

**Umsetzung der digitalen Wohnungsbörse –
Erfahrungsbericht der Pilotphase,
Einführung der digitalen Plattform**

Wohnen für Hilfe

Antrag Nr. 14-20 / A 06435

von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019

Mitbewohner-Onlinebörse für Seniorinnen und Senioren

Antrag Nr. 20-26 / A 01144

von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans
Hammer vom 08.03.2021

Onlinemitbewohnerbörse für Seniorinnen und Senioren

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736

des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 -
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07255

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05500
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Erfahrungsbericht der Pilotphase Wohnungsbörse● Einführung der digitalen Plattform● Geschäftsordnungsgemäße Behandlung aufgegriffener Anträge
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem vorgeschlagenen Vorgehen
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Nachbarschaftstreff● Alten- und Service-Zentren● Untermiete● „Wohnen für Hilfe“● GWG/GEWOFAG
Ortsangabe	-/-

**Umsetzung der digitalen Wohnungsbörse –
Erfahrungsbericht der Pilotphase,
Einführung der digitalen Plattform**

Wohnen für Hilfe

Antrag Nr. 14-20 / A 06435

von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019

Mitbewohner-Onlinebörse für Seniorinnen und Senioren

Antrag Nr. 20-26 / A 01144

von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans
Hammer vom 08.03.2021

Onlinemitbewohnerbörse für Seniorinnen und Senioren

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736

des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 -
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07255

3 Anlagen

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin	1
1	Wohnungstausch	2
1.1	Ablauf der Pilotphase mit Mieter*innen von GEWOFAG und GWG	2
1.2	Wohnraumoptimierung	5
1.3	Erkenntnisse über die Zielgruppe	5
1.4	Handlungsbedarf	7
1.4.1	Mietpreismitnahme bei GWG und GEWOFAG	7
1.4.2	Voraussetzungen für neue Tauschformen	8

1.4.3	Beratung im Sozialraum	8
1.4.4	Kommunikationsstrategie	10
2	Untervermietung	11
3	„Wohnen für Hilfe“	12
II.	Antrag der Referentin	13
III.	Beschluss	14
	Antrag Nr. 14-20 / A 06435	Anlage 1
	Antrag Nr. 20-26 / A 01144	Anlage 2
	BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01736	Anlage 3

**Umsetzung der digitalen Wohnungsbörse –
Erfahrungsbericht der Pilotphase,
Einführung der digitalen Plattform**

Wohnen für Hilfe

Antrag Nr. 14-20 / A 06435

von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019

Mitbewohner-Onlinebörse für Seniorinnen und Senioren

Antrag Nr. 20-26 / A 01144

von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans
Hammer vom 08.03.2021

Onlinemitbewohnerbörse für Seniorinnen und Senioren

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736

des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 -
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07255

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann in den kommenden Jahren nicht allein durch Neubau befriedigt werden. Daher ist es wichtig, zusätzlich auch Strategien für die Gewinnung von Wohnraum im Bestand zu entwickeln. Mit der Umsetzung der digitalen Wohnungsbörse für Tausch und Untervermietung gemäß Grundlagenbeschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680) ist die Wohnungsbörse ein langfristig angelegtes Instrument, um vorhandenen Wohnraum im Bestand besser zu nutzen und die Wohnsituation den Bedürfnissen bestimmter Lebensphasen, zum Beispiel in Bezug auf Größe, Kosten und Barrierefreiheit anzupassen.

Im Rahmen einer manuell durchgeführten, fachlichen Pilotphase wurden gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 04193) Erfahrungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen der kommunalen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) gesammelt. Hierzu wurden qualitative, leitfadengestützte Interviews mit Teilnehmer*innen geführt und Daten ausgewertet. Neben Senior*innen wurden in der Pilotphase die 40- bis 60-Jährigen als am stärksten repräsentierte Zielgruppe identifiziert. Die Ergebnisse der Befragungen weisen darauf hin, dass es in dieser Altersgruppe besonders viele Menschen gibt, die ihre Wohnsituation den Erfordernissen ihrer momentanen und künftigen Lebenssituation anpassen wollen. Diese Gruppe hat vor allem das Ziel, die Kosten für Wohnraum zu reduzieren.

Die Einführung der digitalen Plattform wird Anfang des zweiten Halbjahrs 2023 in Zusammenarbeit mit dem Dienstleistungsanbieter Tauschwohnung GmbH stattfinden. Das Angebot richtet sich gleichzeitig an Mieter*innen von freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und des freien Marktes. Der Betrieb der digitalen Plattform wird durch eine Kommunikationsstrategie und Unterstützungsangebote im Sozialraum z. B. in den Alten- und Service-Zentren (ASZ) und Nachbarschaftstreffs (NBT) begleitet.

1 Wohnungstausch

Unter Kapitel 1 werden der Ablauf des Pilotprojekts sowie die Auswertung des bisherigen Projekts und der festgestellte Handlungsbedarf dargelegt.

1.1 Ablauf der Pilotphase mit Mieter*innen von GEWOFAG und GWG

Von Dezember 2020 bis zum Jahresende 2022 hatten die 37.300 Mieter*innen freifinanzierter Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, an der ohne Fachverfahren durchgeführten Wohnungsbörse teilzunehmen. Neben ca. 3.500 telefonischen und schriftlichen Anfragen wurde die Internetseite des Programms mit durchschnittlich 2.000 Zugriffen pro Monat über 50.000 mal in den 25 Monate der Pilotphase aufgerufen.

Am 31.12.2022 lagen 740 gültige Tauschangebote vor. Etwa 13 % davon stammen von Haushalten, die sich räumlich verkleinern möchten. Rund 450 Anfragen kamen zusätzlich von Mieter*innen, die in einer öffentlich geförderten Wohnungen leben. Diese Tauschanfragen wurden abgesagt, da gemäß Grundsatzbeschluss vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 16680) die Börse nur für den freifinanzierten Wohnungsbestand Anwendung findet.

Ohne digitale Plattform wurden die Merkmale der zum Tausch angebotenen und im Gegenzug gesuchten Wohnungen in einer Datenbank manuell erfasst und nach Konstellationen gesucht, die einen Tausch zuließen. Dies setzte voraus, dass die Wohnungsmerkmale der potenziellen Tauschpartner*innen den Suchkriterien der jeweils anderen Seite entsprechen und die Vergaberichtlinien der kommunalen Wohnbaugesellschaften eingehalten wurden. Vorgaben wie Wohnungsgröße, Zimmerzahl, bevorzugte Stadtteile und Ausstattungsmerkmale, wie zum Beispiel Barrierefreiheit, wurden dabei berücksichtigt. Im ersten Schritt wurden Tauschvorschläge für Mieter*innen erstellt, die eine kleinere oder barrierearme Wohnung suchten. Diese nahmen Kontakt mit den Tauschinteressent*innen ihrer Wahl auf. Erst nach einer Einigung beider Seiten, wurden die Hausverwaltungen eingebunden und nach einer Prüfung neue Mietverträge abgeschlossen. Wurde ein Wohnungstausch vermietet*innenseits genehmigt, bleiben die Kaltmieten beider Wohnungen gleich. Das manuelle Verfahren war sehr arbeitsintensiv und musste hinter Aufgaben im Zusammenhang mit der Pandemiebekämpfung (PEIMAN) und dem Krieg in der Ukraine zurückstehen.

Der Anteil an Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern liegt im freifinanzierten Bestand von GWG und GEWOFAG bei rund 22 % bzw. 20 % und damit deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt, nach dem fast die Hälfte aller Wohnungen in München über mehr als drei Wohnräume (einschließlich Küche) verfügt. Es ist daher nicht überraschend, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen das Angebot übertraf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Tauschangebote nach Anzahl der Zimmer dar. Diese Darstellung lässt keine Rückschlüsse darauf zu, welches Gesuch mit dem Angebot verbunden ist. So sucht z. B. die Mehrheit der Mieter*innen von Drei-Zimmer-Wohnungen eine größere Wohnung. Nur etwa ein Viertel der Teilnehmer*innen in dieser Kategorie sucht eine Wohnung mit weniger Zimmern.

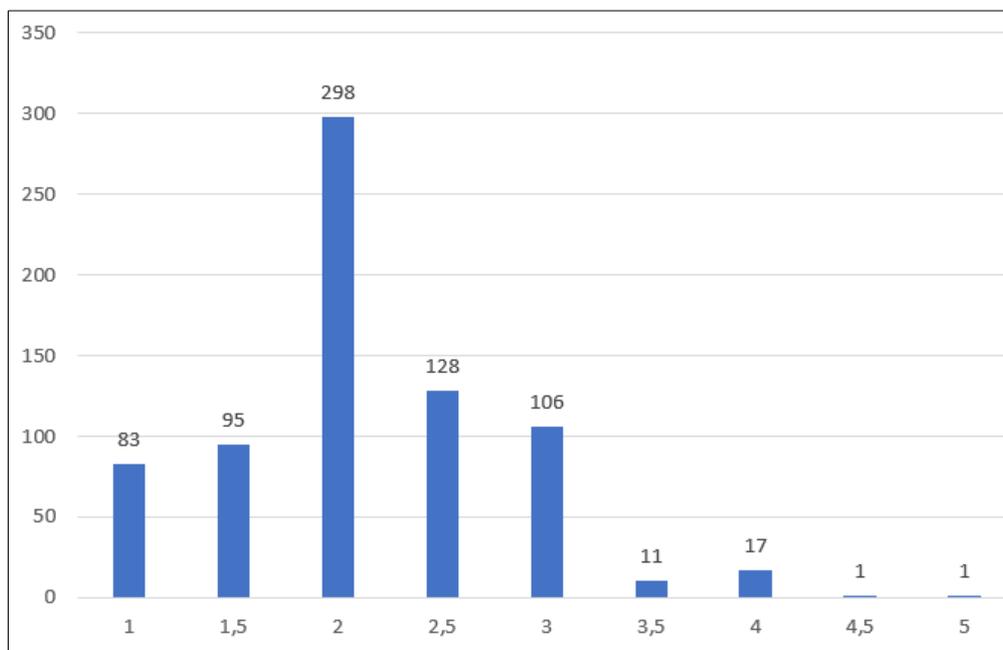


Tabelle 1: Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer (n=740)

Obwohl Teilnehmer*innen, die nach einer kleineren Wohnung suchen, aus einem großen Angebot wählen können, kam es in vielen Fällen trotzdem nicht zu einem Tausch. Dies zeigt, dass mehr Faktoren als die Quadratmeterzahl die Entscheidung beeinflussen.

Eine deutliche Steigerung der Teilnehmer*innenzahl sowie der automatisch generierten Treffer ist zu erwarten, sobald das Projekt in eine digitale Lösung überführt und auch für Wohngenossenschaften und den freien Wohnungsmarkt erweitert wird. Die Teilnehmer*innen können dann passende Angebote, die den eigenen Vorstellungen entsprechen, sofort nach Eingabe ihrer Daten einsehen. Die digitale Plattform erleichtert das Finden einer Tauschwohnung. Die sich daran anschließenden Schritte (Kontaktaufnahmen, Einigung, Einbindung der Vermieter*innen und der gleichzeitige Umzug) bleiben komplex und können nur in eigener Verantwortung durch die Teilnehmer*innen bewältigt werden.

Seit dem 01.01.2023 findet nur noch ein stark reduzierter Nachlaufbetrieb der Pilotphase statt, in dem nur bereits registrierte Teilnehmer*innen betreut werden. Der Datenbestand kann nicht in das digitale Angebot überführt werden, so dass nach dessen Start eine erneute Anmeldung notwendig wird.

1.2 Wohnraumoptimierung

Vom Start der Pilotphase bis zum 31.12.2022 konnte in 33 Fällen ein Wohnungstausch vollzogen werden. In der Folge zogen 66 Haushalte mit insgesamt 104 Personen in eine für sie besser geeignete Wohnung um.

Deutlich wird das Prinzip der Belegungsoptimierung durch folgenden Fall: Eine vierköpfige Familie bezog eine 105 m² große Wohnung, die zuvor nur mit einer Person belegt war. In anderen Fällen lag der Gewinn nicht in mehr Fläche, sondern einer verbesserten Lebensqualität. Die geschah zum Beispiel dann, wenn Menschen mit eingeschränkter Mobilität in Gebäude mit Fahrstuhl oder ins Erdgeschoss umziehen konnten.

Im Durchschnitt wurde die Nutzung der unterbelegten Wohnungen von ursprünglich 57 m² pro Person auf 27 m² pro Person optimiert. Zählt man den Raumgewinn aller Haushalte zusammen, die nach dem Wohnungstausch in eine größere Wohnung umziehen konnten, wurden 867 m² gewonnen. Insgesamt konnten 44,5 Zimmer überwiegend für Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden. Die Deckung dieses objektiv vorhandenen Bedarfs mit Neubauten wäre mit erheblichem Ressourceneinsatz verbunden gewesen.

1.3 Erkenntnisse über die Zielgruppe

Um die Motivation und Bedürfnisse des Personenkreises zu ergründen, die sich zum Wohnungstausch entscheiden, wurden 22 qualitative, leitfadengestützte Interviews mit Teilnehmer*innen durchgeführt. Die meisten befragten Personen waren zwischen 40 und 60 Jahren alt. Eine Veränderung in der Familienkonstellation wurde am häufigsten als Motiv genannt.

Ein großer Teil der Teilnehmenden stand vor dem Eintritt ins Rentenalter und beabsichtigte durch den Wohnungstausch den eigenen Lebensstandard den zu erwartenden geringeren Ruhestandbezügen anzupassen. Zudem existiert eine signifikante Zahl an Interessent*innen, die nach Trennung oder Scheidung eine kleinere Wohnung sucht. Qualitative Befragungen der Teilnehmer*innen zeigen, dass finanzielle Erwägungen eine zentrale Rolle für die Tauschentscheidung spielten: Kaum eine*ein Mieter*in von GWG und GEWOFAG ist bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, wenn dadurch die Miete nicht geringer ausfällt. Es ist zu erwarten, dass steigende Energiekosten dazu beitragen, dass eine im Verhältnis zur Belegung zu große Wohnung die finanzielle Leistungsfähigkeit vieler Mieter*innen übersteigen wird. Die Wohnungsbörse eröffnet den Betroffenen eine Möglichkeit, sich durch einen Wohnungstausch und einen Umzug in eine kleinere Wohnung finanziell zu entlasten.

Erst im Laufe des Pilotprojekts wurde damit begonnen, Altersangaben zu erfassen. Die Zuordnung zu Altersclustern ist bisher nur bei 30 % der Teilnehmer*innen möglich. Dennoch ist es deutlich erkennbar, dass die große Mehrheit der Nutzer*innen jünger als 60 Jahre ist. Anders als erwartet, fanden sich also kaum Senior*innen, die sich von zu großen Wohnungen trennen wollten. Zwar besteht Nachfrage nach barrierefreien sowie seniorengerechten Wohnungen mit Aufzug oder im Erdgeschoss, jedoch steht dieser im Altbestand der Wohnungsbaugesellschaften (Baujahre zwischen 1930 und 1970) kein nennenswertes Angebot gegenüber, da es dort insgesamt nur wenige baulich entsprechend ausgestattete Wohnungen gibt.

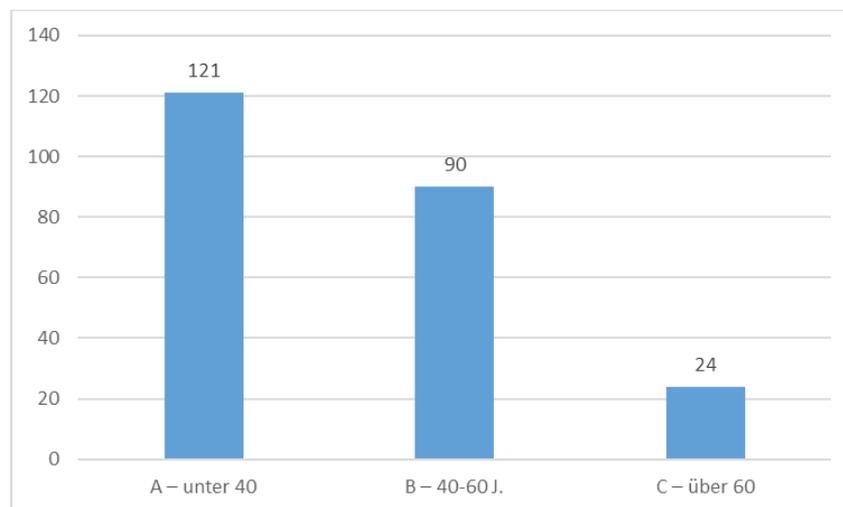


Tabelle 2: Altersstruktur Teilnehmer*innen (n=235)

Unter den Haushalten, die nach einer kleineren Wohnung suchen, war der Anteil der über 60-Jährigen zwar deutlich höher, jedoch sind auch hier die Jüngeren in der Mehrheit. In der folgenden Tabelle wird die Altersstruktur der Teilnehmer*innen, die eine kleinere Wohnung suchen, dargestellt.

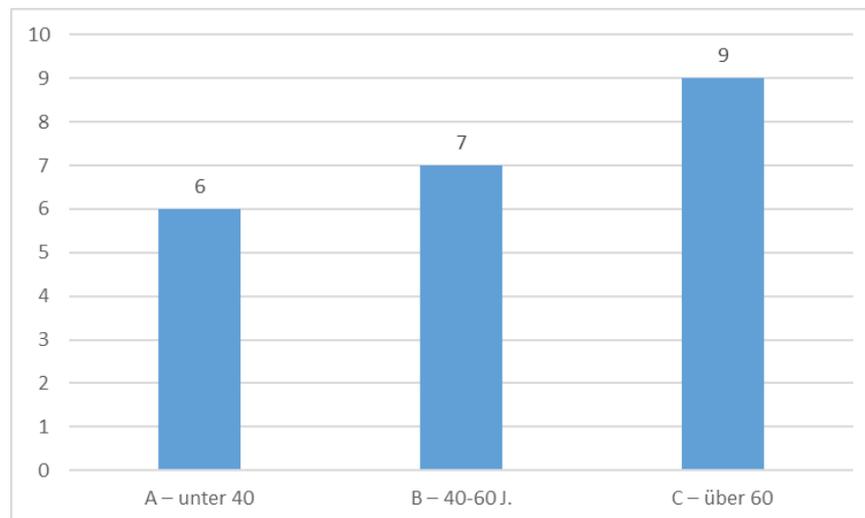


Tabelle 3: Altersstruktur von Teilnehmer*innen mit Verkleinerungswunsch (n=22)

Es stellte sich heraus, dass sich fast die Hälfte der Personen, die einen Wohnungstausch vollzogen, bereits vorher persönlich kannten. Die Tauschpartner*innen waren Nachbar*innen, Bekannte oder Familienangehörige. Häufig fand der Tausch im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnanlage statt.

In vielen Fällen leisteten Kinder oder Enkel Unterstützung bei Kommunikation und Organisation bei Renovierung und Umzug. Die Einbindung in einen Familienverband erhöht deutlich die Chance auf einen Wohnungstausch, da diese Art des Umzuges ein hohes Maß an Absprache, Verbindlichkeit und Selbstorganisation erfordert.

1.4 Handlungsbedarf

Aufgrund der Auswertungen erkennt das Sozialreferat Handlungsbedarf in der Verzahnung Wohnungsbörse mit bereits bestehenden Angeboten zur Wohnraumoptimierung und der Entwicklung eines Beratungs- und Unterstützungsangebots.

1.4.1 Mietpreismitnahme bei GWG und GEWOFAG

Mit dem in der Pilotphase praktizierten Konzept „jede Wohnung behält ihren Preis“ sind wichtige Zielgruppen nicht zu erreichen. Wenn Tauschpartner*innen jeweils die Mietkonditionen ihrer Vormieter*innen übernehmen, resultiert aus einem Umzug in eine teils wesentlich kleinere Wohnung oft nur eine unwesentlich geringere Miete. Die Mitnahme des Quadratmeterpreises von einer größeren in die kleinere Wohnung würde die Tauschbereitschaft erhöhen. Ein solcher Tausch ist nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht praktikabel, weil die Vermieter*innen erst dann Aussagen über Mietpreise treffen könnten, wenn sich

Tauschpartner*innen gefunden haben und durch die Wohnungsbaugesellschaften der m²-Preis für die Wohnungen nach dem gültigen Mietspiegel berechnet wurde, damit sich durch die Mitnahme des Quadratmeterpreises keine Überschreitung des Mietspiegelwerts ergibt.

Allerdings besteht außerhalb der Wohnungsbörse das Angebot der GEWOFAG und der GWG München, den Preis pro Quadratmeter bei einem Umzug in eine Wohnung beizubehalten, die um einen Raum oder zehn Quadratmeter kleiner ist. Die freiwerdende größere Wohnung kann ggf. nach Instandhaltungsmaßnahmen über die Plattform SOWON nach sozialer Dringlichkeit vergeben werden. Hier erlaubt der zusätzlich zur Neuvergabe gewonnene Raum eine Belegung mit mindestens einer zusätzlichen Person.

Den Mieter*innen sollen beide Wege auf der Suche nach einer kleineren Wohnung offenstehen. GWG und GEWOFAG haben daher vorgeschlagen, dass Haushalte, die sich verkleinern wollen, aber über die Börse keinen geeignete*n Tauschpartner*in finden, Wohnungsangebote von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erhalten (= interne Umsetzung). Das Sozialreferat wird mit GEWOFAG und GWG ein entsprechendes Vorgehen abstimmen, über das die Kommunikation zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen erleichtert werden kann.

1.4.2 Voraussetzungen für neue Tauschformen

Eine weitere Erkenntnis der Pilotphase liegt darin, dass die Entscheidung zum Umzug in eine kleinere Wohnung von einem passgenauen Angebot abhängt. In vielen Fällen besteht der Wunsch, wegen gesundheitlicher Einschränkungen keine Treppen mehr steigen zu müssen. Dieser Anforderung entsprach nur ein kleiner Teil der angebotenen Wohnungen. Um hier die Potentiale zu nutzen, bedarf es eines zusätzlichen Angebots. Vermieter*innen können die Börse nutzen, um mit freien bzw. freiwerdenden, barrierearmen Wohnungen selbst als Tauschpartner*innen aufzutreten, wie bereits im „Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der Zukunft planen und bauen!“ der Vollversammlung vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404) dargestellt wurde. Ein Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass hier auch Mieter*innen angesprochen werden können, die vom gleichzeitigen Umzug im Fall eines Tausches mit anderen Mieter*innen überfordert wären. Das Verfahren kann insbesondere bei auf die Bedürfnisse von Senior*innen abgestimmten Wohnungen angewandt werden.

1.4.3 Beratung im Sozialraum

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680) wurde das Sozialreferat bereits beauftragt, die Eignung der Alten- und Service-Zentren (ASZ) als Informationsstellen für die Wohnungsbörse insbesondere

durch ausgebildete Ehrenamtliche vor Ort zu prüfen.

Die aktuelle Herausforderung besteht darin, dass Ressourcen der Hilfestrukturen im Sozialraum aufgrund des gestiegenen Hilfebedarfs derzeit sehr knapp sind. Die hauptamtlichen Mitarbeiter*innen der ASZ sind mit den bestehenden zahlreichen Aufgaben ausgelastet. Gleichzeitig ging die Zahl der Ehrenamtlichen pandemiebedingt zurück.

Da die digitale Wohnungsbörse nicht allein Senior*innen anspricht, sondern gemäß der zuvor dargestellten Ergebnisse ein generationsübergreifendes Angebot ist und vorrangig Menschen ab ca. 55 Jahren angesprochen werden sollen, ist eine breite Streuung der Einrichtungen, die bei der Nutzung der Wohnungsbörse unterstützen, erforderlich. Neben Einrichtungen wie z. B. Nachbarschaftstreffs (NBT) und Bildungslokalen können auch in ausgewählten ASZ Ehrenamtliche gesucht werden, die Senior*innen bei der Handhabung der digitalen Wohnungsbörse unterstützen.

Abweichend vom o. g. Beschluss wird die Zahl der eingebundenen ASZ aus den genannten Gründen reduziert. Nach Abstimmung mit den Trägern und Einrichtungsleitungen der ASZ werden bis Ende des Jahres 2023 zwei bis drei ASZ gesucht, die hier tätig werden. Die Tätigkeiten der Ehrenamtlichen beziehen sich auf den Umgang mit dem digitalen Angebot. Ein Motivations- und Begleitangebot für die älteren Menschen kann von den Ehrenamtlichen nicht geleistet werden.

Laut Auswertung der Pilotphase haben Menschen vor dem Ruhestand ein besonders großes Interesse am Wohnungstausch. Diese Zielgruppe könnte über die NBTs erreicht werden. Die NBTs können die Angebote zur Wohnungsbörse unterstützen, indem sie Informationsbroschüren auslegen und bei Nachfragen interessierter Nachbar*innen die vorhandenen Informationen weitergeben und auf spezialisierte Beratungsangebote hinweisen.

In Kooperation mit den Trägern der NBTs kann die Bereitschaft abgefragt werden, Minijobs einzurichten, die nach Schulung durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration in der Lage sind, detailliertere Beratung zu den Konditionen des Tauschverfahrens zu geben und bei der Nutzung des Online-Angebots zu unterstützen. Eine weiterführende Aktivierung und Motivationsmaßnahmen, um die Menschen zu einem Wohnungstausch und Umzug zu bewegen, ist über die Minijobs weder zu erwarten noch leistbar.

Darüber hinaus stellen die ASZ und NBT nach Möglichkeit Räume für Informationsveranstaltungen des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration zur Verfügung.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07349) soll im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration das Beratungsangebot für Wohnungssuchende mit einer zusätzlichen Stelle verbessert werden. Insbesondere soll die Unterstützung bei digitalen Angeboten wie der Wohnungsplattform SOWON und der digitalen Wohnungsbörse ausgeweitet werden. Neben der Betreuung von Kund*innen ist hier auch die Schulung ehren- und hauptamtlicher Multiplikator*innen vorgesehen.

Grundsätzlich ist die digitale Plattform so ausgelegt, dass sie mit Basiskenntnissen der Internetnutzung zu bedienen ist. Die Erfahrung mit dem Fachverfahren SOWON zeigt, dass digitale Angebote der Landeshauptstadt München gut angenommen werden. Hier wählen rund 70 % der Nutzer*innen den digitalen Weg der Antragstellung, auch wenn parallel eine analoge Antragstellung möglich ist. Daher ist davon auszugehen, dass es eine große Gruppe von Nutzer*innen gibt, die über die Bereitstellung des Angebots hinaus keine Unterstützung benötigt. Entsprechend der Digitalisierungsstrategie der Landeshauptstadt München ist das digitale Angebot so angelegt, dass die Teilhabe aller im Sinne der Gleichstellung, Inklusion, Diskriminierungs- und Barrierefreiheit mitgedacht und ermöglicht wird.

Alle beteiligten Einrichtungen werden ein Feedback darüber geben, inwieweit ihre Klient*innen das Angebot Wohnungsbörse annehmen und ob Unterstützungsbedarf im Bereich digitaler Kompetenzen oder einer verstärkten sozialpädagogischen Begleitung des Prozesses des Wohnungswechsels gesehen wird. Auf dieser Grundlage können Art und Umfang der Angebote weiterentwickelt werden. Das Sozialreferat wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit über den Projektstand berichten.

1.4.4 Kommunikationsstrategie

Die Einführung der digitalen Wohnungsbörse wird mit Öffentlichkeitsarbeit begleitet, um ein möglichst breites Publikum anzusprechen. Zusätzlich werden Video-Tutorials als Hilfestellung für die Nutzer*innen erstellt, die sowohl im Angebot der Landeshauptstadt München als auch in den sozialen Medien bereitgestellt werden. Insbesondere sollen die positiven Erfahrungen der Teilnehmer*innen in der Öffentlichkeit dargestellt werden. Dies kann sowohl durch eigene Publikationen als auch durch die Vermittlung von Kontakten an die Medien geschehen.

Die Erfahrungen zeigen, dass der Umzug in senior*innengerechte Wohnungen am besten schon dann ermöglicht werden sollte, bevor er aus gesundheitlichen Gründen zwingend notwendig wird. Die Wohnungsinhaber*innen müssen dafür gewonnen werden, diesen Prozess aktiv zu gestalten.

Wohnungstausch, Untervermietung und „Wohnen für Hilfe“ werden als Beispiele für den verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Wohnraum dargestellt. Dabei gilt es auch, um Vertrauen in der Zielgruppe der Senior*innen zu werben. Es soll vermittelt werden, dass die Nutzung des Angebotes ihnen Vorteile bringt. Die Kommunikation richtet sich auch an Immobilienwirtschaft und Wohnungseigentümer*innen sowie deren Verbände. Sie werden über das Angebot und die damit verbundenen Vorteile informiert.

GWG und GEWOFAG werden weiterhin wichtige Partner für die Wohnungsbörse bleiben. In Kooperation mit Hausverwaltungen und Mieterzentren werden Informationsveranstaltungen durchgeführt, in denen das Angebot beworben und Fragen interessierter Mieter*innen vor Ort beantwortet werden können. Eine erste Informationsveranstaltung für GWG-Mieter*innen fand im November 2022 in Kooperation mit der ASZ-Westpark unter der Beteiligung von Teilnehmer*innen, die über ihrer persönlichen Erfahrung mit der Tauschbörse berichteten, statt.

2 Untervermietung

Mit den Anträgen Nr. 20-26 / A 01144 vom 08.03.2021 (Anlage 2) und BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01736 vom 10.02.2021 des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks (Anlage 3), beide Anträge zuletzt aufgegriffen in der Sitzung der Vollversammlung am 23.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05500), wurde die Stadtverwaltung gebeten, die Möglichkeit der Untervermietung bzw. die Suche nach Mitbewohner*innen für Senior*innen anzubieten. Beratung und Unterstützung durch die ASZ sind auch hier nur im Sinne des in 1.4.3 dargestellten Rahmens möglich.

Im Rahmen des Pilotprojektes gab es nur sehr wenige Angebote zur Untervermietung. Die Aktualisierung der Internetseite im Januar 2022, die die Sichtbarkeit dieser Angebote deutlich erhöhte, hatte hierauf keine Auswirkung. Bis zum 30.06.2022 wurde kein Untermietverhältnis durch die Vermittlung der Wohnungsbörse abgeschlossen.

Die Ergebnisse der qualitativen Interviews geben einen Hinweis darauf, dass sich durch die Coronapandemie die Haltung zu Untervermietung geändert haben könnte. Einige der Befragten hatten viele Jahre lang Zimmer untervermietet. Durch Kontaktbeschränkungen und ein auf Grund von Onlineveranstaltungen an Universitäten verändertes Verhalten von Studierenden sei dies für sie nun nicht mehr praktikabel.

Auch wenn momentan weder ein großes Angebot noch eine nennenswerte Nachfrage für Untermietverhältnisse besteht, ist die Möglichkeit der Vermittlung ein Leistungsbestandteil der digitalen Wohnungsbörse.

3 „Wohnen für Hilfe“

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 06435 vom 17.12.2019 (Anlage 1, zuletzt in der Sitzung der Vollversammlung am 23.03.2022 aufgegriffen) wird die Verwaltung um die Entwicklung eines Konzepts zur Ausweitung des Projekts „Wohnen für Hilfe“ auf weitere Zielgruppen gebeten. Das vom Sozialreferat bezuschusste Projekt von BEINANDER e. V. (ehemals Seniorentreff Neuhausen e. V.) vermittelt seit 1996 Wohnpartnerschaften zwischen jungen Wohnungssuchenden und älteren Menschen. Statt einer Mietzahlung werden Hilfeleistungen im Alltag vereinbart.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04193 (Vollversammlung am 25.11.2021) dargestellt, sieht die Verwaltung nach wie vor keinen Bedarf, der über das erfolgreiche Projekt von BEINANDER e. V. hinausgeht.

Die dargestellten Daten und die Sachlage haben sich nicht verändert. Die Aktualisierung der Internetseite im Januar 2022, die die Sichtbarkeit dieser Angebote deutlich erhöhte, hatte keine Auswirkung. Auch im zweiten Jahr der Pilotphase gab es keine Anfragen von Familien. Die wenigen Anfragen von Senior*innen wurden an das bestehende Projekt weitergeleitet.

Aufgrund dieser Erfahrungen kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass die bereits bestehenden Onlineangebote und Organisationen für Familien, Au-Pairs, Gastschülern*innen, Sprachschüler*innen usw. die bestehende Nachfrage vollständig decken.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem IT-Referat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat, dem Migrationsbeirat, dem Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erfahrungsbericht zur Pilotphase der Wohnungsbörse wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Erprobung der Unterstützungsangebote im Sozialraum in der vorgetragenen Form umzusetzen.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Rahmen der Pilotphasen gesammelten Erfahrungen zur Rückgewinnung von Wohnraum auszuwerten und in Zusammenarbeit mit GWG und GEWOFAG die Prozesse und Instrumente zu optimieren.
4. Dem Vorschlag von GWG und GEWOFAG, Haushalte, die sich verkleinern wollen, parallel zur Börse auch über Umsetzungen in deren eigenen Beständen zu versorgen, wird zugestimmt. Zur konkreten Umsetzung wird das Sozialreferat beauftragt, gemeinsam mit GWG und GEWOFAG ein Vorgehen zu erarbeiten.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06435 von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01144 von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans Hammer vom 08.03.2021 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01736 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 vom 10.02.2021 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)

an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An den Migrationsbeirat**

An den Behindertenbeirat

An den Gesamtpersonalrat

An die GEWOFAG München

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An die GWG städtische Wohnungsgesellschaft München

An das IT-Referat

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 den Seniorenbeirat

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

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 Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks

z. K.

Am