte Abfrage verschiedenster Angaben im Online-Meldeformular werden dem Sozialreferat zudem überwiegend sehr detaillierte Informationen zur Verfügung gestellt, wodurch die Qualität der eingehenden Meldungen im Vergleich zu der Zeit vor Einführung der Plattform deutlich erhöht werden konnte.

Aufgrund dieses Umstandes ergibt sich insofern eine Arbeitserleichterung für die Kolleginnen und Kollegen, da unter Umständen Teile der notwendigen Recherchearbeit entfallen.

Ein nennenswerter Missbrauch der Online-Meldeplattform zur Abgabe von offenkundig nicht ernsthaften Meldungen ist im Übrigen nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Start der Online-Meldeplattform erfolgreich verlief. Allerdings kommt es durch die stark angestiegene Zahl der Hinweise derzeit auch zu Bearbeitungsrückständen (s. auch Nr. 4 der Sitzungsvorlage).

Weitere statistische Angaben werden dem Sozialausschuss jährlich im Rahmen der Jahresstatistik zu den Bereichen Zweckentfremdung und Vollzug der Erhaltungssatzungen zur Verfügung gestellt. Die weitere mediale Präsenz bzw. Sonderaktionen werden über ein vorhandenes jährliches Budget abgewickelt. Die nächste Plakataktion ist im Zusammenhang mit dieser Beschlussvorlage geplant. Damit sind die Inhalte des Antrags des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 26.06.2018 (BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05037) umgesetzt und somit behandelt.

4. Derzeitige Herausforderungen für den zuständigen Fachbereich

4.1 Personalsituation

Derzeit sind in der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen wie bereits ausgeführt acht Kolleginnen und Kollegen beschäftigt.

Es ist dem Sozialreferat ein sehr großes Anliegen, die Meldungen der Bürgerinnen und Bürger über vermutete Wohnraumzweckentfremdungen möglichst zeitnah zu bearbeiten.

Es muss in diesem Zusammenhang jedoch zwingend sichergestellt sein, dass die Sachbearbeitung jedes einzelnen Vorganges – die teils von einer rechtlich hohen

Komplexität geprägt ist – auch weiterhin mit einer hohen inhaltlichen Qualität erfolgen kann.

Dies gilt umso mehr, weil von der Arbeit des zuständigen Fachbereiches im Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats grundlegende Rechte der jeweiligen beteiligten Personen (wie beispielsweise das im Grundgesetz normierte Grundrecht auf Eigentum) berührt sind.

Gerade im Bereich der für die „klassischen“ Ferienwohnungen zuständigen Sachbearbeitung der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen kommt es – insbesondere aufgrund der durch die Online-Meldeplattform stark angestiegenen Zahl der Hinweise und einer Vielzahl an gewünschten Akteneinsichten – zu erheblichen Verzögerungen und Rückständen in der Sachbearbeitung.

Zum Stichtag 31.08.2018 konnten im zuständigen Fachbereich insgesamt rund 400 Hinweise noch nicht einer ersten Prüfung unterzogen werden. Darin enthalten sind 135 über die Online-Meldeplattform abgegebene Hinweise.

Von den insgesamt rund 400 noch nicht bearbeiteten Hinweisen betreffen rund 370 Hinweise den Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen.

Ohne eine Zuschaltung von weiterem Personal kann aus Sicht des Sozialreferates eine erstrebenswerte zeitnahe und sachgerechte Bearbeitung eines jeden Vorganges nicht gewährleistet werden.

Folgende Gründe sprechen aus Sicht des Sozialreferates für die Zuschaltung von weiterem Personal:

- Erwartung der Bürgerinnen und Bürger, dass sich die Landeshauptstadt München zeitnah um die Meldungen kümmert.
- Aufgrund der Mehrung der vom vorhandenen Personal zu bearbeitenden Verfahren wurden vom zuständigen Fachbereich organisatorisch viele Änderungen durchgeführt. Der Fachbereich hat unter anderem viele Nachwuchskräfte in Ausbildung angefordert. Des Weiteren wurde die inhaltliche Bearbeitung von Fällen auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß reduziert. Beispielsweise wird die Zahl der Außendienste in geeigneten Verfahren reduziert.
- Eine weitere inhaltliche Reduzierung der Beweiserhebung ist nicht angezeigt, da ansonsten die bußgeldrechtliche Ahndung der festgestellten Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot gefährdet würde. Hinzu kommt, dass das gerichtliche Prozessrisiko steigt, je mehr die inhaltliche Qualität der Bearbeitung verringert wird.
- Der Wohnungsbestand in München wächst stetig. Allein hierdurch steigt die Zahl des potenziell von einer Zweckentfremdung betroffenen Wohnraumes. Hinzu

kommt, dass aufgrund der konjunkturell guten Lage im Baugewerbe und den Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt die Bautätigkeit sehr hoch ist.

Der für Zweckentfremdung zuständige Fachbereich ist auch für den Vollzug der Erhaltungssatzungen zuständig. Auch in diesem Bereich ist mit einer Steigerung der zu bearbeitenden Verfahren auszugehen.

In den Erhaltungssatzungsgebieten unterliegt auch die Modernisierung bzw. Sanierung von Wohnraum einer Genehmigungspflicht.

In den letzten Jahren erfolgte zudem eine Ausweitung der Erhaltungssatzungsgebiete. Immer mehr Anwesen unterliegen dem Schutz einer Erhaltungssatzung.

Für Herbst 2018 ist der Erlass eines weiteren Erhaltungssatzungsgebietes geplant.

- Am 27.06.2018 beschloss der Stadtrat in seiner Vollversammlung, dass die Erklärung zur Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten (Abwendungserklärung) grundlegend reformiert und deren Regelungsinhalt ausgeweitet werden soll (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734). Die Regelungen finden seit Juli 2018 Anwendung. Die Einhaltung und Überprüfung der Regelungen fällt ebenfalls in den Zuständigkeitsbereich des Fachbereiches Bestandssicherung. Eine personelle Ressource für diese neue Aufgabe, die an enge gesetzliche Fristen gebunden ist, wurde bisher nicht zur Verfügung gestellt. Daher muss dies zur Zeit mit dem vorhandenen Personal geleistet werden. Aufgrund des Umfangs der beschlossenen Änderungen ist mit einem signifikant erhöhten Arbeitsaufwand zu rechnen.

Aufgrund des mit der vorhandenen Personalsituation vorherrschenden Arbeitsdrucks ist die Vornahme einer Priorisierung von Aufgaben zunehmend schwieriger, alle möglichen organisatorischen Anpassungen sind ausgeschöpft.

Mit mehr Personal könnten die Bearbeitungszahlen gesteigert und so mehr Wohnraum vor einer Zweckentfremdung geschützt werden.

Im vergangenen Jahr 2017 konnten 298 Wohnungen vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt werden. Zum Vergleich: Die Herstellung von 298 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau würde die Landeshauptstadt München rund 69.000.000 € kosten.

Insofern rechnet sich die Investition in eine personelle Zuschaltung auch aus dieser Betrachtungsweise.

Aufgrund der beschriebenen jetzigen Situation und der erwarteten künftigen Umstände sind aus Sicht des Sozialreferates Zuschaltungen eines Vollzeitäquivalents in der

2. Qualifikationsebene und von zwei Vollzeitäquivalenten in der 3. Qualifikationsebene angezeigt.

Die benötigten Zuschaltungen werden durch ressourcenneutrale Stellenübertragungen innerhalb des Sozialreferats/Amt für Wohnen und Migration gewährleistet.

4.2 Geplante Einführung des neuen EDV-Fachverfahrens

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2017 sowie der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08775) wurde die Einführung eines modernen EDV-Fachverfahrens für den zuständigen Fachbereich beschlossen, welches auch die bislang verwendeten Karteikarten ablöst.

Derzeit wird die entsprechende Software durch das Referat für Informations- und Telekommunikationstechnik (RIT) entwickelt. Der Fachbereich ist inhaltlich in die Entwicklung sehr eng eingebunden.

Sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zusätzlich zu ihrer originären Tätigkeit im Fachbereich mit inhaltlich und zeitlich teils umfangreichen Entwicklungstests und Abstimmungen betraut. Ziel ist es, in der Gegenwart der IT anzukommen und die technischen Möglichkeiten zur Arbeitsvereinfachung zu nutzen. Für diese Zusatzaufgabe wurde dem Fachbereich kein Personal zuerkannt, auch dies muss mit vorhandenem Personal bewältigt werden.

4.3 Weitere Herausforderungen

Über die bereits genannten Aspekte hinaus sieht sich der Fachbereich derzeit noch mit weiteren Herausforderungen konfrontiert.

So ist es Anspruch des Fachbereiches, die Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern über den Internetauftritt www.raum-fuer-muenchen.de stets auf einem aktuellen Stand zu halten. Eine eigene Internetredaktion besteht jedoch nicht.

Darüber hinaus müssen auch die seit dem 25.05.2018 geltenden Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) umgesetzt werden. Dies gestaltet sich für den Fachbereich als sehr umfangreich, da zur Wahrnehmung der Aufgaben eine Vielzahl personenbezogener Daten erhoben und verarbeitet wird.

5. Ausblick / Perspektiven

Insbesondere bei einer erneuten medialen Bewerbung der Online-Meldeplattform (geplant) in größerem Umfang ist mit einem wiederholten starken Anstieg der zu bearbeitenden Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung zu rechnen.

Nach derzeitigem Erkenntnis- und Erfahrungsstand wird es zudem bis auf Weiteres erforderlich sein, dass die Ermittlung und die Ahndung von Zweckentfremdungen durch die Nutzung als Ferienwohnung oder durch den Medizintourismus auch weiterhin mit einer hohen Priorität erfolgt.

Eine Eindämmung dieser zweckfremden Nutzungen, sowohl im Bereich der „klassischen“ Ferienwohnungen als auch im Bereich des Medizintourismus, auf ein als insgesamt untergeordnet zu betrachtendes Maß ist momentan noch nicht im gewünschten Umfang erkennbar.

Ein weiterer Anstieg der zu bearbeitenden Vorgänge wird eintreten, wenn es, wie vom Sozialreferat angestrebt, gelingt, dass Internetportalbetreiber aufgrund des beschriebenen neuen Auskunftsanspruches Daten (gegebenenfalls in größerem Umfang) über Wohnungen herausgeben müssen, die dem Sozialreferat bislang nicht wegen einer Zweckentfremdung bekannt sind.

Da sich die ursprünglich auf zwei Jahre geplante Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen in ihrer Arbeit bewährt hat, wird sie nunmehr künftig im Fachbereich auf unbestimmte Dauer fest installiert.

Darüber hinaus wird das Sozialreferat weiterhin alle rechtlich möglichen Mittel anwenden, um die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München zu unterbinden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirkes sowie dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Von den Ausführungen des Sozialreferats zu den Entwicklungen im Bereich der Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen, den bisherigen Erfahrungen in Bezug auf die neu eingeführte Online-Meldeplattform sowie den geschilderten Herausforderungen für den zuständigen Fachbereich wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02237 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StR Bettina Messinger, Herrn StR Alexander Reissl und Herrn StR Christian Vorländer vom 23.06.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / B 05037 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 26.06.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 (7 fach)

z.K.

Am

I.A.