

Telefon: 0 233-67205
Telefax: 0 233-67203

Sozialreferat
Amt für Wohnen und
Migration
S-III-W/BS

**Einrichtung eines Beratungs- und
Informationsbüros für von Verdrängung
bedrohte Bürger*innen**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe am 04.04.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16218

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.01.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtung eines Beratungs- und Informationsbüros für von Verdrängung bedrohte Bürgerinnen und Bürger• Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 04.04.2019
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Maßnahmen des Sozialreferates und des Referates für Arbeit und Wirtschaft zum Schutz und zur Beratung von vor Verdrängung bedrohte Bürgerinnen und Bürger
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Von den Ausführungen des Sozialreferates zu der Empfehlung wird Kenntnis genommen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltungssatzungen
Ortsangabe	-/-

**Einrichtung eines Beratungs- und
Informationsbüros für von Verdrängung
bedrohte Bürger*innen**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe am 04.04.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16218

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 16.01.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Erlass von Erhaltungssatzungen	2
2 Möglicher Ankauf von Wohnimmobilien durch die Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten	2
3 Maßnahmen des Sozialreferates zur Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdungen	3
4 Bestehende Angebote des Sozialreferats	3
4.1 Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen des Sozialreferates	3
4.2 Möglichkeit, das Sozialreferat auf vermutete Zweckentfremdungen von Wohnraum hinzuweisen	4
4.3 Möglichkeit, der Förderung von Vereinen, Gruppen und Initiativen für von Verdrängung bedrohte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der sozialen Selbsthilfeförderung	5
5 Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft	6
6 Geplante Besetzung eines möglichen Informationsbüros	8
7 Fazit	9
II. Antrag der Referentin	9
III. Beschluss	10
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585 vom 04.04.2019	Anlage

Telefon: 0 233-67205
Telefax: 0 233-67203

Sozialreferat
Amt für Wohnen und
Migration
S-III-W/BS

**Einrichtung eines Beratungs- und
Informationsbüros für von Verdrängung
bedrohte Bürger*innen**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe am 04.04.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16218

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.01.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes – Schwanthalerhöhe hat am 04.04.2019 die anliegende Empfehlung beschlossen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um die Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Nachdem der Inhalt der Empfehlung grundsätzlich stadtbezirksübergreifend ist, wird diese vom Stadtrat behandelt.

Zu dieser Empfehlung nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wie folgt Stellung:

Das Sozialreferat begrüßt ausdrücklich alle Initiativen, die geeignet sind, preiswerten Wohnraum für eine breite Masse der Münchener Bevölkerung zu bewahren und die in München lebenden Menschen vor Verdrängung aus ihrem Wohnviertel zu schützen.

Gleiches gilt für Maßnahmen zur Beratung von Gewerbe, Kultur, Vereinen und sozialen Einrichtungen.

Die Landeshauptstadt München ergreift seit langer Zeit aktiv verschiedenste Maßnahmen, um eine Gentrifizierung in Wohngebieten zu verhindern – bzw. deren Auswirkungen einzudämmen – und von Verdrängung betroffene Bürgerinnen und Bürger in mietrechtlichen Angelegenheiten umfassend beratend zu begleiten.

Im Folgenden werden die wichtigsten entsprechenden Maßnahmen aufgeführt.

1 Erlass von Erhaltungssatzungen

Bereits seit dem Jahr 1987 wurden und werden für jene Stadtviertel, in denen die Gefahr einer Verdrängung besonders hoch ist, kontinuierlich Erhaltungssatzungen erlassen.

Ziel dieses rechtlichen Instruments ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und damit zusammenhängend die darauf basierende Infrastruktur (wie etwa Geschäfte, Gastronomie, andere Gewerbebetriebe oder soziale Einrichtungen) im jeweiligen Gültigkeitsgebiet. So sind in Erhaltungssatzungsgebieten jegliche Maßnahmen verboten, die zu einer übermäßigen Aufwertung des Wohnraumes führen, wie z. B. Luxusmodernisierungen oder auch eine Aufteilung von Wohnraum in Wohneigentum.

Von der Schutzfunktion der derzeit (Stand: Juni 2019) in München 23 gültigen Erhaltungssatzungen profitieren momentan rund 281.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 160.000 Wohneinheiten.

2 Möglicher Ankauf von Wohnimmobilien durch die Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten

Im Falle der Veräußerung eines sich in einem Erhaltungssatzungsgebiet befindlichen Anwesens verfügt die Landeshauptstadt München über ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Dieses insofern privilegierte „erste Zugriffsrecht“ der Landeshauptstadt München für den Erwerb einer zu veräußernden Immobilie kann eine (andere) Käuferin bzw. ein (anderer) Käufer nur dadurch abwenden, dass sie bzw. er eine entsprechende Erklärung – eine sogenannte Abwendungserklärung – abgibt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Käuferin bzw. der Käufer jegliche Maßnahmen unterlässt, die zu einer übermäßigen Aufwertung des Wohnraums führen.

Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss in den Sitzungen am 27.06.2018 und am 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734 bzw. Nr. 14-20 / V 14193) eine deutliche Verschärfung der inhaltlichen Regelungen der Abwendungserklärung. Auf diese Sitzungsvorlagen wird insofern verwiesen.

Nun wird insbesondere sichergestellt, dass – im Falle einer vorliegenden Abwendungserklärung – frei werdende Wohnungen nur zu der Miethöhe analog des München Modell-Miete (derzeit 11,50 €/m²) vermietet werden dürfen. Des Weiteren wurden die Möglichkeiten von Eigenbedarfskündigungen deutlich eingeschränkt.

3 Maßnahmen des Sozialreferates zur Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdungen

Das Sozialreferat nutzt konsequent alle rechtlichen Möglichkeiten, um die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu verhindern.

Die ausführliche entsprechende jährliche Statistik wurde dem Sozialausschuss in seiner Sitzung am 29.05.2019 bekannt gegeben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14616).

Im durch die genannte Bürgerversammlungsempfehlung vorgeschlagenen Beratungsbüro sollen unter anderem Wohnungsleerstände, „Teilentmietungen“ sowie Wohnraumzweckentfremdungen durch Nutzungsänderungen (wie z. B. eine Büronutzung) erfasst werden, um diese zur weiteren Verfolgung an die Landeshauptstadt München weiterzuleiten.

4 Bestehende Angebote des Sozialreferats

4.1 Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen des Sozialreferates

Aus mietrechtlicher Sicht besteht kein Bedarf für die Einrichtung eines Beratungsbüros, da es hierfür bereits Einrichtungen gibt.

Das Sozialreferat verfügt über eine im Amt für Wohnen und Migration eingerichtete Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen.

Für die stark nachgefragten Beratungsleistungen stehen derzeit sechs Planstellen zur Verfügung. Diese Personalbemessung besteht seit 2005 und wird der Situation in München längst nicht mehr gerecht, denn es muss nicht nur dem enormen Bevölkerungszuwachs in München Rechnung getragen werden, sondern auch der immer angespannteren Wohnungsmarktlage, die sich direkt auf die Beratungssituation auswirkt. Deshalb ist geplant, die Mietberatungsstelle im Jahr 2020 um 3,5 Planstellen auszubauen.

Um das Angebot der Mietberatungsstelle bekannter zu machen, sind zudem in Zusammenarbeit mit der Fachdienststelle für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit nach einer Personalzuschaltung und Stellenbesetzung eine Reihe von Maßnahmen zur öffentlichkeitswirksamen Bewerbung der Mietberatungsstelle geplant.

Betroffene Mieterinnen und Mieter können sich (soweit sie nicht bereits Mitglied bei einem der Münchener Mietervereine sind) mit diesbezüglichen Fragen auch an die städtische Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen wenden.

Die kostenlose Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München befindet sich im Amt für Wohnen und Migration auf Zimmer 238, Franziskanerstr. 8, 81669 München. Neben der Möglichkeit, in dringenden Fällen Kontakt über die Beratungs-Hotline (Telefon: 233-40057) aufzunehmen, kann unter der Telefonnummer 233-40200 kurzfristig auch ein persönlicher Beratungstermin vereinbart werden. Notwendige Unterlagen (z. B. Mietvertrag und Zusatzvereinbarungen, bisheriger Schriftverkehr mit den Vermieterinnen und Vermietern etc.) sind zum Beratungsgespräch mitzubringen.

4.2 Möglichkeit, das Sozialreferat auf vermutete Zweckentfremdungen von Wohnraum hinzuweisen

Ausweislich der Bürgerversammlungsempfehlung soll das einzurichtende Beratungsbüro auch dazu dienen, mögliche Wohnraumzweckentfremdungen zu erfassen, um diese an das Sozialreferat weiterzuleiten.

Mit der Anfang des Jahres 2018 eingeführten Online-Meldeplattform (www.raum-fuer-muenchen.de) verfügt die Landeshauptstadt München bereits über eine niedrigschwellige Möglichkeit, dem Sozialreferat vermutete Wohnraumzweckentfremdungen zu melden.

Die Entwicklungen in Bezug auf die Online-Meldeplattform wurden dem Sozialausschuss in der Sitzung am 29.05.2019 bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14616).

Ein ausführlicher Erfahrungsbericht zu dieser Thematik wurde dem Sozialausschuss überdies in seiner Sitzung am 22.11.2018 vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12761).

Von diesem Angebot wird durch die Bevölkerung auch weiterhin rege Gebrauch gemacht:

Von Januar 2018 (Inbetriebnahme der Online-Meldeplattform) bis zum 31.07.2019 gingen allein über diesen Kommunikationsweg insgesamt 1.863 Hinweise auf eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum ein.

Alle Hinweise werden vom Sozialreferat überprüft, bei festgestellten Zweckentfremdungen wird auf eine Beendigung der Zweckentfremdung und auf eine Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken hingewirkt.

Aus Sicht des Sozialreferates besteht mit der Online-Meldeplattform bereits eine niedrighschwellige und sehr wirksame Möglichkeit für die Bevölkerung, dem Sozialreferat vermutete Wohnraumzweckentfremdungen bekanntzugeben.

4.3 Möglichkeit, der Förderung von Vereinen, Gruppen und Initiativen für von Verdrängung bedrohte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der sozialen Selbsthilfeförderung

Bürgerschaftliches Engagement und Selbsthilfe gewinnen als Bausteine gesellschaftlicher Integration für eine solidarische Stadtgesellschaft zunehmend an Bedeutung.

Bürgerschaftliches Engagement und Selbsthilfe sind der Kitt der Gesellschaft und aus vielen Bereichen nicht mehr wegzudenken. Im Sozialreferat wird dieser Bereich bereits seit 1985 gefördert. Im bundesweiten Vergleich ist das Sachgebiet einzigartig hinsichtlich Größe und Aufgabenstellung. Mit seiner Qualität und Intensität ergänzt das Sachgebiet das professionelle System der Sozialen Arbeit.

Durch das Sachgebiet Bürgerschaftliches Engagement können Selbsthilfegruppen und selbstorganisierte Initiativen zur Unterstützung ihres freiwilligen Engagements eine finanzielle Förderung erhalten.

Unterstützt werden Aktivitäten, die mindestens eines der folgenden Ziele verfolgen:

- Zusammenleben gesunder und kranker Menschen
- Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung
- Aktive Unterstützung des Zusammenlebens der Generationen
- Zusammenleben von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund
- Rückkehr von „ausgegrenzten“ Menschen in die Gemeinschaft (z. B. durch Obdachlosigkeit, Strafvollzug, Suchterkrankung)
- Beitrag zur physischen und psychischen Stabilisierung im Zusammenhang mit sozialen Problemlagen (z. B. Arbeitslosigkeit, Mobbing, Workaholic, Missbrauch etc.)
- Unterstützung von Familien, Männern und Frauen, Kindern und Jugendlichen

Eine Förderung in Form eines finanziellen Zuschusses gibt es in erster Linie für Sachkosten (z. B. Büromaterial), Anschaffungen, die für die Aktivitäten der Gruppe unbedingt erforderlich sind und für Veranstaltungen (z. B. Vorträge). Zudem werden gemeinsame Gruppenaktivitäten im Sinne der hier genannten Zielsetzung, Mieten, Fortbildungskosten für Gruppenleiterinnen/Gruppenleiter und Gruppenmitglieder und Supervision für die Gruppen/Initiativen durch professionelle externe Supervisorinnen/Supervisoren gefördert.

Dabei wurden verschiedene Bereiche gefördert, die die im Antrag genannten Bedarfe mit beinhalten.

5 Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft

Da die Bürgerversammlungsempfehlung inhaltlich nicht nur Belange in Bezug auf Wohnraum berührt, wurde auch das Referat für Arbeit und Wirtschaft um eine Stellungnahme gebeten.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft nimmt zu der vorliegenden Bürgerversammlungsempfehlung wie folgt Stellung:

„In der Empfehlung wird ein Beratungs- und Informationsbüro gefordert, das unter anderem zum Ziel haben soll, kleine Geschäfte und Vereine zu unterstützen. In diesem Kontext bietet die Wirtschaftsförderung verschiedene Beratungsleistungen für ansässige und am Standort München interessierte Unternehmen und Gründerinnen und Gründer. Allerdings kann dabei keine Rechtsberatung zum Mietrecht erfolgen, da diese den juristischen Berufen vorbehalten ist. Zu Fragen aus dem Mietrecht kann nur auf bestehende Fachberatungsstellen, wie den Mieterverein, verwiesen und beim Zugänglichmachen von Fachinformationen unterstützt werden.

Ein dezentrales Beratungs- und Informationsbüro, wie in der Empfehlung gefordert, könnte durch die Wirtschaftsförderung auch personell vor Ort nicht unterstützt werden, da die notwendigen Personalressourcen für eine Auslagerung nicht vorhanden sind. Selbstverständlich kann jedoch auf die kostenfreien Beratungsservices im Referat für Arbeit und Wirtschaft in der Wirtschaftsförderung hingewiesen werden.

Folgende Beratungsleistungen werden allgemein durch die Wirtschaftsförderung angeboten:

- Informationen zum Wirtschaftsstandort München
- Beratung bei Fragen zur Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistung am Standort München und Koordination erforderlicher Verfahren
- Beratung bei Fragen zur Standortsicherung und -entwicklung sowie zur Ansiedlung
- Information über das Angebot an Gewerbeflächen sowie Flächen und Dienstleistungen in Gewerbehöfen und im Münchner Technologiezentrum
- Informationen zu Co-Working Spaces und Gründungs- und Technologiezentren
- Beratung zum betrieblichen Umwelt- und Klimaschutz, zur Erhöhung der Energieeffizienz im Gewerbe und zur betrieblichen Mobilität
- Zusammenarbeit mit Netzwerken aller Branchen vor Ort

Beratungsservices der Wirtschaftsförderung, auf die hingewiesen werden kann:

Einheitlicher Ansprechpartner für Unternehmen (EAP)

Der EAP der Stadt München ist der Erstkontakt in der Wirtschaftsförderung. Er bietet ein kostenfreies Beratungsangebot, insbesondere auch für kleine Gewerbetreibende und Selbständige und bietet Hilfestellung bei einem breiten Spektrum an unternehmensrelevanten Fragestellungen.

Das Angebot umfasst insbesondere:

Kostenlose Beratung in deutscher und englischer Sprache:

- Rahmenbedingungen und Flächen am Standort München
- Lotse durch die Verwaltung
- notwendige Genehmigungen und Verfahren
- Zulassungsvoraussetzungen und Formalitäten zur Gründung und Ansiedlung
- vertiefende Beratungs- und Serviceangebote

Kontakt: Tel. 233-22070

www.eap-muenchen.de

Kultur- und Kreativwirtschaft

Professionelle Künstlerinnen und Künstler, Kulturschaffende und Kreative erhalten bei der Stadt kostenfrei fachkundige Unterstützung und Beratung. Kreativschaffende erhalten Hilfe mit Tipps zur Qualifizierung und zur Finanzierung ihrer Vorhaben, Hinweise zu Verwaltungsverfahren und Anlaufstellen bei Behörden und Verbänden, vorübergehenden Raumangeboten und Unterstützung bei der Vernetzung. Es wird um Terminvereinbarung gebeten.

Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft
Dachauer Straße 114, 80636 München
Tel. 233-28917
kreativ@muenchen.de

Münchener Existenzgründungs-Büro (MEB)

Das Münchener Existenzgründungs-Büro – eine Initiative der IHK für München und Oberbayern und der Landeshauptstadt München – ist zentrale Beratungsstelle für alle, die sich selbständig machen wollen oder Unterstützung im Gründungsprozess suchen (mit Ausnahme des Handwerks).

Kostenlose zweistündige Einführungsveranstaltung zur Erstinformation

- kompakter Überblick zu allen Gründungsthemen
- einmal wöchentlich
- Online-Anmeldung jederzeit unter www.gruenden-in-muenchen.de/infoveranstaltung

Kostenlose Hilfestellung bei folgenden Themen

- Gründungsschritte
- Businessplan (Unternehmenskonzept)
- Rechtsformwahl und Steuerüberblick
- Förderangebote und Finanzierungshilfen
- Private und betriebliche Absicherung
- Seminare, Veranstaltungen, Gründungsnetzwerke
- Gründerzentren“

6 Geplante Besetzung eines möglichen Informationsbüros

Das Sozialreferat sieht es über die angeführten Punkte hinaus als sehr kritisch an, dass die Besetzung des Informationsbüros mit einer sogenannten „450-Euro-Kraft“ erfolgen soll.

Aufgrund der tatsächlichen und der rechtlichen Komplexität der Materie können qualifizierte Beratungsleistungen auch nur von qualifiziertem Fachpersonal erbracht werden.

7 Fazit

Aus fachlicher Sicht des Sozialreferats ist die Einrichtung eines bzw. ist die Einrichtung mehrerer Informationsbüros nicht notwendig, da bereits jetzt in ausreichendem Maße Möglichkeiten bestehen, diesen Personenkreis beratend zu unterstützen.

Ferner bestehen, wie ausgeführt, ausreichende Möglichkeiten, das Sozialreferat über den Verdacht möglicher Wohnraumzweckentfremdungen zu informieren.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes vorgeschrieben (§ 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung).

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung am 12.11.2019 mit der Beschlussvorlage befasst und ihr mehrheitlich zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Von den Ausführungen des Sozialreferates zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585 der Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes vom 04.04.2019 wird Kenntnis genommen
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02585 der Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes vom 04.04.2019 ist satzungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 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 das Sozialreferat, Stelle für bürgerschaftliches Engagement

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Direktorium, BAG Süd

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Vorsitzende und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes

z.K.

Am

I.A.