

Telefon: 0 233-48900  
Telefax: 0 233-98948900

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Soziale Wohnraumversorgung  
S-III-S/GW

## **Wohnungsbörse – Einführung einer digitalen Plattform**

### **Wohnungstausch über das städtische Internet?**

Antrag Nr. 14-20 / A 04422  
von Herrn StR Marian Offman vom 04.09.2018

### **Endlich städtische Wohnungsbörse realisieren**

Antrag Nr. 14-20 / A 05008  
von Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Marian Offman vom 18.02.2019

### **Wohnungstausch attraktiv ermöglichen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05753  
von Herrn BM Manuel Pretzl vom 29.07.2019

### **Wohnungstausch für ältere Menschen durch Bereitstellung kleinerer Wohnungen ermöglichen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05860  
von Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Cumali Naz vom 06.09.2019

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680**

9 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Antrag Nr. 14-20 / A 04422 vom 04.09.2018</li><li>● Antrag Nr. 14-20 / A 05008 vom 18.02.2019</li><li>● Antrag Nr. 14-20 / A 05753 vom 29.07.2019</li><li>● Antrag Nr. 14-20 / A 05860 vom 06.09.2019</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Konzeptionelle Eckpunkte zur Einrichtung einer digitalen Wohnungsbörse für den Tausch und die</li></ul>

	Untervermietung von freifinanzierten Wohnungen
<b>Gesamtkosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Die Kosten dieser Maßnahme betragen 89.620 Euro im Jahr 2020 und 74.440 Euro jährlich ab dem Jahr 2021 bis einschließlich 2024.</li> </ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zustimmung zu den konzeptionellen Eckpunkten</li> <li>● Zustimmung zu dem vorgeschlagenen Verfahren</li> <li>● Zustimmung zu den dargestellten Kosten</li> <li>● Zustimmung zu dem Stellenbedarf</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohnungsbörse</li> <li>● Tausch</li> <li>● Wohnen</li> <li>● Umzug</li> <li>● Untervermietung</li> <li>● Senioren, Seniorinnen</li> <li>● große Wohnungen</li> <li>● Umzugsunterstützung</li> </ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

## **Wohnungsbörse – Einführung einer digitalen Plattform**

### **Wohnungstausch über das städtische Internet?**

Antrag Nr. 14-20 / A 04422

von Herrn StR Marian Offman vom 04.09.2018

### **Endlich städtische Wohnungsbörse realisieren**

Antrag Nr. 14-20 / A 05008

von Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Marian Offman vom 18.02.2019

### **Wohnungstausch attraktiv ermöglichen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05753

von Herrn BM Manuel Pretzl vom 29.07.2019

### **Wohnungstausch für ältere Menschen durch Bereitstellung kleinerer Wohnungen ermöglichen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05860

von Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Cumali Naz vom 06.09.2019

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680**

Vorblatt zum

**Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1 Ausgangslage – Warum eine Wohnungsbörse für München	2
2 Erkenntnisse aus vergleichbaren Projekten	4
3 Konzeptionelle Eckpunkte – Einrichtung einer Wohnungsbörse	4
3.1 Entwicklung der digitalen Plattform	4

3.2	Zielgruppe	5
3.3	Festlegung auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt – Pilotphase mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften	5
3.4	Ausweitung der Wohnungsbörse auf die freie Wohnungswirtschaft	6
3.5	Motivatoren zur Beteiligung an der Wohnungsbörse	7
3.5.1	Mietpreissicherung bei Wohnungstausch	7
3.5.2	Weniger Arbeit und mehr Mobilität durch Umbaumaßnahmen	8
3.5.3	Zuhause wohnen bleiben mit Untermieterin/Untermieter	9
3.5.4	Akquise und Begleitung von Seniorinnen und Senioren	9
4	Öffentlichkeitsarbeit und erwarteter Erfolg	10
5	Aufgabenart und Auslöser des Mehrbedarfs	10
6	Bemessungsgrundlage/Stellenbedarf	11
6.1	Alternativen zur Kapazitätsausweitung	11
6.2	Zusätzlicher Büroraumbedarf	11
7	Darstellung der Kosten und der Finanzierung	12
7.1	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	12
7.2	Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	14
7.3	Finanzierung	14
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin</b>	<b>15</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>17</b>
	Wohnungstausch über das städtische Internet – Antrag Nr. 14-20 / A 04422	Anlage 1
	Endliche städtische Wohnungsbörse realisieren – Antrag Nr. 14-20 / A 05008	Anlage 2
	Wohnungstausch attraktiv ermöglichen – Antrag Nr. 14-20 / A 05753	Anlage 3
	Wohnungstausch für ältere Menschen durch Bereitstellung kleinerer Wohnungen ermöglichen – Antrag Nr. 14-20 / A 05860	Anlage 4
	Stellungnahme des Behindertenbeirates	Anlage 5
	Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats	Anlage 6
	Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 7
	Stellungnahme des Kommunalreferats	Anlage 8
	Stellungnahme des IT-Referats	Anlage 9

Telefon: 0 233-48900  
Telefax: 0 233-989-48900

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Soziale Wohnraumversorgung  
S-III-S/GW

## **Wohnungsbörse – Einführung einer digitalen Plattform**

### **Wohnungstausch über das städtische Internet?**

Antrag Nr. 14-20 / A 04422  
von Herrn StR Marian Offman vom 04.09.2018

### **Endlich städtische Wohnungsbörse realisieren**

Antrag Nr. 14-20 / A 05008  
von Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Marian Offman vom 18.02.2019

### **Wohnungstausch attraktiv ermöglichen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05753  
von Herrn BM Manuel Pretzl vom 29.07.2019

### **Wohnungstausch für ältere Menschen durch Bereitstellung kleinerer Wohnungen ermöglichen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05860  
von Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Cumali Naz vom 06.09.2019

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680**

9 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses 21.11.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **Zusammenfassung**

Das Thema Wohnungstausch wird seit einigen Jahren regelmäßig von der Öffentlichkeit und der Politik thematisiert. So wird im Antrag von Herrn Stadtrat Offman vom 04.09.2018 (Antrag Nr. 14-20 / A 04422, Anlage 1) die Schaffung einer städtischen Vermittlungsplattform für den Tausch von kleinen Wohnungen in große und umgekehrt

gefordert. Neben der Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit wird gefordert, insbesondere ältere Menschen bei Bedarf beim Umgang mit der Plattform zu unterstützen. Zudem liegt der Antrag von Herrn Bürgermeister Pretzl und Herrn Stadtrat Offman (Antrag Nr. 14-20 / A 05008, Anlage 2) vom 18.02.2019 vor, der ein Konzept für die Umsetzung einer Wohnungstauschbörse auf SOWON (Soziales Wohnen Online) vorsieht.

Aktuell wird von Herrn Bürgermeister Pretzl (29.07.2019, Antrag Nr. 14-20 / A 05753, Anlage 3) gefordert, eine Wohnungstauschbörse für ältere Menschen einzurichten, bei der sie ihre große Wohnung gegen eine kleine tauschen können, unter der Maßgabe, dass keine erhöhten Mietkosten für diese Zielgruppe entstehen. Ferner soll der Umzug finanziell unterstützt werden.

Am 06.09.2019 stellte die SPD-Stadtratsfraktion den Antrag, ein Konzept mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erarbeiten, das älteren Menschen den Tausch einer großen Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt mit einer kleineren GWG- oder GEWOFAG-Wohnung ermöglicht (Antrag Nr. 14-20 / A 05860, Anlage 4). Voraussetzung bei der freiwerdenden Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt ist die Vermietung nach Mietspiegel sowie die Vergabe an Familien mit Kindern.

Das Sozialreferat hat sich mit den Anträgen und dem Thema intensiv auseinandergesetzt und konzeptionelle Eckpunkte zur Umsetzung einer IT-basierten Wohnungsbörse entwickelt, die neben dem Tausch von Wohnungen auch die Untervermietung vorsieht. In einer Pilotphase mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen die konzeptionellen Eckpunkte und das Verfahren getestet werden und die Ergebnisse in die Programmierung mit einfließen. Ergänzend dazu soll mit der Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG (WSB) eine Umsetzung des Wohnungstauschs in deren eigenem Bestand erprobt werden. Zur Umsetzung des Konzepts und der Einführung der digitalen Plattform werden personelle und finanzielle Ressourcen benötigt. Dem Stadtrat werden im Rahmen dieser Finanzierungsbeschlussvorlage die konzeptionellen Eckpunkte sowie der finanzielle Bedarf zur Entscheidung vorgestellt.

## **1 Ausgangslage – Warum eine Wohnungsbörse für München**

Das Thema Wohnungstausch ist seit vielen Jahren immer wieder Gegenstand von öffentlichen und politischen Anfragen und Anträgen. Insbesondere für Familien, die große Wohnungen suchen und die Seniorinnen und Senioren, die oftmals in großen Wohnungen leben, besteht der Wunsch ein Instrumentarium zu entwickeln, das die Bedarfe der beiden Zielgruppen zweckmäßig und attraktiv verbindet. Das Thema ist wichtig und mit der hohen Erwartung verbunden, die Wohnungsnot in München wesentlich zu lindern. Dabei gilt es Einiges mitzubedenken:

Die Idee des Wohnungstausches war lange an den komplexen Bereich des geförderten Wohnraums gebunden, da nur hier eine unmittelbare Zuständigkeit für das Sozialreferat vorliegt. In diesem Segment ist jedoch aufgrund der vorliegenden Rechtsbindung kein Gestaltungsspielraum möglich, das erschwert den Wohnungstausch und lässt geringeren Spielraum.

Daher bietet sich die Konzeptionierung einer Wohnungstauschbörse für den privaten Wohnungsmarkt an, gleichwohl dies aufgrund des angespannten Mietwohnungsmarktes verbunden mit den hohen Neuvermietungsrenten ebenfalls in der Erarbeitung eine große Herausforderung sein wird:

Wirtschaftliche Interessen sowohl von Eigentümerinnen und Eigentümern als auch von tauschwilligen Mieterinnen und Mietern müssen für ein erfolgreiches Konzept erfüllt werden (z. B. Mietpreissicherung, etc.). Der emotionale Aspekt des Wohnungswechsels nach langjähriger örtlicher Verwurzelung darf dabei auch nicht außer Acht gelassen werden.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es einige Haushalte gibt, die alleine in (zu) großen Wohnungen leben. Eine Tauschbereitschaft kann hier trotzdem nicht automatisch angenommen werden.

Jenseits der genannten Herausforderungen ist die Entwicklung einer Wohnungstauschbörse ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument, das es zu erproben gilt.

Eine optimale Wohnraumauslastung im Bestand ist erstrebenswert, schon alleine aufgrund der sehr angespannten Situation auf dem Münchner (Miet-)Wohnungsmarkt. Alternative Ansätze zum Wohnungsneubau müssen geprüft und installiert werden. Die Einführung einer Wohnungsbörse für den Tausch und die Untervermietung von Wohnungen kann einen Beitrag leisten, vorhandenen Wohnraum sinnvoll und effizient zu nutzen. Daneben sollen vor Ort betroffene Personen auch gezielt auf die Tauschmöglichkeit angesprochen und dazu motiviert werden (siehe Kapitel 3.5.4). Eine Wohnungsbörse allein für das Thema Tausch zu entwickeln, ist jedoch aus Sicht des Sozialreferats nicht wirtschaftlich und zielführend. Ein weiteres Potenzial, insbesondere für den privaten Wohnungsmarkt, sieht das Sozialreferat im Bereich der Untervermietung im Sinne der Aufnahme einer Mitbewohnerin oder eines Mitbewohners für eine optimale Belegung von zu großem Wohnraum. Folglich ist es sinnvoll, beide Angebote, Tausch und Untervermietung, in einer städtischen IT-gestützten Plattform zu verorten.

Die Gleichstellungsstelle für Frauen der Landeshauptstadt München regt diesbezüglich an, neben dem Wohnungstausch, der voraussichtlich aufgrund der komplexen Randbedingungen nicht allzu häufig vorgenommen werden kann und neben der Untervermietung als dritte Option auch bauliche Möglichkeiten zur Wohnungsverkleinerung bzw. -vergrößerung von nebeneinanderliegenden Wohnungen zu prüfen und bei Neubauten von Anfang an konzeptionell und baulich Wohnungsumbaumöglichkeiten vorzubereiten. Das ermöglicht einfachen, schnell umzusetzenden und kostengünstigen Umbau, der für Seniorinnen und Senioren Wohnumfeld und Mietpreis erhält. Hierzu gibt es, z. B. in Wien, bereits Erfahrungen.

Das Sozialreferat schlägt eine Umsetzung in Stufen vor:

Im ersten Schritt wird die Wohnungsbörse im freifinanzierten Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG als Pilotprojekt umgesetzt. Bei beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften gab und gibt es bereits Angebote, Tauschwillige beim Umzug zu begleiten und zu unterstützen. Dennoch blieb die Anzahl der Mietparteien, die dann tatsächlich umgezogen sind, immer sehr übersichtlich. Dies soll mit der Konzeptionierung einer Börse optimiert werden.

Parallel dazu wird es eine Zusammenarbeit mit der WSB geben, die für das Thema Wohnungstausch gewonnen werden konnte. In der Pilotphase sollen die konzeptionellen Eckpunkte und das Verfahren getestet werden, Hemmschwellen identifiziert und angepasst werden. Im nächsten Schritt – sobald die IT Plattform fertiggestellt ist – werden die Genossenschaften und der gesamte frei finanzierte Wohnungsmarkt mit allen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für das Projekt geworben und in die Börse aufgenommen.

## **2 Erkenntnisse aus vergleichbaren Projekten**

In München, aber auch in anderen Kommunen existieren bereits Projekte, die sich dem Thema Wohnungstausch und Untervermietung angenommen haben. Im Rahmen der Konzeptentwicklung werden Erfahrungen aus bestehenden Projekten oder Projekten, die sich gerade im Aufbau befinden wie „Frauen und Wohnen – Die Raumteilerinnen“ eine Initiative von sIaf e. V., dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Bezirk Oberbayern miteinbezogen. Auch Erkenntnisse aus der Studie „Älter werden in München“ (2015) und einer Befragung im Rahmen des ASTUS Projekts des Referats für Stadtplanung und Bauordnung fließen in die Umsetzung des Konzepts ein. Ein Blick nach Berlin zeigt, dass das Thema Wohnungstausch auch in anderen Städten umgesetzt wird, wenn auch bislang in recht überschaubarem Maße: Unter dem Internetauftritt [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) wurde eine Wohnungsbörse geschaffen, in der die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Tauschmöglichkeiten auch unter den Gesellschaften anbieten.

## **3 Konzeptionelle Eckpunkte – Einrichtung einer Wohnungsbörse**

### **3.1 Entwicklung der digitalen Plattform**

Mit der Umsetzung einer städtischen IT-gestützten Wohnungsbörse, soll ein Instrument entwickelt werden, das tauschinteressierten Mieterinnen und Mietern oder Mitbewohnersuchenden eine seriöse und einfache Plattform bietet, um Angebote für Wohnungstausch und Untervermietung zu vermitteln. Die Stadt München stellt den Rahmen, trägt aber keine Verantwortung für den Prozess der Suchenden.

Im Zuge der IT- Entwicklung wird gemäß Antrag Nr. 14-20 / A 05008 (Anlage 2) vom 18.02.2019 geprüft, ob die Wohnungsbörse auf der bereits vorhandenen SOWON-Plattform umgesetzt werden kann. Aktuell wird über die SOWON-Plattform lediglich die Vergabe geförderter Wohnungen abgewickelt. Mit der Erweiterung der Wohnplattform könnte ggf. eine optimale Ausnutzung von Wohnraum generiert werden. Aus Gründen von technischen Umsetzungsschwierigkeiten oder Kosten kann ggf. eine andere IT-Lösung, unabhängig von der SOWON-Plattform, erforderlich sein. Das wird im Zuge der Entwicklung überprüft.

Die konzeptionelle Entwicklung wird in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsprozess- und Anforderungsmanagement (S-GL-GPAM) und dem Referat für Informationstechnologie (RIT) erfolgen. Die technischen Leistungen müssen von den Fachkräften übernommen werden. Bei der Implementierung und Erprobung der IT-Plattform soll auf geschlechterbezogene Zugänge zu IT-Lösungen und Nutzungen von IT-Lösungen geachtet werden. Das IT-Referat wird gebeten, die Mittel für eine digitale und technische Umsetzung der Börse im nächsten Eckdatenbeschluss vom IT-Referat für den Haushalt 2021 anzumelden. Das Sozialreferat wird bis dahin die Anforderungen einer IT-Plattform, die Verfahrensschritte und die Umsetzung konkretisieren und mit dem IT-Referat abstimmen.

### **3.2 Zielgruppe**

Die Wohnungsbörse soll breit angelegt, für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt offen sein sowie alle Altersstufen gleichermaßen ansprechen. Grundsätzlich werden als Zielgruppe festgehalten:

- a) tauschwillige Mieterinnen und Mieter
- b) Unter(ver)mieterinnen und Unter(ver)mieter

### **3.3 Festlegung auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt – Pilotphase mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Bei der Vergabe von geförderten Wohnungen sind genau festgelegte gesetzliche Regelungen einzuhalten, an die die Landeshauptstadt München gebunden ist, wie das Bayerische Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) und das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Die einzelne geförderte Wohnung gibt, abhängig von ihrer Förderung und Belegungsbindung, die Regeln für die Belegung vor (z. B. einzuhaltende Einkommensstufe). Ein Tausch in diesem Segment kann damit nur bei Erfüllung der förderrechtlichen Voraussetzungen erfolgen. Das bedeutet, dass beide Haushalte die jeweilige Berechtigung für die in Frage kommende Wohnung haben müssen. Einen hierzu stimmigen Tauschpartner bzw. Tauschpartnerin zu finden, ist sehr unwahrscheinlich. Somit ist in diesem Bereich die Zielgruppe zu klein und für die Wohnungsbörse verworfen.

Die Konzentration des Konzepts liegt auf dem freifinanzierten Bereich. Hier unterliegen der Tausch und die Untervermietung keinen gesetzlichen Vorgaben und sind damit nicht eingeschränkt.

Bis zum Start der IT-Plattform wird im Rahmen einer Pilotphase zunächst auf den freifinanzierten Bestand der Wohnungen der GWG und GEWOFAG zurückgegriffen. In enger Zusammenarbeit mit den Gesellschaften wird erprobt, welche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Wohnungsbörse geschaffen werden müssen.

Die beiden städtischen Gesellschaften haben sich bereit erklärt, einen Tausch oder eine Untervermietung innerhalb des jeweiligen freifinanzierten stadtweiten Gesamtbestands zu ermöglichen.

Die GEWOFAG verfügt über 20.236 Wohnungen im Stadtgebiet München, die mit keiner Förderung belastet sind und die im Rahmen des Belegungsbindungsvertrags frei vergeben werden können. Davon sind 842 Wohnungen große Familienwohnungen mit vier Zimmern oder mehr. Die GWG verfügt über 17.044 Wohnungen, davon 1.410 Wohnungen mit vier Zimmern und größer.

Hervorzuheben ist, dass ein Wohnungstausch auch zwischen den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften möglich sein soll. Die Bereitschaft der Wohnungsbaugesellschaften zum Wohnungstausch untereinander erhöht die Möglichkeit der Interessierten, geeigneten Wohnraum zu finden.

### **3.4 Ausweitung der Wohnungsbörse auf die freie Wohnungswirtschaft**

Spätestens mit dem Start der IT-Plattform und den Erfahrungen aus der Pilotphase soll die Wohnungsbörse auch auf die Genossenschaften, weitere soziale Wohnungskooperationspartnerinnen und -partner sowie den gesamten freifinanzierten Wohnungsmarkt ausgeweitet werden.

Das Interesse an der Entwicklung einer stadtweiten Wohnungsbörse wurde vom Sozialreferat im Vorfeld sowohl bei einigen Genossenschaften als auch bei einigen Wohnungsunternehmen und Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartnern, die an dem Bündnis für Wohnungsbau und Mieterschutz des Oberbürgermeisters am 17. Oktober 2018 teilgenommen haben, abgefragt. Es gab erste positive Rückmeldungen.

Die WSB konnte bereits für den Wohnungstausch gewonnen werden. Die WSB wird in Neuperlach 30 barrierefreie Wohnungen im Neubau herstellen und plant, diese ihren älteren Mieterinnen und Mieter in den großen Bestandswohnungen zum Tausch anzubieten. Die Wohnungen sollen bereits im Jahr 2021 bezugsfertig sein. Das Sozialreferat wird in das Verfahren eingebunden und wird mit der WSB im Bereich der Umsetzung eng zusammenarbeiten.

Um auf dem freien Markt erfolgreich zu sein, ist die Bereitschaft zur aktiven Beteiligung der Münchner Wohnungsunternehmen notwendig. Inwieweit der private Wohnungsmarkt flexibel ist und bei einer optimalen Wohnraumauslastung im Bestand sozialverträglich mitwirkt – ohne einen finanziellen Anreiz – ist abzuwarten.

Ein Appell der Stadtspitze im Rahmen der einschlägigen Gremien (Wohnungsbaukonferenzen, Fachtagungen) ist hier sicher sinnvoll und hilfreich. Gegebenenfalls muss auch über eine andere, nicht monetäre Form einer Prämie bei Teilnahme nachgedacht werden, um die Bereitschaft sich sozialverträglich zu verhalten, zu erhöhen. Vorstellbar könnte ein Siegel oder eine Auszeichnung zum Beispiel als Münchens soziale Vermieterin bzw. sozialer Vermieter oder Ähnliches sein.

### **3.5 Motivatoren zur Beteiligung an der Wohnungsbörse**

Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Wohnungsbörse ist eine Beteiligung der Münchner Bürgerinnen und Bürger. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Motivation bzw. der Anreiz zum Wohnungstausch bzw. zur Untervermietung je nach Zielgruppe sehr unterschiedlich sind, da die Beweggründe und Dringlichkeiten sehr verschieden sind. So benötigt eine junge Familie mit erhöhtem Wohnbedarf keinen zusätzlichen (monetären oder begleitenden) Anreiz, während eine alleinstehende ältere Person, mit Altmietvertrag in einer Vier-Zimmerwohnung, sicher erst einmal zurückhaltend ist, was einen Wohnungstausch oder eine Untervermietung betrifft. Aus finanzieller Sicht hat ein Tausch auf den ersten Blick keine Vorteile. Eher sind Beschwerden wie Umzug und emotionale Trennungen von Gegenständen und Nachbarschaft zu erwarten. Im Bereich der Untervermietung kommt hinzu, dass die Unsicherheit groß ist, wen man sich in seine Wohnung holt.

Um Hemmschwellen abzubauen und zu einer Beteiligung zu motivieren, werden Anreize entwickelt, um insbesondere Münchner Bürgerinnen und Bürger im fortgeschrittenen Alter für einen Wohnungstausch oder eine Untervermietung zu gewinnen. Diese werden im Folgenden vorgestellt:

#### **3.5.1 Mietpreissicherung bei Wohnungstausch**

Eine wichtige Voraussetzung, um eine Mieterin oder einen Mieter von einer Wohnungsverkleinerung zu überzeugen, ist die Reduzierung bzw. Beibehaltung der Miethöhe. Dies gelingt über eine sogenannte Mietpreissicherung für den sich verkleinernden Haushalt. In der Praxis bedeutet das, bei einer Altmiete von beispielsweise 600 Euro kalt für eine 100 m<sup>2</sup>-Wohnung, wird die Miethöhe für die neue kleinere Wohnung (40 m<sup>2</sup>) auch bei max. 600 Euro kalt liegen.

In der Pilotphase mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften kann die Mietpreissicherung grundsätzlich umgesetzt werden, da von einer wirtschaftlichen



Stadtratsantrag „Endlich städtische Wohnungsbörse realisieren“ (Antrag Nr. 14-20 / A 05008 vom 18.02.2019) auf, im Rahmen der Konzeption einer Wohnungsbörse auch spezifische Bedarfe potenzieller Wohnungstauschenden im Hinblick auf Barrierefreiheit bzw. Rollstuhlgerechtigkeit zu berücksichtigen.

Im Segment der Untervermietung ist ebenso ein Wohnungsumbau möglich. Zudem kommen durch die Aufnahme einer Untermieterin bzw. eines Untermieters die finanziellen Vorteile ebenso zum Tragen wie beim Tausch, da sich je nach Absprache Miete und Nebenkosten und ggf. Haushaltstätigkeiten reduzieren.

### **3.5.3 Zuhause wohnen bleiben mit Untermieterin/Untermieter**

Der Vorteil einer Untervermietung ist, dass anders als beim Tausch, die eigene Wohnung nicht aufgegeben wird. Das gewohnte Wohnumfeld und emotionale Bindungen an den eigenen Wohnraum bleiben erhalten. Die Miete und Nebenkosten reduzieren sich.

Der Untermietvertrag soll zwischen Mieterin/Mieter und Untermieterin/Untermieter erfolgen unter Kenntnisnahme der Eigentümerin bzw. des Eigentümers. In der Pilotphase wird ein geeignetes Verfahren geprüft und installiert.

### **3.5.4 Akquise und Begleitung von Seniorinnen und Senioren**

Es ist davon auszugehen, dass ältere Menschen einen Wohnungstausch oder eine Untervermietung nur dann vornehmen, wenn sie von der Akquise bis zum tatsächlichen Umzug eine enge Begleitung haben.

Ein wichtiger Aufgabenbereich in den nächsten Jahren wird daher die Zielgruppenarbeit und Zielgruppenerreichung sein. Im Schwerpunkt sind das die Bildung von Netzwerken und die Zusammenarbeit mit Multiplikatoren. Letztere bilden durch die räumliche Nähe und die bestehenden Kontakte zur Zielgruppe eine wichtige Funktion zur Information und Motivation für die Wohnungsbörse. Ferner wird zur Unterstützung und Begleitung der Haushalte bei der Entscheidungsfindung, ob ein Tausch oder eine Untervermietung in Frage kommt, auch die Zusammenarbeit mit Vereinen, Wohngruppen und anderen Einrichtungen im Quartier geprüft, um auf den bestehenden Strukturen vor Ort aufzubauen. Fällt die Entscheidung für einen Tausch, wird dem sich verkleinernden Haushalt eine Begleitung über den Ehrenamtspool des Patenprojektes BiP Begegnung in Patenschaften angeboten. Diese Begleitung ist auf drei bis sechs Monate angelegt und soll die Menschen bei allen den Umzug betreffenden behördlichen und organisatorischen Dingen unterstützen.

Inwieweit die Begleitung über ein Ehrenamt funktioniert und/oder ob es der Nachsteuerung bedarf, soll im Rahmen der Pilotphase erprobt werden.

Zur Erhöhung der Umzugsbereitschaft ist vorgesehen, jedem Haushalt (55 Jahre

und älter) bei Tausch eine finanzielle Umzugsunterstützung anzubieten. Genaueres hierzu wird im Rahmen der Pilotphase ausgearbeitet werden.

#### **4 Öffentlichkeitsarbeit und erwarteter Erfolg**

Neben der Motivation zur Beteiligung ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg einer Wohnungsbörse ihre Bekanntheit. Einerseits wird über Netzwerkarbeit und Multiplikatoren das Thema Wohnungsbörse gestreut, auf der anderen Seite sollen mit Hilfe von Werbemitteln, wie Flyer und Anzeigenschaltungen, die Münchner Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. Dazu sind finanziellen Ressourcen notwendig.

Das Sozialreferat geht davon aus, dass der Erfolg der städtischen Wohnungsbörse erst mittelfristig zum Tragen kommt. Zum einen braucht es eine breite Bekanntheit dieser Option in der Öffentlichkeit. Die Wohnungsbörse muss sich erst im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürgern verankern. Zum anderen ist das Aufgeben des eigenen Wohnraums ein emotionaler Schritt, der in der Regel nicht von jetzt auf gleich erfolgt. Vom ersten Gedankenspiel, die eigene Wohnung gegen eine kleinere Wohnung zu tauschen, bis zur tatsächlichen Umsetzung kann viel Zeit vergehen. Mit einer großen Anzahl an Wohnungstauschen kann daher aus Sicht des Sozialreferats in den nächsten Jahren nicht gerechnet werden. Gegen Ende der Pilotphase sollte über eine Ausweitung der Mittel für Öffentlichkeitsarbeit nachgedacht werden.

Nach einer Evaluation soll der Stadtrat über den Verlauf des Projektes informiert und ggf. weiterer Finanzbedarf geltend gemacht werden.

#### **5 Aufgabenart und Auslöser des Mehrbedarfs**

Bei der Umsetzung und Erweiterung der IT-Plattform für Wohnungstausch und Untervermietung handelt es sich um eine bürgernahe Aufgabe, die nicht zeitlich begrenzt ist. Mit der Erweiterung der digitalen Wohnplattform will man eine optimale Ausnutzung von Wohnraum außerhalb des geförderten Bereichs generieren und akquirieren.

Bei der Schaffung einer digitalen Plattform für eine Wohnungsbörse handelt es sich um eine neue Aufgabe mit quantitativer Aufgabenausweitung: Es wird ein Instrumentarium für Wohnungstausch und Untervermietung konzipiert, das sowohl Vermieterinnen und Vermietern als auch Mieterinnen und Mietern die Angebote über die Landeshauptstadt München (LHM) vermittelt.

## **6 Bemessungsgrundlage/Stellenbedarf**

Für die Umsetzung der Wohnungsbörse ist ab der zweiten Jahreshälfte 2020 eine Stelle in der Steuerung erforderlich (1 VZÄ in TVöD E-11 = 73.640 Euro). Das Personal- und Organisationsreferat hat den Personalbedarf und die Aufgabenstellung als strategisch-konzeptionell anerkannt. Das methodische Klärungsgespräch hierzu fand am 13.02.2019 statt.

Neben der Konzeptentwicklung werden mit Inbetriebnahme der Plattform das Controlling und die Projektbegleitung der digitalen Plattform ein wichtiges Aufgabengebiet sein. Ein weiterer Schwerpunkt ist das Thema Zielgruppenarbeit vor Ort. Dazu gehört die Arbeit mit Multiplikatorinnen und Multiplikatoren und das Bilden von Netzwerken.

Die Stelle ist zunächst auf fünf Jahre befristet, da die Umsetzung und Begleitung zeitintensiv ist und erst mittelfristig Ergebnisse zu erwarten sind. Für diese Stelle muss ein Arbeitsplatz eingerichtet werden, dafür werden einmalig 2.000 Euro benötigt. Hinzu kommen 800 Euro pro Jahr (dauerhafte Pauschale Arbeitsplatz).

Ziel der Stellenzuschaltung ist eine erfolgreiche Entwicklung und Umsetzung des Konzepts. Bei erfolgreicher Umsetzung kann die Wohnraumauslastung in den Bestandsmietwohnungen in München optimiert werden.

### **6.1 Alternativen zur Kapazitätsausweitung**

Die Stellenzuschaltung ist notwendig, um die Wohnungsbörse erfolgreich etablieren zu können. Die technische und konzeptionelle Entwicklung sowie die Zielgruppenerreichung unter anderem durch die Zusammenarbeit mit Multiplikatorinnen und Multiplikatoren erfordert einen Mehrbedarf an Personal. Da es sich um eine neue Aufgabe und quantitative Aufgabenmehrung handelt, können die Aufgaben nicht mit dem vorhandenen Personal geleistet werden. Auch eine Umverlagerung der Kapazitäten ist aus diesem Grund nicht möglich.

Wenn die Personalzuschaltung nicht wie dargestellt erfolgt, kann die Wohnungsbörse nicht durchgeführt werden.

### **6.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf**

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf für voraussichtlich einen Arbeitsplatz ausgelöst. Der Arbeitsplatz kann aus Sicht des Sozialreferats nur durch vorübergehende Nachverdichtung in der Werinherstraße 87 untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

## **7 Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

### **7.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit**

Für die Umsetzung einer Wohnungsbörse fallen Kosten an, die neu angemeldet werden müssen. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 387.380 Euro von 2020 bis 2024 ohne die IT-Kosten der Plattform.

Neben den Personalkosten (vgl. Ziffer 6) werden für folgende Positionen finanzielle Ressourcen benötigt:

Für die Entwicklung der Plattform werden die IT-Kosten von RIT und S-GL-GPAM auf 244.000 Euro geschätzt. Die konzeptionelle Entwicklung ist durch Fachkräfte zu einwickeln. Die IT-Kosten werden in einem separaten Beschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Zudem werden 50.000 Euro Sachmittel für Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Flyer, Durchführung von Infoveranstaltungen/Workshops), finanzielle Umzugsunterstützung und für sonstige, noch nicht näher definierte Zwecke benötigt.

Erst im Laufe der Pilotphase bzw. mit konzeptioneller Verfestigung der Wohnungsbörse wird ersichtlich werden, an welchen Stellen und für welche Zwecke die finanziellen Mittel einzusetzen sind, daher sollen die Mittel flexibel einsetzbar sein. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine detaillierte zweckgebundene Aufstellung der Mittel nicht möglich.

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		89.620,-- in 2020	74.440,-- jährlich von 2021 bis 2024
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*		36.820,-- ab 01.07.2020	73.640,-- jährlich von 2021 bis 2024
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		2.000,-- (Arbeitsplatz) 800,-- (lfd. Arbeitsplatzk.) in 2020 50.000,-- (ÖA, Umzugs- unterstützung, Sonstiges) in 2020	800,-- (lfd. Arbeitsplatzk.) jährlich 2021 bis 2024
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1 VZÄ

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\*Jahresmittelbetrag gemäß Stand 2019. Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

## 7.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es gibt bislang keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen, da die Wohnungsbörse ein neues Instrument auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt ist. Aus Sicht der Sozialreferats kann die Möglichkeit des Tausches und der Untervermietung von Wohnungen über eine digitale Plattform jedoch dazu beitragen, den vorhandenen Bestandswohnungsbau in München sinnvoll und effizient zu nutzen. Dies soll zur Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarktes beitragen.

## 7.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen

Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020, siehe Liste der geplanten Beschlüsse lfd. Nr. 46.

Abweichungen von den Vorgaben des Eckdatenbeschlusses ergeben sich im Personalkostenbereich durch unterschiedliche Kalkulationsgrundlagen. Im Eckdatenbeschluss wurde vom Personal- und Organisationsreferat ein pauschalierter und deutlich niedrigerer Mischwert zugrunde gelegt, der dem Umstand Rechnung trägt, dass für 2020 genehmigte Stellen erst im späteren Jahresverlauf besetzt und finanzwirksam sein werden. Demgegenüber sind nach Vorgabe des Personal- und Organisationsreferates in Finanzierungsbeschlüssen die konkreten aktuellen Jahresmittelbeträge anzusetzen, die die finanzielle Ganzjahreswirkung der zusätzlichen Stellen abbilden sollen. Damit sind die Beträge in dieser Beschlussvorlage erheblich höher als in der Liste zum Eckdatenbeschluss.

#### **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 dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München, der GEWOFAG München, der Stadtkämmerei und der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt.

Die Stellungnahmen des Personal- und Organisationsreferates, der Stadtkämmerei, des Kommunalreferates und des IT-Referates sind der Beschlussvorlage als Anlagen 6 bis 9 beigelegt.

Die Antragsziffer 13 wurde der Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates entsprechend geändert.

Die Stellungnahme des IT-Referats wurde im Vortrag der Referentin inhaltlich auf Seite 5 im 2. Absatz aufgenommen, die Punkte 3.3 und 3.4 im Vortrag wurden angepasst sowie der Antragspunkt 6 zudem entsprechend ergänzt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem IT-Referat, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der

Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, die digitale Wohnungsbörse wie unter Ziffer 3 des Vortrags der Referentin erläutert, einzuführen und im Rahmen der Pilotphase konzeptionell zu festigen.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, den Stadtrat zur gegebenen Zeit (spätestens nach drei Jahren) im Rahmen einer Bekanntgabe über die Entwicklung der Wohnungsbörse zu informieren und ggf. weiteren Finanzbedarf zum entsprechenden Eckdatenbeschluss anzumelden.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung und Besetzung von 1 VZÄ (befristet) für die Steuerung im Bereich Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Planung und Wohnen (S-III-S/PW) beim Personal- und Organisationsreferat ab 2020 bis 2024 zu veranlassen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2020 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzmöblierung in Höhe von 2.000 Euro (Finanzposition 4030.520.0000.3, Kostenstelle 20390009) bzw. die einmalig in 2020 in Höhe von 800 Euro und die ab 2021 bis 2024 befristet in Höhe von 800 Euro erforderlichen Haushaltsmittel für die laufenden Arbeitsplatzkosten im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung (Finanzposition 4030.560.0000.9, Kostenstelle 203900009) zusätzlich anzumelden.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2020 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für Sachkosten in Höhe von 50.000 Euro bei der Stadtkämmerei anzumelden (Produkt 40522200, Finanzposition 4030.601.0000.1, Kostenstelle 20331000).
6. Das IT-Referat wird gebeten, den Bedarf für die Entwicklung einer digitalen Wohnungsbörse zum Eckdatenbeschluss 2021 anzumelden. Weiterhin wird das IT-Referat gebeten, danach eine entsprechende Beschlussvorlage zu erarbeiten. Das Sozialreferat wird die inhaltlichen Anforderungen mit dem IT-Referat eng abstimmen.
7. **Zusätzlicher Arbeitsplatzbedarf:** Das Sozialreferat wird beauftragt, die unter Ziffer 6.2 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe bei Bedarf gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.

8. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2020.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04422 von Herrn Stadtrat Marian Offman vom 04.09.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05008 von Herrn Bürgermeister Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Marian Offman vom 18.02.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05753 von Herrn Bürgermeister Manuel Pretzl vom 29.07.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05860 von Herrn Stadtrat Marian Offman, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn Stadtrat Cumali Naz vom 06.09.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Das Sozialreferat wird beauftragt, den Stadtrat bzgl. der strategisch-konzeptionellen Aufgaben gem. Seite 10 nach Ablauf von 3 Jahren nach Stellenbesetzung erneut zu befassen. Die tatsächlich erreichten Effekte und Ziele sind darzustellen sowie zu begründen, ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzlichen Stellen weiterhin benötigt werden.
14. Die Nummer 13 dieses Beschlusses unterliegt 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

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an die Stadtkämmerei, HA II/3**

**an die Stadtkämmerei, HA II/12**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**  
**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**  
**An das Personal- und Organisationsreferat, P 3**  
**An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)**

**An das Sozialreferat, S-GL-P**  
**An das Sozialreferat, S-GL-O**  
**An das Sozialreferat, S-GL-GPAM**  
**An das Sozialreferat, S-I-AP3**  
**An das Sozialreferat, S-III-L/BEK**  
**An das Sozialreferat, S-III-S/W/V**  
**An das Kommunalreferat**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI-12**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-1**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-3**  
**An die GEWOFAG München**  
**An die GWG städtische Wohnungsgesellschaft München**  
**An das IT-Referat**  
**An den Gesamtpersonalrat**

z.K.

Am

I.A.